

Sygn. I C 1140/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 listopada 2019 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Urszula Minga-Głuszczyk
Protokolant:	Justyna Przełomieć

po rozpoznaniu w dniu 19 listopada 2019 r. w Gdańsku

sprawy z powództwa B. W. i J. W.

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

o zapłatę

I. Zasądza od pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. na rzecz powodów B. W. i J. W. solidarnie kwotę 2.000 zł (dwa tysiące złotych) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 24 marca 2018r do dnia zapłaty;

II. Oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. kosztami procesu obciąża pozwanego (...) Sp. z o.o. w G. w 40 %, zaś powodów B. W. i J. W. solidarnie w 60 %, pozostawiając szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Sygn. akt I C 1140/18

## UZASADNIENIE

Powodowie B. W. i J. W. wniesli o zasądzenie od pozwanego (...) sp. z o.o. z siedzibą w G. kwoty 5.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 24 marca 2018r do dnia zapłaty oraz kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazali, że są współwłaścicielami nieruchomości położonej w B. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Kartuzach prowadzi księgę wieczystą Kw (...), 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. 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. Obszar ograniczonego użytkowania w niniejszej sprawie został utworzony ze względu na niemożność dotrzymania norm immisji hałasu, a także jej przekroczenia w najbliższej perspektywie w związku z poszerzeniem działalności portu. Świadomość ograniczenia władztwa właścicieli nieruchomości objętych (...), a także braku komfortu akustycznego na oznaczonym obszarze w sposób oczywisty wpływa negatywnie na postrzeganie

atrakcyjności danej lokalizacji, co skutkuje obniżeniem wartości położonych tam nieruchomości. Konsekwencją powyższego jest spadek wartości ich nieruchomości o 5.000 zł.

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

Pozwany zarzucił, w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania powodowie nie doznali jakichkolwiek ograniczeń w korzystaniu z jego nieruchomości, która pełni funkcję mieszkaniową ani też nie wskazali, w jaki sposób miało zostać ograniczone ich prawo własności. Podniósł też, że poziom hałasu w strefie B obszaru ograniczonego użytkowania, w której znajduje się nieruchomość powodów, 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 powodów.

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

Powodowie są współwłaścicielami nieruchomości gruntowej, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, wolnostojącym, parterowym z poddaszem użytkowym, podpiwniczonym, stanowiącym działkę o numerze ewidencyjnym (...), położonej w B. przy ul. (...). Dla powyższej nieruchomości Sąd Rejonowy w Kartuzach V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...).

/bezsporne, nadto dowód: odpis z księgi wieczystej – k. 33-44; wypis i wyrys z rejestru gruntów – k. 51, mapa ewidencji gruntów – k. 56; opinia biegłego sądowego (...) B. – k. 211/

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 nr 203/XVIII/16 Sejmiku Województwa (...) z dnia 29 lutego 2016 r. – k. 150-165/

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

/bezsporne/

Pismem z dnia 6 marca 2018 r., powodowie zgłosili pozwanemu roszczenie w trybie art. 129 ust 4 ustawy Prawo ochrony środowiska wraz z wezwaniem do zapłaty kwoty 250.000 zł.

/ dowód: wezwanie do zapłaty – k. 55-57/

Na dzień 4 marca 2019 r. wartość nieruchomości powodów przy ul. (...) w B. wynosiła 1.029.000 zł.

Gdyby nieruchomość przy ul. (...) B. nie była położona w strefie obszaru ograniczonego użytkowania jej wartość na dzień 4 marca 2019 r. wynosiłaby 1.031.000 zł.

Wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie nałożyło na powodów dalej idących ograniczeń w zakresie znoszenia hałasu niż przepisy dotychczas istniejące. Szkoda w tym zakresie wynosiła 2000 zł. Obliczona zmiana w wartości przedmiotowej nieruchomości w strefie (...) i poza nią jest nieistotna statystycznie. Nie stwierdzono wpływu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania na wartość nieruchomości.

/dowód: opinia biegłego sądowego M. B. – k. 209-242, opinia uzupełniająca – k. 299-301, ustna opinia uzupełniająca – k. 391-393/

### **Sąd zważył, co następuje:**

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

Sąd pod uwagę wziął również pozostałe dowody w postaci dokumentów: odpisu z księgi wieczystej, wypisu w rejestrze gruntów i. wezwania do zapłaty skierowane przez powodów do pozwanego.

Sąd pominął dowód z przesłuchania powodów, albowiem wnioski ten został złożony jedynie w sytuacji zaistnienia przesłanek określonych w art. 299 kpc, zaś w ocenie Sądu zebrany w sprawie materiał dowodowy przyczynił się do dostatecznego wyjaśnienia sprawy, bez potrzeby przeprowadzenia dowodu z zeznań powodów.

