

Sygn. I C 421/18

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 grudnia 2019 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Urszula Minga-Głuszczyk
Protokolant:	sekretarz sądowy Justyna Przełomieć

po rozpoznaniu w dniu 10 grudnia 2019 r. w Gdańsku

sprawy z powództwa K. L.

przeciwko (...) sp. z o.o. w G.

o zapłatę

I. Oddała powództwo;

II. Kosztami procesu w całości obciąża powódkę K. L., pozostawiając szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Sygn. akt I C 421/18

## UZASADNIENIE

Powódka K. L. wniosła o zasądzenie od pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. kwoty 10.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 22 marca 2018 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w podwójnej wysokości oraz opłaty od pełnomocnictwa głównego oraz dalszych pełnomocnictw substytucyjnych.

W uzasadnieniu wskazała, że jest właścicielem nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), która znajduje się w strefie B obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego wokół pozwanego (...) sp. z o.o. na mocy uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 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 lotniczym i tym samym wzrostem poziomu hałasu, a także pozbawiła ją roszezeń o zaniechanie immisji. W konsekwencji, wartość jej nieruchomości spadła o co najmniej 100.000 zł, ale obecnie dochodzi ona części tej kwoty w wysokości 10.000 zł. Jako podstawę prawną swoich roszezeń powódka wskazała art. 129 ust. 2 w zw. z art. 136 ust. 2 ustawy – Prawo ochrony środowiska. Odnośnie żądania zasądzenia odsetek powódka wskazała, domaga się ich od dnia przypadającego po upływie 7-dniowego terminu wyznaczonemu pozwanemu w wezwaniu do zapłaty.

Pozwany (...) sp. z o.o. z siedzibą w G. w odpowiedzi na pozew wniosł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwany zarzucił, że w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania powódka nie doznała jakichkolwiek ograniczeń w korzystaniu z jej 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 strefie B 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 wartość nieruchomości powódki.

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

Od 2012 r. K. L. jest właścicielem lokalu mieszkalnego o powierzchni 54,90 m<sup>2</sup> znajdującego się przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...).

Nieruchomość K. L. jest położona na terenie zabudowy mieszkaniowej.

(bezsporne, nadto dowód: wydruk z księgi wieczystej nr (...) – k. 20-27; zeznania powódki K. L. – protokół elektroniczny rozprawy z 18 grudnia 2018 r., k. 271-273 i 275)

W dniu 29 lutego 2016 r. Sejmik Województwa (...) przyjął uchwałę nr 203/XVIII/16 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 dwie strefy – A (strefa wewnętrzna) i B (strefa zewnętrzna). (...) została ograniczona od zewnątrz granicą obszaru ograniczonego użytkowania (obwiednia izolinii 45 dB w porze nocnej, wymaganej dla terenów o podwyższonych standardach akustycznych) oraz od wewnątrz – obwiednią izolinii 50 dB w porze nocnej (wymaganą dla terenów zabudowy mieszkaniowej) (§ 4 uchwały).

Zgodnie z § 5 uchwały w strefie B 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 jako 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, domu 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. – k. 71-77/

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

(bezsporne, nadto dowód: zaświadczenie Marszałka Województwa (...) – k. 78)

Pismem z dnia 9 marca 2018 r., doręczonym (...) sp. z o.o. w dniu 14 marca 2018 r., K. L. bezskutecznie wezwała (...) sp. z o.o. do zapłaty kwoty 100.000 zł tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania.

(bezsporne, nadto dowód: pismo powódki z dnia 9 marca 2018 r. wraz z kopią pocztowej książki nadawczej i wydrukiem z portalu (...) – k.79-83)

Na dzień 16 marca 2016 r. wartość nieruchomości przy ul. (...) w G. wynosiła 362.000 zł.

Gdyby nieruchomość przy ul. (...) w G. nie była położona w strefie B obszaru ograniczonego użytkowania, ale w najbliższym sąsiedztwie, jej wartość na dzień 16 marca 2016 r. wynosiłaby 360.000 zł.

Wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie nałożyło na K. L. dalej idących ograniczeń w zakresie znoszenia hałasu niż przepisy dotychczas istniejące. W przypadku strefy B obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...) im. (...) w G. właściciele nieruchomości o przeznaczeniu mieszkaniowym, zgodnie z poziomem hałasu określonym w uchwale ustanawiającej obszar ograniczonego użytkowania, nie są narażeni na ponadnormatywne immisje hałasu.

