

Sygn. akt I C 123/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 lutego 2022 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Marek Jasiński

po rozpoznaniu 7 lutego 2022r. w G.

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa sprawy z powództwa: T. K.

przeciwko: (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G.

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza od T. K. na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. kwotę 5417 zł (pięć tysięcy czterysta siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. zasądza od T. K. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku kwotę 1243,91 zł (tysiąc dwieście czterdzieści trzy złote dziewięćdziesiąt jeden groszy), tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygn. akt I C 123/19

UZASADNIENIE

Powódka T. K. wniosła o zasądzenie od pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. kwoty 54715 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 28 kwietnia 2018 r. do dnia zapłaty, a nadto o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazała, że jest właścicielką nieruchomości położonej w B. przy ul. (...), oznaczonej jako działka o nr ewidencyjnym 122/2, dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr (...). Nieruchomość powódki znajduje się w (...) obszarze ograniczonego użytkowania utworzonego wokół pozwanego (...) sp. z o.o. na mocy uchwały (...) (...) z 29 lutego 2016 r. Powódka podniosła, że uchwała wprowadziła na tym obszarze ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu i sposobu korzystania z niego, skutkowałą zwiększeniem operacji lotniczych i tym samym wzrostem poziomu hałasu, który przeszkadza w wykonywaniu czynności życia codziennego. Dochodzona kwota stanowi odszkodowanie za spadek wartości nieruchomości stanowiącej ich własność, w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania wokół portu lotniczego pozwanego.

Pozwany (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. w odpowiedzi na pozew wniosł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódek kosztów procesu, kwestionując roszczenie zarówno co do zasady, jak i co do wysokości. Zarzucił, że w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania powódka nie doznała jakichkolwiek ograniczeń w korzystaniu z ich nieruchomości, która pełni funkcję mieszkaniową, ani też nie wskazała w jaki sposób miało zostać ograniczone jej prawo własności. Podniósł też, że mimo rozbudowy lotniska poziom hałasu w

(...) obszaru ograniczonego użytkowania, w której znajduje się nieruchomość powódki, jest zgodny z dopuszczalnymi normami i nie ma związku z uchwałą w sprawie utworzenia tego obszaru. Zdaniem pozwanego ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania nie wpływa też na wartość nieruchomości strony powodowej.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

T. K. jest właścicielką nieruchomości położonej w B. przy ul. (...), oznaczonej jako działka o nr ewidencyjnym 122/2, dla której Sąd Rejonowy w Kartuzach V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...).

/dowód: wydruk z elektronicznej księgi wieczystej – k. 13-17; umowa sprzedaży i ustanowienia służebności drogi – k. 18-21; wypis z rejestru gruntów – k. 48; mapa ewidencji gruntów – k. 49/

Nieruchomość położona jest w strefie (...) obszaru ograniczonego użytkowania wprowadzonego mocą uchwały (...) (...)z dnia 29 lutego 2016 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...) im. (...) w G. – obowiązującej od 31 marca 2016 r.

Ze względu na rodzaj chronionego terenu w obszarze ograniczonego użytkowania wyróżniono dwie strefy – (...) (strefa wewnętrzna) i (...) (...) została ograniczona od zewnątrz granicą obszaru ograniczonego użytkowania (obwiednia izolacji 45 dB w porze nocnej, wymaganej dla terenów o podwyższonych standardach akustycznych) oraz od wewnątrz – obwiednią izolacji 50 dB w porze nocnej (wymaganą dla terenów zabudowy mieszkaniowej) (§ 4 uchwały).

Zgodnie z § 5 uchwały w strefie (...) obszaru ograniczonego użytkowania wprowadzono następujące ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu i sposobu korzystania z niego:

- a) zakazano przeznaczenia terenu pod budowę szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, takich jak szkoły, przedszkola, internaty, żłobki, domy dziecka itp., jak też tworzenia stref ochronnych A uzdrowiska;
- b) zakazano lokalizowania budynków o funkcji szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, takich jak szkoły, przedszkola, internaty, domy dziecka itp., z wyłączeniem w szczególności rozbudowy, odbudowy lub nadbudowy istniejących obiektów;
- c) zakazano zmiany funkcji budynków istniejących na budynki o funkcji szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- d) brak ograniczeń w zakresie przeznaczenia terenów pod inną zabudowę, w tym mieszkaniową;
- e) dopuszczono lokalizowanie innej zabudowy, w tym zabudowy mieszkaniowej.

/bezsporne, nadto dowód: uchwała z 29 lutego 2016 r. wraz z załącznikami – k. 23-27/

Pismem datowanym na 27 marca 2018 r. powódka bezskutecznie wezwała pozwanego do zapłaty, w terminie 30 dni, kwoty 54.715 zł jako odszkodowania w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Kolejne wezwanie powódka wystosowała do strony pozwanej 26 września 2018 r.

/dowód: wezwanie do zapłaty -53-54; przedsądowe wezwanie do zapłaty – k. 55-56; potwierdzenie nadania – k. 59

Wprowadzenie uchwałą (...) (...) nr (...) z 29 lutego 2016 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...) w G. obszaru ograniczonego użytkowania nie spowodowało obniżenia wartości nieruchomości powódki.

