

Sygn. akt I C 1291/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 lutego 2019r.

Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Jarosław Olszewski

Protokolant: sekr. sąd. Justyna Jankowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 29 stycznia 2019r. w G.

sprawy z powództwa M. O.

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

o zapłatę

I. oddała powództwo,

II. zasądza od powoda M. O. na rzecz pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. kwotę 3.617 zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

M. O. wniósł pozew przeciwko (...) Sp. z o.o. w G. o zapłatę kwoty 26.162 zł wraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwoty 24.962 zł od dn. 01.03.2018r. do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu powód wskazał, iż jest właścicielem lokalu położonego w G. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą Kw Nr (...). Na mocy art. 135 ust. 2 ustawy z dn. 27.04.2001r. Prawo ochrony środowiska Sejmik Województwa (...) na mocy uchwały nr 203/XVIII/16 z dn. 29.02.2016r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania ustanowił obszar ograniczonego użytkowania wokół (...) im. (...) w G.. W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania wartość nieruchomości powoda uległa zmniejszeniu – zgodnie z opinią rzeczoznawcy sporządzoną na zlecenie powoda o kwotę 24.962 zł. Podstawę prawną roszczenia odszkodowawczego powoda stanowi art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska. Ponadto powód dochodzi zapłaty kwoty 1.200 zł uiszczonej rzeczoznawcy za sporządzenie opinii.

W odpowiedzi na pozew z dn. 04.12.2018r. (k. 63 i nast.) pozwany wniósł o oddalenie powództwa.

W uzasadnieniu pozwany zakwestionował roszczenie zarówno co do zasady, jak i co do wysokości.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

M. O. jest właścicielem lokalu położonego w G. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą Kw Nr (...). Prawo do lokalu nabył na mocy umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu z dn. 29.07.2016r. Prawo własności na rzecz powoda zostało wpisane w księdze wieczystej w dn. 16.12.2016r. Umowa ta była poprzedzona zawarciem przez powoda umowy deweloperskiej w dn. 12.05.2015r.

Sejmik Województwa (...) uchwałą nr 203/XVIII/16 z dn. 29.02.2016r. ustanowił obszar ograniczonego użytkowania wokół (...) im. (...) w G..

(dowód: informacja z księgi wieczystej k. 10-11, umowa deweloperska k. 12-16, uchwała k. 17-31, sprawozdania k. 109-145, analiza k. 146-177, załącznik do opracowania k. 178-218)

Zgodnie z opinią rzeczoznawcy sporządzoną na zlecenie powoda ubytek wartości nieruchomości na skutek jej lokalizacji w (...) wynosi 24.962 zł.

(dowód: opinia rzeczoznawcy sporządzona na zlecenie powoda k. 32-44)

Rzecznawca majątkowy obciążył powoda za sporządzenie opinii fakturą VAT nr (...) z dn. 29.06.2018r. na kwotę 1.200 zł. Faktura miała być płatna przelewem w terminie 7 dni.

(dowód: faktura VAT k. 46-47)

Sąd zważył, co następuje:

Dokonując ustaleń w sprawie, Sąd oparł się na dokumentach przywołanych w części uzasadnienia ustalającej stan faktyczny. Prawdziwość tych dokumentów nie budziła wątpliwości Sądu, ani nie była przez strony kwestionowana, dlatego Sąd uznał je za wiarygodne dowody w sprawie.

Powód w sprawie niniejszej dochodził od pozwanego zapłaty odszkodowania za obniżenie wartości jego nieruchomości lokalowej na podstawie art. 129 ust. 2 ustawy z dn. 27.04.2001r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz.U.2018.799 ze zm.), 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.

Powód podał, iż wartość jego nieruchomości w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania uległa obniżeniu o kwotę 24.962 zł.

W ocenie Sądu powód jednak nie wykazał (art. 6 k.c.) swojego roszczenia ani co do zasady, tj. aby wartość jego nieruchomości uległa zmniejszeniu, ani w szczególności co do wysokości, tj. o jaką kwotę wartość jego nieruchomości uległa zmniejszeniu.

Zgodnie z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne.

Powód powoływał się na opinię rzeczoznawcy, która została sporządzona na jego zlecenie poza postępowaniem sądowym.

Zgodnie z jednolitym stanowiskiem orzecznictwa tego rodzaju opinia „prywatna” nie stanowi dowodu z opinii biegłego, o jakim mowa w przepisach postępowania cywilnego (art. 278 k.p.c. i nast.).

Jak wskazał Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 29 września 1956 r., 3 Cr 121/56 (OSN 1958, nr I, poz. 16), nie może być traktowana jako dowód w procesie opinia biegłego, choćby był nim biegły stały, sporządzona na polecenie strony i złożona do akt sądowych. (...) ekspertyzy opracowane na zlecenie stron, czy to w toku procesu, czy jeszcze przed jego wszczęciem, są dokumentami prywatnymi (art. 245), należy je traktować w razie przyjęcia ich przez sąd orzekający jako wyjaśnienie stanowiące poparcie, z uwzględnieniem wiadomości specjalnych, stanowiska stron (por. wyrok SN z dnia 25 czerwca 2010 r., I CSK 544/09, LEX nr 737245; podobnie wyrok SN z dnia 15 czerwca 2011 r., V CSK 382/10, LEX nr 864025).