Dla rozstrzygnięcia sprawy szczególnie istotne znaczenie miała opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości (...) B. sporządzona na okoliczność ustalenia czy w związku z ograniczeniami sposobu korzystania z nieruchomości powodów wynikającymi z ustanowienia (...) ograniczonego (...) Sejmiku Województwa (...) numer 203/XVIII/16 z 29 lutego 2016r zmieniała się wartość nieruchomości powodów, jeżeli tak to o ile, jaka byłaby gdyby uchwała nie weszła w życie, ustalenia, jaka jest wartość nieruchomości z ograniczeniami w korzystaniu wynikającymi z treści uchwały i jaka byłaby gdyby tych ograniczeń nie było, ustalenia jaka jest wartość nieruchomości z ograniczeniami w korzystaniu wynikającymi z treści uchwały i jaka byłaby 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 oraz w ustnej opinii uzupełniającej ustosunkował się do zarzutów powodów, które nie doprowadziły do podważenia zawartych w niej wniosków. Biegły wyjaśnił, że przyjęta przez niego metoda dyferencyjna jest odpowiednia i zalecana w środowisku rzeczoznawców majątkowych do określenia wartości szkód na nieruchomościach położonych w obszarze ograniczonego użytkowania. Nie zostały przy tym potwierdzone zarzuty powodów, aby powyższa metoda była celowo promowana przez pozwanego wśród rzeczoznawców majątkowych, a metoda statystyczna uniemożliwiłaby uzyskanie wyniku na danych rynkach. Biegły wyjaśnił, że dobór nieruchomości podobnych przyjętych do porównania nastąpił w oparciu o jego wiedzę, rozeznanie i posiadane informacje. Powodowie w żaden sposób nie określili ani tym bardziej nie wykazali przyczyn, dla których nieruchomości przyjęte do porównania przez biegłego (...)B. nie powinny stanowić nieruchomości porównawczych, ani nie wskazali żadnej nieruchomości, która miałaby być bardziej zbliżona

do ich nieruchomości. Należy również zauważyć, że biegły w tabelach zawartych w opiniach wymienił dane i cechy nieruchomości przyjętych do porównania, co pozwalało powodom na ich weryfikację. Na rozprawie w dniu 19 listopada 2019 r. biegły M. B. wskazał, że ceny rynkowe nieruchomości są podawane w dziesiątkach tysięcy złotych. Im większa wartość, tym większe zaokrąglenie. W ocenie biegłego takie same nieruchomości położone w strefie i poza nią mają taką samą wartość. Podał również, że granica błędu przy szacowaniu wartości nieruchomości to +/-5%.

W ocenie Sądu, biegły wyjaśnił na rozprawie w dniu 19 listopada 2019r wszelkie zastrzeżenia do opinii, a Sąd te wyjaśnienia w pełni podziela. Biegły wskazał, że posłużył się metodą dyferencyjną, jako najbardziej dokładną choć do badania rynku używa się również metody statystycznej. Zgodnie z obliczeniami biegłego te dwie wartości są takie same i nie różnią się. Podkreślić należy, że biegły składał wyjaśnienia w sposób pewny i stanowczy, zaś Sąd nie dopatrywał się w nich błędów logicznego rozumowania lub jakichkolwiek nieścisłości, które nakazywałyby podważyć sporządzoną przez biegłego opinię. W ocenie Sądu przygotowana opinia odpowiada prawu, w szczególności operat jest zgodny z wymogami Rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004r 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. Zdaniem Sądu, nie można czynić zarzutu co do nietrafności wyboru metody tak długo, jak metoda ta mieści się w katalogu określonym w Rozporządzeniu. O nieprawidłowości doboru metody sporządzenia opinii nie mogą przekonywać argumenty powodów tylko z powodu niekorzystnych dla powodów wniosków opinii.

Z tych też względów Sąd oddalił wnioski powodów o złożenie do organizacji rzeczoznawców majątkowych wniosku na podstawie art. 157 ust 3 ustawy z 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami o ocenę prawidłowości sporządzenia opinii w niniejszej sprawie. Sąd stwierdził również 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.

Sąd nadto oddalił wnioski powodów o odroczenie rozprawy z dnia 19 listopada 2019r, celem umożliwienia powodom złożenia innych opinii w sprawach przeciwko pozwanemu. Wskazać bowiem należy, że wniosek ten był spóźniony, powodowie mieli możliwość przedłożenia tych dowodów z dokumentów na wcześniejszym etapie postępowania. Nie bez znaczenia pozostaje okoliczność, że ewentualne opinie sporządzone przez innych biegłych w innych sprawach, dotyczących nieruchomości o innych uwarunkowaniach i parametrach, nie mogły być podstawą do zmiany orzeczenia na korzyść powodów.

Powództwo w niniejszej sprawie częściowo zasługiwało na uwzględnienie.