Nieruchomość powódki stanowi nieruchomość gruntową zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, przeznaczoną na cele mieszkaniowe, położoną w całości w strefie (...) obszaru ograniczonego użytkowania. W tej strefie nie ustanowiono ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe, powodujących obniżenie wartości nieruchomości, w związku z czym szkoda nie występuje.

Analiza rynku nieruchomości podobnych nie wskazywała również na tzw. „stygmatyzację” nieruchomości na rynku, która miałaby być jedyną i wyłączną przyczyną ewentualnego spadku wartości nieruchomości powódki.

/dowód: opinia biegłej w zakresie wyceny nieruchomości – k. 137-182; pisemna uzupełniająca opinia biegłej w zakresie wyceny nieruchomości – k. 212-216

Sąd zważył, co następuje:

Powódka w sprawie niniejszej dochodziła od pozwanego zapłaty odszkodowania w wysokości 54.715 zł tytułem obniżenia wartości nieruchomości położonej w B. przy ul. (...), oznaczonej jako działka o nr (...), stanowiącej jej własność, w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Dla rozstrzygnięcia sprawy szczególnie istotne znaczenie miały opinia biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości G. K.. Opinia została sporządzona zgodnie z zasadami wiedzy, jest jasna, wewnętrznie spójna, pełna oraz rzetelna. Do zgłoszonych zastrzeżeń biegła odniosła się merytorycznie i przekonywująco w pisemnej opinii uzupełniającej. Biegła sądowa w sposób jasny i zrozumiały przedstawiła sposób ustalenia wartości przedmiotowej nieruchomości, a także w sposób rzetelny przedstawiła analizę rynku nieruchomości. Biegła sądowa wyjaśniła zasadność zastosowanej metody szacowania nieruchomości, dokonała porównania szeregu transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych do nieruchomości powódki. Jak wynika z opinii, biegła przy wycenie przedmiotowej nieruchomości uwzględniła także okoliczności związane z położeniem wycenianej nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania. Biegła podtrzymała przy tym stanowisko, iż nie nastąpił spadek wartości rzeczonyj nieruchomości. Sąd nie dopatrywał się jakichkolwiek podstaw, by odmówić przedmiotowej opinii biegłej wiarygodności. Podnoszone przez stronę powodową zarzuty wobec opinii w ocenie Sądu nie znajdują uzasadnienia. Biegła sądowa w pisemnej opinii uzupełniającej podtrzymała sporządzoną opinię.

W sprawie opiniowała biegła dysponującą fachową wiedzą specjalistyczną oraz odpowiednim doświadczeniem w reprezentowanej przez siebie dziedzinie, a wydana przez nią opinia – przy uwzględnieniu opinii uzupełniającej – jest jasna, kompletna, pozostaje wewnętrznie niesprzeczna, zaś zaprezentowane w niej konkluzje wynikają z przesłanek, w oparciu, o które zostały wyprowadzone.

Sąd nie znalazł podstaw, aby przeprowadzoną analizę przez biegłą uznać za błędną. Dopuszczenie dowodu z kolejnej opinii lub wezwanie biegłej w celu złożenia ustnych wyjaśnień do opinii na podstawie art. 286 k.p.c. uzależnione jest od decyzji sądu a brak jest takiej potrzeby, gdy opinia jest jasna i kompletna, w pełni odnosi się do zagadnień będących jej przedmiotem, wnioski biegłej nie budzą wątpliwości w świetle zasad wiedzy oraz doświadczenia życiowego, a jednocześnie opinia została sporządzona w sposób umożliwiający prześledzenie, z punktu widzenia zasad wiedzy, doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania, analizy przez biegłą zagadnień będących przedmiotem opinii. Co więcej biegła, w pisemnej uzupełniającej opinii, w sposób wyczerpujący i przekonujący wyjaśniła wszystkie zastrzeżenia do opinii składane przez stronę powodową.

W tym stanie rzeczy, Sąd powołując się na przepis art. 235² § 1 pkt 5 k.p.c. pominął wniosek pełnomocnika powoda o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego z zakresu szacowania wartości nieruchomości, gdyż biegła odniosła się do twierdzeń powoda w sposób wyczerpujący w sporządzonej opinii zasadniczej, uzupełnionej opinią pisemną. Podkreślenia wymaga, iż zgodnie z utrwalonym poglądem judykatury, sąd rozpoznający sprawę powinien zażądać dodatkowej opinii innych biegłych, jeżeli występuje rozbieżność, niezupełność lub niejasność opinii, a materiał dowodowy nie daje podstawy do oparcia się wyłącznie na opinii jednego biegłego (por. orzeczenie SN z 18.06.1952, C 1108/51 NP. 1953, nr 10 s 93; postanowienie SN z 29.06.1973 I CR 271/73, wyrok SN z 15.02.1974r, II CR 817/73, uzasadnienie wyroku SN z 10.02.2000, II CR 399/99 OSNP 2001 nr 15, poz. 497, wyrok SN z 08.02.2002 II UICN 112/01 OSNP 2003, nr 23 poz. 580). Uznanie przez sąd opinii jednego biegłego za wiarygodną, poparte uzasadnieniem tego stanowiska, zwalnia sąd od obowiązku wzywania jeszcze jednego biegłego (por. orzeczenie SN z 19.07.1952 I C 207/52; wyrok SN z 24.08.1972, II CR 222/72, OSP 1973, z. 5, poz. 93). Równocześnie nie można przyjmować, że Sąd obowiązany jest dopuścić dowód z kolejnych biegłych w każdym przypadku, gdy złożona opinia

