

*Sygn. akt I C 638/19*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 30 listopada 2020r.*

*Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku Wydział I Cywilny*

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Piotr Markiewicz

po rozpoznaniu w dniu 30 listopada 2020r. w Gdańsku

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa P. Ś. i B. Ś.

przeciwko (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G.

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. kosztami postępowania obciąża solidarnie powodów P. Ś. i B. Ś. w całości na rzecz pozwanego (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. pozostawiając szczegółowe wyliczenie kosztów referendarzowi sądowemu;

I C 638/19

## ZARZĄDZENIE

1.O(...).

2. S. (...)

2.(...)

(...)

(...)

3. P.. (...)

30.11.2020r.

Sygn. akt I C 638/19

## UZASADNIENIE

Powodowie P. Ś. i B. Ś. wniesli o zasądzenie od pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. kwoty 65.000,00 zł tytułem odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości z uwagi na powstanie obszaru ograniczonego użytkowania (dalej również (...)) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 29 marca 2018

r. do dnia zapłaty oraz kwoty 2.091,00 zł tytułem odszkodowania za wykonanie kalkulacji wartości szkody. Nadto wnieśli o zasądzenie kosztów procesu wraz z kosztami zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazali, że są współwłaścicielami nieruchomości, położonej w B. przy ul. (...), która stanowi działkę (...) o powierzchni 0,2077 ha i która zabudowana jest budynkiem mieszkalnym wolnostojącym o powierzchni użytkowej 161,82 m<sup>2</sup>. Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta KW (...) przez Sąd Rejonowy w Kartuzach.

Nieruchomość znajduje się (...) obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego wokół pozwanego (...) sp. z o.o. na mocy uchwały (...) (...) z dnia 29 lutego 2016 r. Powodowie podnieśli, że uchwała wprowadziła na tym obszarze ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu i sposobu korzystania z niego, ograniczając fizycznie możliwości korzystania z nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem. Zakazano w nim m.in. budowy szpitali, domów opieki społecznej zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, takich jak szkoły, przedszkola, internaty, żłobki, domy dziecka itp. oraz zakaz tworzenia obszarów ochrony uzdrowiskowej. Wskazano, iż utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania spowodowało ograniczenie prawa własności nieruchomości, co spowodowało obniżenie wartości nieruchomości. Jako podstawę prawną żądania powodowie wskazali art. 129 ustawy – prawo ochrony środowiska.

Pozwany (...) sp. z o.o. z siedzibą w G. w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości, wskazując, iż jest ono nieuzasadnione co do zasady, zaś z ostrożności procesowej pozwany zakwestionował powództwo również co do wysokości.

Pozwany zarzucił, że powodowie nie doznali jakichkolwiek ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Podniósł, iż pozwani nie wykazali zarówno: w jaki sposób korzystają obecnie z nieruchomości gruntowej, jak i nie wykazali realnych ograniczeń w zakresie dotychczasowego przeznaczenia nieruchomości.

Strony podtrzymały swoje stanowiska w dalszych pismach procesowych składanych w toku postępowania oraz na rozprawie.

#### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

P. Ś. i B. Ś. są współwłaścicielami, na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, nieruchomości gruntowej położonej w B. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Kartuzach prowadzi księgę wieczystą KW (...), o powierzchni 0,2077 ha.

/bezsporne, nadto dowód: odpis z księgi wieczystej k. 15-17/

W dniu 29 lutego 2016 r. Sejmik Województwa (...) przyjął uchwałę(...)w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...) im. (...) w G., która weszła w życie w dniu 16 marca 2016 r.

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

Zgodnie z § 5 ust. 1 uchwały w (...) obszarze 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;

- a) 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, domu dziecka itp., z wyłączeniem w szczególności rozbudowy, odbudowy lub nadbudowy istniejących obiektów;
- b) zakazano zmiany funkcji budynków istniejących na budynki o funkcji szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- c) brak ograniczeń w zakresie przeznaczenia terenów pod inną zabudowę, w tym mieszkaniową;
- d) dopuszczono lokalizowanie innej zabudowy, w tym zabudowy mieszkaniowej.

Określono wymagania techniczne dotyczące budynków zlokalizowanych w (...) obszarze ograniczonego użytkowania polegające na konieczności zastosowania w istniejących budynkach o funkcjach szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży zabezpieczeń zapewniających właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t. j. Dz. U. 2013, poz. 1409 ze zm.) i przepisami wykonawczymi do tej ustawy (§ 6 ust. 1 w/w uchwały).