(dowód: opinia biegłego sądowego M. B. – k. 315-351 wraz z pisemną opinią uzupełniającą – k. 424-425)

### **Sąd zważył, co następuje:**

W niniejszej sprawie bezspornym było, że powódka od 2012 r. jest właścicielką nieruchomości lokalowej położonej przy ul. (...) w G., która znajduje się w strefie B obszaru ograniczonego użytkowania ustanowionego wokół (...) w G. na podstawie uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 29 lutego 2016 r. obowiązującej od dnia 16 marca 2016 r., a także że powódka w 2018 r. bezskutecznie wezwała pozwanego do zapłaty odszkodowania z tytułu spadku wartości jej nieruchomości na skutek wejścia w życie wspomnianej uchwały. Powyższe okoliczności znalazły potwierdzenie w dowodach z dokumentów oraz w zeznaniach powódki, która zostały ocenione jako wiarygodne.

Dla rozstrzygnięcia sprawy szczególnie istotne znaczenie miała opinia biegłego sądowego z zakresu (...) (...) B. sporządzona na okoliczność ustalenia czy w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości powódki wynikającymi z ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania uchwałą Sejmiku Województwa (...) z dnia 29 lutego 2016 r. zmieniła się wartość nieruchomości powódki, a jeśli tak to o ile, jaka była wartość tej nieruchomości gdyby uchwała nie weszła w życie, a także jaka jest jej wartość z ograniczeniami w korzystaniu wynikającymi z treści uchwały i jaka byłaby ona gdyby tych ograniczeń nie było. Zdaniem Sądu opinia biegłego (...) B. została sporządzona w sposób prawidłowy, profesjonalny i zgodny z tezą dowodową, przez osobę bezstronną oraz posiadającą odpowiednią wiedzę i doświadczenie. Ponadto, biegły w opinii pisemnej opinii uzupełniającej ustosunkował się do zarzutów powódki, które nie doprowadziły do podważenia zawartych w niej wniosków. Biegły wyjaśnił, że przyjęta przez niego metoda dyferencyjna polega na oszacowaniu wartości nieruchomości wycenianej znajdującej się na obszarze ograniczonego użytkowania oraz hipotetycznej wartości nieruchomości wycenianej tak jakby nie była położona na tym obszarze, lecz w najbliższym sąsiedztwie. Ta metoda pozwala więc na wyizolowanie wpływu położenia nieruchomości na obszarze ograniczonego użytkowania, a tym samym na ustalenie, czy objęcie nieruchomości tą strefą spowodowało spadek jej wartości. Biegły wyjaśnił też, że zastosowana metoda jest odpowiednia i zalecana w środowisku rzeczoznawców majątkowych do określenia wartości szkód na nieruchomościach położonych w obszarze ograniczonego użytkowania. Opinia biegłego jest również zgodna z wymogami Rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004r, nr 207, poz. 2109). W § 4 rozporządzenia wskazano metody sporządzania operatu szacunkowego. Z treści tego przepisu nie wynika, by któraś z metod była nadrzędna. Do biegłego należy więc wybór jednej z tych metod i nie można czynić zarzutu co do nietrafności wyboru metody tak długo, jak mieści się ona w katalogu określonym w rozporządzeniu. O nieprawidłowości doboru metody sporządzenia opinii nie mogą więc przekonywać argumenty powódki tylko z powodu niekorzystnych dla niej wniosków opinii. Ponadto, nie zostały też potwierdzone zarzuty powódki, aby zastosowana przez biegłego metoda dyferencyjna była celowo promowana przez pozwanego wśród rzeczoznawców majątkowych. Fakt biegły uczestniczył w szkoleniu prowadzonym przez pracowników naukowych polskiej szkoły wyższej (dr. inż. J. K. (1) z (...) Ekonomicznego w K. i dr. hab. M. H. z (...) w K.), z których jeden z nich (dr inż. J. K. (1)) kilka lat wcześniej opracował opinię o podobnym przedmiocie na zlecenie innego podmiotu niż pozwany nie jest okolicznością podważającą prawidłowość opinii biegłego (...) B. oraz uzasadniającą jego wyłączenie. Biegły