jest niekorzystna dla strony (por. wyrok SN z 15.11.2001, II UKN 604/00). Potrzeba powołania innego biegłego powinna wynikać z okoliczności sprawy, a nie z samego niezadowolenia strony z dotychczas złożonej opinii, przy czym potrzebą taką nie może być przeświadczenie strony, że dalsze opinie pozwolą na udowodnienie korzystnej dla strony tezy (por. wyrok SN z 05.11.1974 I CR 562/74. W ocenie Sądu, jak już zaakcentowano wyżej, po przeprowadzeniu dowodu z pisemnej opinii uzupełniającej brak było potrzeby przeprowadzenia dowodu z opinii innego biegłego.

Powództwo w niniejszej sprawie nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę, szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Art. 136 ust. 2 ustawy – Prawo ochrony środowiska stanowi natomiast, że obowiązany do wypłaty odszkodowania jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania.

W świetle powyższych uwag na początku należy wskazać, iż nieruchomość powódki stanowi nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym, która położona jest na terenie przeznaczonym na cele mieszkaniowe. (...) (...) ustanawiająca obszar ograniczonego użytkowania nie wprowadza natomiast żadnych ograniczeń w zakresie korzystania z tego typu nieruchomości (§ 5 lit. d i e), co oznacza, że powódka nie poniosła żadnej szkody spowodowanej nałożonymi w uchwale ograniczeniami. W przypadku jej nieruchomości nie można mówić o szkodzie w postaci spadku jej wartości spowodowanej samym umieszczeniem jej w strefie (...) obszaru ograniczonego użytkowania.

Zdaniem Sądu, z opinii biegłej wynika wprost, że nie nastąpił spadek wartości nieruchomości – biegła dokonała analizy rynku nieruchomości podobnych. Wynikiem tej analizy było stwierdzenie, że nieruchomość powódki nie straciła na wartości na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania. Zatem niezależnie od kwestii ewentualnych ograniczeń nałożonych w uchwale, również nie nastąpiła tzw. „stygmatyzacja” nieruchomości na rynku. Korzystanie przez powódkę z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem nie stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone. Gdyby samo położenie w (...) było czynnikiem wpływającym na wartość to równie dobrze każdy inny plan zagospodarowania byłby takim czynnikiem.

W konsekwencji Sąd doszedł do przekonania, iż w niniejszej sprawie powódka nie wykazała przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego w postaci szkody, polegającej na spadku wartości nieruchomości oraz związku przyczynowego między zdarzeniem (uchwaleniem aktu prawa miejscowego wprowadzającego obszar ograniczonego użytkowania obejmującego nieruchomość powodów) a szkodą, do czego była zobowiązana zgodnie z rozkładem ciężaru dowodu.

Zgodnie z treścią przepisów art. 232 k.p.c. i art. 6 k.p.c. in fine to strony mają obowiązek wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Sąd może dopuścić dowód z urzędu, ale nie ma takiego obowiązku. Jest to wyrazem zasady, iż to strony powinny być zainteresowane wynikiem postępowania oraz że to strony dysponują przedmiotem postępowania m.in. poprzez powoływanie i przedstawianie Sądowi wybranych przez siebie dowodów. Reguły dowodzenia, a więc rozkład ciężaru dowodu, określa przepis art. 6 k.c. Wynika z niego przedmiot i osoba, na której spoczywa ciężar udowodnienia faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 227 k.p.c.). Artykuł ten jednoznacznie stanowi, że ciężar udowodnienia faktów spoczywa na stronie, która wywodzi z tych faktów skutki prawne (SN I CKU 45/96 OSNAP 1997/6-7/76).

Z tych przyczyn Sąd na podstawie art. 129 ust. 2 ustawy – Prawo ochrony środowiska a contrario oddalił powództwo, o czym orzeczono w pkt I wyroku.

O kosztach procesu orzeczono w pkt II wyroku zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 § 1 k.p.c. uznając powódkę za stronę przegrywającą niniejsze postępowanie w całości, a w konsekwencji, zobowiązaną do zwrotu pozwanemu na jego żądanie celowych kosztów obrony, na które złożyły się koszty zastępstwa procesowego, określone zgodnie z przepisem § 2 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie, powiększone o opłatę skarbową od pełnomocnictwa, w łącznej

wysokości 5417 zł. Ponadto, na podstawie art. 113 ust. 1 u.k.s.c. w zw. z art. 98 § 1 k.p.c., powódka obciążona została obowiązkiem poniesienia nieuiszczonych kosztów sądowych, tj. kosztów przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego w zakresie nie pokrytym z uiszczonej przez stronę zaliczki.