W(...) obszarze ograniczonego użytkowania w § 5 ust. 2 w/w uchwały wprowadzono następujące ograniczenia:

1. zakaz przeznaczania 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 również zakaz tworzenia stref ochronny A uzdrowiska,
2. zakaz lokalizowania budynków o funkcji szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, takich jak szkoły, przedszkola, internaty, żłobki, domy dziecka, itp. z wyłączeniem w szczególności rozbudowy, odbudowy lub nadbudowy istniejących obiektów;
3. zakaz zmiany funkcji budynków istniejących na budynki o funkcji szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
4. dopuszczono przeznaczenie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową, na warunkach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego na warunkach określonych w decyzji o warunkach zabudowy, pod warunkiem zapewnienia odpowiedniej izolacyjności przegród budowlanych oraz właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej;
5. dopuszczono lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej.

Ponadto w(...) obszarze ograniczonego użytkowania w § 6 ust. 2 w/w uchwały wprowadzono następujące wymagania techniczne dotyczące budynków tam zlokalizowanych:

1. w istniejącej zabudowie, w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej należy zapewnić właściwy klimat akustyczny poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane oraz przepisami wykonawczymi do tej ustawy;
2. w nowoprojektowanych budynkach zabudowy mieszkaniowej należy zapewnić odpowiednią izolacyjność ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów, zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do tej ustawy.

/bezsporne/

Nieruchomość powodów położona w B., przy ul. (...) znajduje się w strefie B obszaru ograniczonego użytkowania.

/bezsporne/

Pismem z dnia 16 marca 2018 r., powodowie zgłosili pozwanemu roszczenie w trybie art. 129 ustawy Prawo ochrony środowiska wraz z wezwaniem do zapłaty kwoty 167.200,00 zł. W tej kwocie powodowie zażądali kwoty 65.000,00 zł tytułem odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości, 100.000,00 zł tytułem kosztów dostosowania lokalu w związku z rewitalizacją akustyczną oraz kwoty 2.200,00 zł tytułem wykonania opinii o wartości i jej ubytku.

/ dowód: wezwanie do zapłaty – k. 31-34, potwierdzenie nadania –k. 36, potwierdzenie odbioru –k. 35/

Nie doszło do obniżenia wartości rynkowej nieruchomości położonej w B. przy ul. (...) wskutek wyniku hałasu lotniczego i wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania.

Na skutek wprowadzenia ograniczeń sposobu użytkowania wprowadzenia ograniczeń sposobu użytkowania i wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania poprzez uchwałę Sejmiku (...) nie zmniejszyła się wartość nieruchomości. Nie doszło do obniżenia wartości nieruchomości wskutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania.

/dowód: opinia biegłego I. K. k. 209-230, pisemna opinia uzupełniająca biegłego I. K. k. 455-456/

### **Sąd zważył, co następuje**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dowody z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy oraz w oparciu o opinię biegłego, a także opinię uzupełniająca tego biegłego.

W niniejszej sprawie bezspornym było, że powodowie są współwłaścicielami na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej nieruchomości lokalowej położonej w B., przy ul. (...), która znajduje się w (...) obszarze ograniczonego użytkowania ustanowionego wokół (...) w G. na podstawie uchwały (...) (...) z dnia 29 lutego 2016 r. Powyższe okoliczności znalazły też potwierdzenie w dowodach z dokumentów.

Przy ustalaniu stanu faktycznego Sąd wziął pod uwagę wydanie uchwały przez (...) (...) nr (...) z dnia 29 lutego 2016 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...) im. (...) w G.. Uchwała ta stanowi akt prawa miejscowego. Strony nie kwestionowały brzmienia tej uchwały wynikającego z dokumentów załączonych do akt sprawy. Nie podnoszono, aby akt prawa miejscowego został w trybie zarządzenia nadzorczego zakwestionowany przez wojewodę. Sąd także ma na uwadze, że wskazana uchwała nie została zaskarżona przez żadną ze stron do sądu administracyjnego. Akt prawa miejscowego, jakim jest uchwała sejmiku województwa o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania ma moc powszechnie obowiązującą. Akt ten pozostaje w mocy dopóty, dopóki jego nieważność nie zostanie stwierdzona przez sąd administracyjny.