wyjaśnił, że wspomniane szkolenie zostało zorganizowane (...) Towarzystwo (...) w G., którego jest on członkiem, a które jest towarzystwem sfederowanym w (...) Federacji Stowarzyszeń (...). Szkolenie to było jedynym cyklem szkoleniowym z tego zakresu zorganizowanym w tamtym czasie. Ponadto, zostało ono przeprowadzone zgodnie z wytycznymi przyjętymi przez (...) Federację Stowarzyszeń (...), a udział w nim realizował ustawowy obowiązek doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych wynikający z art. 175 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, co zresztą potwierdza adnotacja znajdująca się na zaświadczeniu przedłożonym przez powódkę (k. 286). Ponadto, biegły wskazał, że osoby prowadzące szkolenie cieszą się dużym uznaniem w środowisku rzeczoznawców majątkowych, prowadzą badania dotyczące opiniowanych kwestii, biorą udział w pracach komisji dotyczących opracowania standardów zawodowych (w tym przy Ministrze Inwestycji i (...)), a prezentowane przez nich treści są poparte badaniami naukowymi wykonanymi na Uniwersytecie Ekonomicznym w K., których rzetelność nie została podważona.

Powódka sugerowała również, że metoda dyferencyjna jest oczywiście korzystniejsza dla pozwanego, przy czym w żaden sposób nie wskazała ani nie udowodniła tego stanowiska oraz nie wykazała jaki byłby wynik oszacowania wartości jej nieruchomości w przypadku zastosowania innej metodologii.

Sąd nie podzielił również zarzutu powódki, iż biegły powinien opracować swoją opinię w oparciu o metodologię przedstawioną w Zeszycie metodycznym nr 1 pt. „Wartość nieruchomości na obszarach oddziaływania hałasu lotniczego” wydany w 2013 r. przez (...) Federację Stowarzyszeń (...) (k. 388-407). Z treści tego opracowania wynika, że jego przedmiotem była „wyłącznie problematyka hałasu lotniczego i jego wpływu na wartość nieruchomości położonych w obszarze jego oddziaływania” (k. 390). Powyższa praca nie dotyczy więc szacowania szkód z tytułu utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania i koncentruje się na innych kwestiach niż wskazane w tezie dowodowej. Ponadto, biegły M. B. wskazał, że – wbrew twierdzeniom pozwanej – Zeszyt metodyczny nr 1 nie określa jedynej właściwej metody wyceny, ponieważ w tym zakresie nie obowiązuje żaden wiążący standard. Ponadto, opracowanie to jest niezgodne z ugruntowaną praktyką i linią orzeczniczą, a obecnie utraciło aktualność.

Fakt, że biegły M. B. jest bratem byłej żony radcy prawnego J. K. (2) zatrudnionego w kancelarii pełnomocnika pozwanego również nie świadczyło o nierzetelności jego opinii oraz nie uzasadniało wyłączenia biegłego. Wspomniany radca prawny jest powinowatym bocznym drugiego stopnia dla biegłego, przy czym nie jest on stroną tego postępowania (gdyż pozwany jest (...) sp. z o.o.) ani jej pełnomocnikiem procesowym, jak również nie dokonywał w tej sprawie żadnych czynności procesowych za pozwaną. Należy podkreślić, że biegły M. B. sam poinformował Sąd o tej okoliczności w innej sprawie wyjaśniając jednocześnie, że obecnie nie pozostaje w żadnych relacjach z radcą prawnym J. K. (2) (k. 422). Wydawanie opinii przez biegłego będącego bratem byłej żony radcy prawnego zatrudnionego w kancelarii pełnomocnika pozwanego nie prowadzi więc do ziszczenia się podstawy jego wyłączenia z mocy art. 48 § 1 pkt 2 w zw. z art. 281 k.p.c., jak również nie jest inną okolicznością, która mogłaby wywołać uzasadnioną wątpliwość co do bezstronności biegłego.