Powodowie domagali się odszkodowania w kwocie 5000 zł z tytułu zmniejszenia wartości ich nieruchomości położonej w B. przy ul. (...) 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 powodów stanowi nieruchomość gruntową zabudowaną budynkiem jednorodzinny, położonym na terenie przeznaczonym na cele mieszkaniowe. 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 powodowie nie ponieśli żadnej szkody spowodowanej nałożonymi w uchwale ograniczeniami. W przypadku ich nieruchomości nie można mówić o szkodzie w postaci spadku jej wartości spowodowanej samym umieszczeniem jej w strefie B obszaru ograniczonego użytkowania. Zdaniem Sądu, z opinii biegłego(...) B. jasno wynika, że różnica wartości nieruchomości dla hipotetycznego stanu położenia nieruchomości poza obszarem ograniczonego użytkowania (1.031.000 zł), a wartością nieruchomości dla faktycznego stanu położenia nieruchomości w strefie B obszaru ograniczonego użytkowania (1.029.000 zł) wyniosła 2.000 zł. W ocenie Sądu, kwota 2000 zł stanowi wysokość szkody w niniejszej sprawie, choć według biegłego tak niewielka różnica jest nieistotna statystycznie. Biegły nie stwierdził wpływu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania na wartość nieruchomości, a także nie stwierdził wpływu samego faktu tzw. (...) w przypadku nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.

Należy jednak podkreślić, że choć statystycznie różnica ta może być nieistotna, to rzeczą Sądu jest cena, czy powodowie ponieśli szkodę w związku z wprowadzeniem strefy (...). Przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego z art. 361 k.c. przejawiają się 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.

W związku z wejściem w życie uchwały nr 203/VIII/16 Sejmiku Województwa (...) z dnia 29 lutego 2016r, powstała w majątku powodów szkoda polegająca na obniżeniu wartości ich nieruchomości położonej w B. przy ul. (...) w wysokości 2.000 zł.

Sąd przy tym nie znalazł podstaw do zastosowania art. 322 kpc. Wskazany przepis daje możliwość zasądzenia odpowiedniej sumy odszkodowania, gdy ściśle udowodnienie wysokości żądania jest niemożliwe, nader utrudnione lub oczywiście niecelowe (...).

W ocenie Sądu, przesłanki określone w powyższym przepisie nie zachodzą. Biegły wskazał w ustnej opinii uzupełniającej, że szacowanie nieruchomości zawiera tolerancję błędów w granicach +/- 5%. Należy przy tym zauważyć, że wskazana przez biegłego granica dotyczy zarówno błędu na korzyść poszkodowanych (+), ale również i na ich niekorzyść (-). Uznanie przez Sąd przy jasnej i wyczerpującej argumentacji biegłego, że wysokość odszkodowania należy podwyższyć o ewentualną wartość procentową (nie większą jednak niż 5 %) przy ewentualnej możliwości obniżenia tego odszkodowania (nie więcej niż o 5 %), stanowiłoby dowolną, nie zaś swobodną ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego, do czego Sąd nie jest uprawniony. Podkreślić należy, że przepis art. 322 kpc wprowadza ściśle określone przypadki zasądzenia odpowiedniej sumy odszkodowania, m.in. w sytuacji, gdy ściśle udowodnienie wysokości żądania jest niecelowe lub nader utrudnione. Wysokość szkody została jednakże określona przez biegłego kwotą w wysokości 2.000 zł. Szacowanie nieruchomości to zaś czynności związane z określeniem wartości nieruchomości. Czynności te zostały w niniejszej sprawie wykonane przez osobę posiadającą w tym celu niezbędne kwalifikacje.

Z tych przyczyn Sąd na podstawie art. 129 ust. 2 ustawy – Prawo ochrony środowiska zasądził od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwotę 2.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 24 marca 2018r do dnia zapłaty, o czym orzeczono w pkt I i II wyroku, oddalając powództwo w pozostałej części.

O odsetkach za opóźnienie orzeczono zgodnie z żądaniem pozwu na podstawie art. 455 k.c. i art. 481 § 1 k.c. Art. 455 k.c. stanowi, że jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Zgodnie natomiast z art. 481

§ 1 k.c. jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

W niniejszej sprawie powodowie pisemnie wezwali pozwanego do zapłaty odszkodowania w kwocie 250.000 zł wyznaczając 7-dniowy termin liczony od dnia doręczenia wezwania. Pozwany popadł zatem w opóźnienie w spełnieniu tego świadczenia od dnia 24 marca 2018 r., dlatego już od tego dnia powodowie mogli domagać się odsetek ustawowych za opóźnienie.

O kosztach procesu orzeczono w pkt III wyroku zgodnie z zasadą określoną w art. 100 kpc. Biorąc pod uwagę, że powodowie żądali zasądzenia kwoty 5000 zł tytułem odszkodowania, zaś Sąd zasądził na ich rzecz kwotę 2000 zł, należało uznać, że powodowie wygrali proces w 40 %, ulegli zaś w 60 %.. Jednocześnie, na podstawie art. 108 kpc Sąd pozostawił szczegółowe wyliczenie kosztów procesu referendarzowi sądowemu.