Sąd za wiarygodny dowód uznał opinię sporządzoną przez biegłego sądowego inż. I. K.. Opinia została sporządzona zgodnie z zasadami wiedzy, w sposób prawem nakazany, jest jasna, wewnętrznie spójna, pełna oraz rzetelna. W ocenie Sądu wywody biegłego zawarte w opinii pozwalają na przyjęcie wniosków zaprezentowanych przez biegłego. Biegły w sposób obszerny przedstawił cechy nieruchomości należącej do powodów, a także następstwa jakie uchwała(...) wprowadziła dla określonych typów nieruchomości znajdujących się w strefie (...).

Biegły wskazał, iż w (...) nie wprowadzono ograniczeń co do sposobu korzystania z nieruchomości na cele mieszkaniowe. Dla nieruchomości w (...) nie wprowadzono konieczności znoszenia wyższych niż ponad normatywne immisje hałasu, nie zwiększono bowiem dopuszczalnego powodu hałasu. W konsekwencji biegły wskazał, iż brak jest podstaw do dokonywania obliczeń co do wartości nieruchomości, gdyż ewentualna zmiana wartości nieruchomości, nie będzie pozostawała w związku z podjęciem uchwały o utworzeniu (...).

W ocenie Sądu opinia biegłego jest kompletna, odpowiada na pytania zawarte w tezie dowodowej. Bez znaczenia dla oceny kompletności tej opinii był fakt, iż biegły nie przeprowadził analizy porównawczej cen nieruchomości położonych w strefie (...) oraz nieruchomości położonych poza tą strefą. Biegły w sposób szczegółowy wyjaśnił,

dlatego te obliczenia nie zostały przeprowadzone, wskazał na cechy nieruchomości powodów, które wskazywały, iż nie doszło do zmiany w korzystaniu z tej nieruchomości wskutek wprowadzenia uchwały (...)

Z tych też względów Sąd stwierdził brak podstaw do sporządzenia opinii przez innego biegłego sądowego. Zgodnie bowiem z utrwalonym poglądem judykatury, sąd rozpoznający sprawę powinien zażądać dodatkowej opinii innych biegłych, jeżeli występuje rozbieżność, niepełność 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, po przeprowadzeniu dowodu z pisemnej oraz ustnej opinii biegłego sądowego brak było potrzeby przeprowadzenia dowodu z opinii innego biegłego.

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 129 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. 2020, poz. 1219), dalej p.o.ś., jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części. Zgodnie zaś z ustępem drugim powołanego przepisu w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Strona powodowa upatruje powstania szkody w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...) im. (...) w G.. Przesłankami roszczenia odszkodowawczego z art. 129 ust. 2 p.o.ś. są ograniczenie korzystania z nieruchomości, szkoda oraz związek przyczynowo-skutkowy pomiędzy szkodą a ograniczeniem korzystania z nieruchomości. Szkoda obejmuje także zmniejszenie wartości nieruchomości. W orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazuję, że związek ustanowienia obszaru ograniczonego oddziaływania z obniżeniem wartości nieruchomości jest ujmowany szeroko. Przyjmuje się więc, że ograniczeniem tym jest już samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania, gdyż powoduje ono obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych w treści aktu o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania. Na skutek wejścia w życie tego aktu, dochodzi do zawężenia granic prawa własności i od tej daty właściciel musi znosić dopuszczalne na tym obszarze podwyższone normatywnie immisje hałasu, bez możliwości żądania ich zaniechania, co wpływa również na obniżenie wartości nieruchomości (tak: wyr. SN z 11.03.2020 r., I CSK 688/18, LEX nr 2977456; wyr. SN z 29.11.2019 r., I CSK 374/18, LEX nr 2775628). W niniejszej sprawie zaistniało zdarzenie w postaci uchwalenia przez Sejmik Województwa (...) uchwały nr 208/XVIII/16 z dnia 29 lutego 2016 r., na mocy której utworzono wokół (...) im. (...) w G. obszar ograniczonego użytkowania. Uchwała ta nie wprowadziła jednakże żadnych ograniczeń sposobu korzystania z nieruchomości przez powodów. Wskazany akt prawa miejscowego nie wpływa w żaden sposób na dotychczasowe przeznaczenie nieruchomości stanowiącej własność powodów. Uchwała nie wprowadza także żadnych postanowień nakazujących właścicielom nieruchomości mieszkaniowych znajdujących się w (...) obszarze ograniczonego użytkowania zapewnienie odpowiedniej izolacji akustycznej. Wobec powyższego uznać należy, że samo utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...) im. (...) w G. nie wiązało się z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości przez powodów.