W wyroku z dnia 19 grudnia 2012 r., II CNP 41/12 (LEX nr 1288620), Sąd Najwyższy stwierdził, że jeżeli strona dołącza do pisma procesowego ekspertyzę pozasądową i powołuje się na zawarte w niej twierdzenia i wnioski, ekspertyzę tę należy traktować jako część argumentacji faktycznej i prawnej przytaczanej przez stronę. Jeżeli strona składa taką

ekspertyzę z intencją uznania jej przez sąd za dowód w sprawie, istnieją podstawy do przypisania jej znaczenia dowodu z dokumentu prywatnego (art. 245).

Wskazać trzeba także, iż zgodnie z wyrokiem SN z dnia 13 stycznia 2005 r., IV CK 448/04 (LEX nr 177235), art. 278 § 1 nie nakłada na sąd obowiązku dopuszczenia dowodu z opinii biegłego, lecz określa przesłanki dopuszczenia takiego dowodu w sytuacji, gdy zgodnie z art. 6 k.c. i art. 232 zdanie pierwsze k.p.c. strona wnioskuje o jego przeprowadzenie.

Sąd w składzie niniejszym przychyła się do stanowiska Sądu Najwyższego zaprezentowanego w przywołanych orzeczeniach.

Wobec powyższego złożoną przez powoda „prywatną” opinię rzeczoznawcy T. B. należy traktować tylko jako wyjaśnienie stanowiące poparcie, z uwzględnieniem wiadomości specjalnych, stanowiska powoda. Nie jest to więc opinia biegłego i nie może ona stanowić dowodu w sprawie na okoliczności wymagającej wiedzy specjalnej, tym bardziej iż została zakwestionowana przez stronę pozwaną.

W ocenie Sądu wyjaśnienie, czy i w jakiej wysokości powód poniósł szkodę polegającą na obniżeniu wartości nieruchomości w związku z ograniczeniami wynikającymi z ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, wymagało wiadomości specjalnych, a więc dowodu z opinii biegłego.

Podkreślić należy, iż powód reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika będącego radcą prawnym takiego wniosku nie zgłosił.

Wniosku takiego nie zgłosił także pozwany. Jego pełnomocnicy na rozprawie w dn. 29.01.2019r. oświadczyli, iż pozwany nie zgłasza wniosku o biegłego. Co więcej, pełnomocnicy pozwanego na rozprawie w obecności pełnomocnika powoda wprost wskazywali, iż pozwany zakwestionował wyniki i wnioski operatu szacunkowego przedłożonego przez powoda, a także iż ciężar dowodu spoczywa na powodzie, a okoliczności, których miałby dowieść powód mogą być wykazane wyłącznie przy pomocy dowodu z opinii biegłego.

Na rozprawie w dn. 29.01.2019r. pełnomocnik powoda dwukrotnie oświadczył, iż nie zgłasza wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego.

Wobec powyższego, w ocenie Sądu, powód nie wykazał (art. 6 k.c.) swojego roszczenia ani co do zasady, tj. aby w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania wartość jego nieruchomości uległa zmniejszeniu, ani w szczególności co do wysokości, tj. o jaką kwotę wartość jego nieruchomości uległa zmniejszeniu. Reasumując, roszczenie powoda nie zostało udowodnione.

Wobec niezasadności żądania zapłaty odszkodowania za utratę wartości nieruchomości, niezasadne było także żądanie powoda zapłaty kwoty 1.200 zł tytułem zwrotu kosztów operatu szacunkowego. Żądanie to mogłyby być uzasadnione tylko w przypadku uwzględnienia żądania zapłaty odszkodowania za utratę wartości nieruchomości jako z nim związane (jako koszt poniesiony w związku z dochodzeniem roszczenia „głównego”, mający na celu określenie wysokości powstałej szkody). Nadto żądanie zapłaty kwoty 1.200 zł jest niezasadne również z tej przyczyny, iż powód nie wykazał, aby faktycznie poniósł ten koszt (poniósł szkodę), gdyż nie zaoferował dowodu potwierdzającego uiszczenie tej kwoty na rzecz rzeczoznawcy.

W związku z powyższym Sąd w pkt I wyroku na mocy art. 129 ust. 2 ustawy z dn. 27.04.2001r. Prawo ochrony środowiska a contrario w zw. z art. 6 k.c. oddalił powództwo jako niezasadne.

W pkt II wyroku mając na względzie, iż powód przegrał sprawę w całości, na mocy art. 98 § 1 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c. zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 3.617 zł (3.600 zł – koszty zastępstwa procesowego, 17 zł – opłata skarbową od pełnomocnictwa) tytułem zwrotu kosztów procesu.