

Sygn. akt I C 437/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 lipca 2020 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Marek Jasiński

Protokolant: Justyna Jankowska

po rozpoznaniu 31 lipca 2020 r. w G.

na rozprawie

sprawy z powództwa J. M. i Ł. M.

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

o zapłatę

1. oddała powództwo,

2. kosztami procesu obciąża w całości powodów J. M. i Ł. M. pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Sygn. akt I C 437/18

UZASADNIENIE

Pozwem 28 marca 2018 r. powodowie: J. M. i Ł. M. wnieśli o orzeczenie nakazem zapłaty, aby pozwany (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. zapłacił na ich rzecz kwotę 28.752 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie i kosztami procesu. Powodowie jako podstawę roszczenia wskazali art. 129 ust. 2 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. 2020, poz. 1219).

W ocenie powodów ustanowienie uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...) z dnia 29 lutego 2016 r. obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...) im. (...) w G. wiąże się ze zmniejszeniem wartości nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku posadowionym w G. przy ul. (...), znajdujący się w strefie B obszaru ograniczonego użytkowania. Powodowie przedłożyli wraz z pozwem operat szacunkowy z dnia 22 lutego 2018 r. sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego K. S., z którego wynika, że w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...) im. (...) w G. wartość nieruchomości powodów zmniejszyła się o 57.503 zł.

Pozwany w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na jego rzecz zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych. Uzasadniając swoje stanowisko pozwany wskazał, że ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...) im. (...) w G. nie wprowadza żadnych ograniczeń w sposobie korzystania przez powodów ze stanowiącej przedmiot ich prawa własności nieruchomości, nie wpływa w żaden sposób na przeznaczenie nieruchomości powodów, a ponadto nie wiązało się także z legalizacją ponadnormatywnych stężeń hałasu. Pozwany stanął na stanowisku, że żądanie odszkodowania na podstawie art. 129 ust. 2 Prawa ochrony środowiska przysługuje wyłącznie wówczas, gdy na skutek ustanowienia obszaru ograniczonego

użytkowania zmianie uległ dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości lub zgody z jej dotychczasowym przeznaczeniem.

Pozwany podniósł także, że Uchwała Sejmiku Województwa (...) nr (...)z dnia 29 lutego 2016 r. nie wprowadziła wyższych dopuszczalnych natężeń hałasu w strefie B obszaru ograniczonego użytkowania dla zabudowy mieszkaniowej. Pozwany wskazał, że przed ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania na obszarze, na którym położona jest nieruchomość powodów, dopuszczalne natężenie hałasu wynosiło 50 dB. Wartość ta nie uległa zmianie na skutek ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.

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

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie są właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...) o powierzchni 70,17 m², składającego się z 3 pokoi, pokoju z aneksem kuchennym, przedpokoju, garderoby oraz łazienki, objętego księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych, znajdującego się na 2 kondygnacji budynku posadowionego na nieruchomości gruntowej, obejmującej działkę ewidencyjną nr (...) o powierzchni 0,4829 ha, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Z prawem własności wskazanego lokalu związany jest udział stanowiący (...) części w nieruchomości wspólnej, tj. prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

dowód: umowa ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia własności, umowa sprzedaży z dnia 30 listopada 2015 r. (k. 12-18).

Uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...)z dnia 29 lutego 2016 r. ustanowiono obszar ograniczonego użytkowania wokół (...) im. (...) w G.. Granica zewnętrzna obszaru ograniczonego użytkowania została wyznaczona na podstawie obwiedni izolacji równoważnego poziomu dźwięku A LAeqN równego 45 dB dla startów, lądowań i przelotów statków powietrznych, zaś granicę wewnętrzną obszaru wyznacza granica terenu lotniska. W obszarze ograniczonego użytkowania wyznaczono dwie strefy: zewnętrzną B oraz wewnętrzną A. (...) ograniczona jest od zewnątrz granicą obszaru ograniczonego użytkowania, tj. obwiednią izolacji 45 dB w porze nocnej, wymaganej dla terenów o podwyższonych standardach akustycznych, oraz od wewnątrz – obwiednią izolacji 50 dB w porze nocnej, wymaganej dla zabudowy mieszkaniowej. (...) natomiast ograniczona jest od zewnątrz obwiednią izolacji 50 dB w porze nocnej i 60 dB w porze dziennej oraz od wewnątrz – granicą terenu lotniska.