Sąd zważył także, że na skutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania powodowie nie są zmuszeni do znoszenia podwyższonych normatywnie immisji akustycznych. Z uchwały Sejmiku Województwa (...) (...) z dnia 29 lutego 2016 r. wynika, że dopuszczalne natężenie hałasu w strefie B wynosi 45 dB. Przed utworzeniem wokół (...)

im. (...) w G. obszarze ograniczonego użytkowania dopuszczalne natężenie hałasu nie mogło przekraczać wartości wskazanych w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t. j. Dz. U. 2014, poz. 112 ze zm.), które dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej wynoszą w porze dziennej 55 dB, zaś w porze nocnej 45 dB. Powyższe wskazuje, że uchwała w sprawie utworzenia wokół (...) im. (...) w G. obszarze ograniczonego użytkowania w żaden sposób nie podwyższyła dopuszczalnych natężeń immisji akustycznych w obrębie nieruchomości powodów. Brak zatem podstaw, by zgodzić się z twierdzeniem, że na skutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania powodowie zmuszeni będą znosić podwyższone normatywnie poziomy immisji akustycznych. W rzeczywistości bowiem do takiego podwyższenia dopuszczalnych natężeń hałasu nie doszło, zaś uchwała (...) (...) nie wprowadziła w tym zakresie żadnych zmian w stosunku do poprzedniego stanu prawnego. Wobec powyższego utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie implikuje zacieśnienia prawa własności powodów do nieruchomości położonej w B. przy ul. (...).

Powodowie swoje roszczenie wywodzili z faktu wejścia w życie uchwały Sejmiku Województwa z dnia 29.02.2016 r., podnosząc iż sam fakt przyjęcia tego aktu prawa miejscowego spowodował obniżenie wartości ich nieruchomości. Sąd uznał, że wejście w życie tej uchwały i utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...) im. (...) w G. nie spowodowało żadnych zmian w zakresie wykonywania praw własności przez właścicieli nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe, położonych w (...)w tym również przez powodów, których nieruchomość leży w wyznaczonym obszarze. Nie wprowadziło żadnych ograniczeń w korzystaniu z nich i nie ograniczyło możliwości dotychczasowego jej zagospodarowania i użytkowania na cele mieszkaniowe, a ewentualne zakazy dotyczą potencjalnych możliwości przeznaczenia nieruchomości w przyszłości na cele związane z działalnością określonego typu (szpitale, żłobki itd.) A skoro tak, to nie sposób mówić o jakiegokolwiek różnicy między aktualnym stanem majątkowym w zakresie praw majątkowych powodów a stanem, jaki istniałby, gdyby nie wprowadzono obszaru ograniczonego użytkowania – ani w zakresie zwiększonych pasywów ani utraconych czy zmniejszonych aktywów.

Z opinii biegłego wypływa wniosek, iż nie zaistniało zdarzenie powodujące zmianę tendencji ustalania wartości nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe w (...) w porównaniu do nieruchomości położonych poza tą strefą. wartości Sąd miał na uwadze wywody biegłego, iż nawet gdyby dokonać obliczeń wartości nieruchomości powodów przy uwzględnieniu jej położenia w (...)i poza nią, ewentualna różnica pomiędzy tymi wartościami, z uwagi na brak wprowadzenia uchwałą o utworzenia (...) ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości powodów, nie wynikałaby z wprowadzenia tego obszaru.

W konsekwencji powyższych rozważań Sąd uznał, że roszczenie powodów wywiedzione z art. 129 ust. 2 prawa ochrony środowiska nie zasługuje na uwzględnienie, wobec czego oddalił powództwo w całości, o czym orzekł jak w punkcie I wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., obciążając nimi powodów, jako stronę przegrywającą, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu stosownie do art. 108 § 1 k.p.c. Powodowie przegrali proces w całości, zatem w tym zakresie zostali obciążeni kosztami postępowania.

SSR Piotr Markiewicz

## ZARZĄDZENIE

1.(...)

2. (...)

3.(...)

SSR Piotr Markiewicz