Odnośnie wniosku powódki o złożenie do organizacji rzeczoznawców majątkowych wniosku o ocenę prawidłowości sporządzenia opinii w niniejszej sprawie w trybie art. 157 ust. 3 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami należy zauważyć, że obowiązek zwrócenia się z takim wnioskiem do organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych nie ma miejsca, gdy strona kwestionuje operat, zwłaszcza nie przedkładając żadnego opracowania konkurencyjnego, lecz ogranicza się do własnych zarzutów i argumentów (E. K.; Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz aktualizowany; LEX). O potrzebie zewnętrznej weryfikacji decyduje nie żądanie strony, lecz powstanie po stronie organu uzasadnionych wątpliwości co do prawidłowości jego sporządzenia (wyrok WSA w Łodzi z 11 stycznia 2017 r., sygn. akt II SA/Łd 562/16, LEX nr 2202361). Powódka wnosząc o wystąpienie przez Sąd z wnioskiem z art. 157 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie przytoczyła żadnych argumentów poza kwestionowaniem opinii sporządzonej przez biegłego, a zwłaszcza przyjętej przez niego metody. Nie przedstawiła też żadnych innych wyliczeń czy opracowań, które wskazywałyby na nierzetelność opinii (...)B.. Ponadto – jak wskazano wyżej – Sąd nie miał wątpliwości co do zgodności tej opinii z przepisami prawa oraz zastosowaną metodologią. Z tych przyczyn oddalono wniosek powódki o wystąpienie z wnioskiem o ocenę prawidłowości sporządzonej opinii.

Sąd nie stwierdził również podstaw do sporządzenia opinii przez innego biegłego sądowego. 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, po przeprowadzeniu dowodu z opinii biegłego (...)B. nie było potrzeby przeprowadzenia dowodu z opinii innego biegłego.

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powódka domagała się odszkodowania w kwocie 10.000 zł z tytułu zmniejszenia wartości jej nieruchomości położonej przy ul. (...) w G. z powodu objęcia jej strefą B obszaru ograniczonego użytkowania ustanowionego wokół (...) w G. na mocy uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 29 lutego 2016 r. Podstawą prawną tego roszczenia był art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, zgodnie z którym 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 lokal mieszkalny położony na terenie o przeznaczeniu mieszkaniowym. Uchwała Sejmiku Województwa (...) 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 również mówić o szkodzie w postaci spadku wartości wywołanym samym jej umieszczeniem w strefie B obszaru ograniczonego użytkowania. Z opinii biegłego (...) B. jasno wynika, że różnica wartość nieruchomości dla hipotetycznego stanu położenia nieruchomości poza obszarem ograniczonego użytkowania (360.000 zł), a wartością nieruchomości dla faktycznego stanu położenia nieruchomości w strefie B obszaru ograniczonego użytkowania (362.000 zł) wyniosła -2.000 zł. Zatem wartość szkody wynosi: „0”. Biegły nie stwierdził wpływu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania na wartość nieruchomości, a także nie stwierdził wpływu samego faktu tzw. „stygmatyzacji” w przypadku nieruchomości będącej przedmiotem wyceny. Powódka w piśmie z dnia 23 sierpnia 2019 r. wskazała, że nie domaga się odszkodowania bezpośredniego ze względu na zwiększony hałas na jej nieruchomości (k. 436), dlatego kwestia wielkości takich immisji nie stanowiła przedmiotu niniejszego procesu. Jedyne na marginesie należy zauważyć, że granice strefy B obszaru ograniczonego użytkowania zostały wyznaczone jako obwiednie izolinii 45 dB w porze nocnej (granica zewnętrzna) i 50 dB w porze nocnej (granica wewnętrzna). Normatywnie określone wartości hałasu na terenie, na którym położona jest nieruchomość powódki, nie przekraczają więc dopuszczalnych wartości poziomu hałasu w środowisku spowodowanego przez starty, lądowania i przeloty statków powietrznych określonych w załączniku nr 2 do rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. Nr 120, poz. 826). Nie zostało przy tym udowodnione przez powódkę, aby w rzeczywistości poziom hałasu występujący na jej nieruchomości był przekroczony ponad dopuszczalne normy.

W niniejszej sprawie nie zachodzą więc przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego w postaci: zdarzenia polegającego na uchwaleniu aktu prawa miejscowego wprowadzającego obszar ograniczonego użytkowania

obejmującego nieruchomość poszkodowanego, szkody polegającej na spadku wartości nieruchomości oraz związku przyczynowego między zdarzeniem a szkodą.

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 art. 98 § 1 i § 3 i art. 99 k.p.c. oraz zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

Powództwo zostało w całości uwzględnione, dlatego powódka jest zobowiązana zwrócić pozwanemu wszystkie poniesione przez niego koszty procesu, których szczegółowe rozliczenie pozostawiono referendarzowi sądowemu w myśl art. 108 § 1 zd. 2 k.p.c.

SSR Urszula Minga-Głuszczyk

## ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...);

3. (...)

G., dnia 10 stycznia 2020 r. SSR Urszula Minga-Głuszczyk