W obszarze ograniczonego użytkowania w strefie B 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. brak ograniczeń w zakresie przeznaczenia terenów pod inną zabudowę, w tym mieszkaniową;
5. dopuszczono lokalizowanie innej zabudowy, w tym mieszkaniowej.

Określono wymagania techniczne dotyczące budynków zlokalizowanych w strefie B obszaru 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.

W strefie A obszaru ograniczonego użytkowania 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 strefie A obszaru ograniczonego użytkowania 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.

dowód: uchwała Sejmiku Województwa (...) nr (...) z dnia 29 lutego 2016 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...) im. (...) w G. (k. 129-132).

Nieruchomość stanowiąca lokal mieszkalny nr (...) położony w G. przy ul. (...), będąca przedmiotem własności J. M. oraz Ł. M. położona jest w strefie B obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego wokół (...) im. (...) w G..

dowód: okoliczność bezsporna.

Utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...) im. (...) w G. nie wiązało się ze zmniejszeniem wartości nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr (...) położony w G. przy ul. (...). Utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie wiąże się z legalizacją poziomu hałasu przekraczającego dopuszczalne natężenia normatywne w ramach strefy B. Utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...) im. (...) w G. nie ograniczyło w całości ani w części dotychczasowego sposobu korzystania z przedmiotowej nieruchomości ani korzystania z niej zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem.

Dowód: opinia biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego z dnia 17 września 2019 r. (k. 212-248), ustna opinia uzupełniająca biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego (k. 287-288).

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dowody z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy oraz dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego sporządzonej dnia 17 września 2019 r., a także ustnej opinii uzupełniającej tego biegłego.

Sąd uznał za wiarygodne dokumenty zgromadzone w materiale dowodowym, albowiem zostały one sporządzone przez uprawnione osoby, zaś żadna ze stron nie kwestionowała ich autentyczności w toku postępowania, nie budziła ona również wątpliwości Sądu.

Sąd dał wiarę dokumentowi w postaci uchwały Sejmiku Województwa (...) nr (...) z dnia 29 lutego 2016 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...) im. (...) w G.. Dokument ten stanowi akt prawa miejscowego, został on sporządzony przez uprawniony organ zgodnie z procedurą przewidzianą przepisami prawa. Wskazany akt prawa miejscowego nie został w toku postępowania podważony przez którąkolwiek ze stron. 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. (...) B.. Opinia została sporządzona zgodnie z zasadami wiedzy, w sposób prawem nakazany, jest jasna, wewnątrznie spójna, pełna oraz rzetelna. Biegły sądowy w sposób jasny i zrozumiały przedstawił sposób ustalenia wartości przedmiotowej nieruchomości, a także w sposób rzetelny przedstawił analizę rynku nieruchomości. Biegły sądowy wyjaśnił zasadność zastosowanej metody szacowania nieruchomości, dokonał porównania szeregu transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych do nieruchomości powodów. Ponadto dokonał analizy rynku nieruchomości pod względem podaży i popytu w okresie od dnia 30 marca 2016 r. do dnia, na który określono wartość przedmiotowej nieruchomości. Jak wynika z opinii biegłego (k. 232-234) biegły przy wycenie przedmiotowej nieruchomości uwzględnił także okoliczności związane z położeniem wycenianej nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania. Sąd nie dopatrył się jakichkolwiek podstaw, by odmówić przedmiotowej opinii biegłego wiarygodności. Podnoszone przez stronę powodową zarzuty wobec opinii w ocenie Sądu nie znajdują uzasadnienia. Biegły sądowy na rozprawie w dniu 31 lipca 2020 r. podtrzymał sporządzoną opinię oraz wyjaśnił na czym polega badanie trendu czasowego. Biegły sądowy wskazał, że wartość ewentualnej szkody polegającej na zmniejszeniu wartości przedmiotowej nieruchomości ustalił poprzez porównanie wartości przedmiotowej nieruchomości z wartością nieruchomości podobnej położonej poza obszarem ograniczonego użytkowania. W ocenie Sądu zastosowanie takiej metody jest logicznie uzasadnione. Z obliczeń biegłego wynika, że nieruchomość powodów przedstawia wartość wyższą niż podobna nieruchomość położona poza obszarem ograniczonego użytkowania. Sąd nie widzi podstaw, aby przeprowadzoną analizę przez biegłego uznać za błędną. Dopuszczenie dowodu z kolejnej opinii lub wezwanie biegłego 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 biegłego nie budzą wątpliwości w świetle zasad wiedzy oraz doświadczenia życiowego, a jednocześnie opinia została sporządzona w sposób umożliwiający przesłedenie, z punktu widzenia zasad wiedzy, doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania, analizy przez biegłego zagadnień będących przedmiotem opinii. Co więcej biegły, w uzupełniającej ustnej opinii złożonej na rozprawie 31 lipca 2020 r., w sposób wyczerpujący i przekonujący wyjaśnił wszystkie zastrzeżenia do opinii składane przez stronę powodową.

Nie ma uzasadnienia wniosków o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego wyłącznie dlatego, że opinia ta jest niekorzystna dla strony. Sąd w tym miejscu odniesie się do dowodu z prywatnej opinii sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego mgr K. S. (k. 37-38v) na zlecenie powodów. Opinia ta stanowi dowód z dokumentu

i jako taki nie może zastąpić dowodu z opinii biegłego. Tak zwana prywatna opinia nie stanowi dowodu na okoliczność wymagającą wiadomości specjalnych, w rozumieniu art. 278 § 1 k.p.c., nawet jeśli jej autorem jest osoba wykonująca również funkcję biegłego sądowego. Opinie opracowane na zlecenie stron (stanowiące dokument prywatny w rozumieniu art. 253 k.p.c.) traktowane są jako element materiału procesowego wyrażający stanowiska stron (por. wyr. SA w Szczecinie z 18.03.2020 r., I ACa 317/19, LEX nr 2956829). Stąd też dokument ten nie mógł być podstawą ustaleń faktycznych w zakresie wysokości szkody poniesionej przez powodów. Sąd zwraca uwagę, że na dzień sporządzenia tego dokumentu brak było wystarczającej ilości danych transakcyjnych, pozwalających na zastosowanie metody porównawczej, którymi to danymi dysponował biegły sądowy inż. M. B..

Powództwo zasługiwało na oddalenie w całości.

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. Powód 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 wskazują, 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 (...) 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 strefie B obszaru 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 (...) nr (...) z dnia 29 lutego 2016 r. wynika, że dopuszczalne natężenie hałasu w strefie B wynosi 45 dB. Przed utworzeniem wokół (...) im. (...) w G. obszaru 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. obszaru 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 Sejmiku Województwa (...) 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 lokalowej nr (...) położonej w G. przy ul. (...).

Wreszcie utworzenie wokół (...) im. (...) w G. obszaru ograniczonego użytkowania nie wiązało się ze spadkiem wartości nieruchomości powodów, spowodowanym tzw. „stygmatyzacją” nieruchomości na rynku. Jak wynika z opinii biegłego sądowego inż. (...) B. nieruchomość powodów przedstawia wyższą wartość, niż podobna nieruchomość położona poza obszarem ograniczonego użytkowania, a wniosek ten poparty został wyczerpującą analizą rynku. Stąd też w ocenie Sądu nie zostały spełnione przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 129 ust. 2 p.o.s.

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.

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł jak w sentencji.

Sygn. akt I C 437/18

ZARZĄDZENIE

Dnia 13 sierpnia 2020 r.

1. (...)

2. (...)

3. (...)

(...)