

Sygn. akt I C 2537/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 czerwca 2016r.

Sąd Rejonowy w Słupsku Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodnicząca SSR Stanisława Pilińska

Protokolant st. prot. sąd. M. J.

po rozpoznaniu w dniu 31 maja 2016r.

sprawy z powództwa P. B.

przeciwko Gminie M. S.

o zapłatę 46.982,81 zł z nal. ub.

1/ oddala powództwo ;

2/ zasądza od powoda P. B. na rzecz pozwanej Gminy M. S. kwotę 2.400,00 zł

/ dwa tysiące czterysta złotych / tytułem zwrotu kosztów procesu ;

3/ nakazuje ściągnąć od powoda P. B. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego

w S. kwotę 44,80 zł / czterdzieści cztery złote 80/100/ tytułem kosztów sądowych .

Sygn. akt I C 2537/14

UZASADNIENIE

Powód P. B. wystąpił z pozwem przeciwko pozwanej o zapłatę kwoty 46.982,81 zł z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu , z tytułu odszkodowania stanowiącego równowartość kosztów przełożenia sieci gazowej na nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), nabytej od pozwanej lub obniżenia ceny zakupu tej nieruchomości , bowiem pozwana nie poinformowała powoda iż przebieg sieci gazowej na tej nieruchomości uniemożliwia wykorzystanie nieruchomości pod zabudowę usługową.

Ostatecznie powód powołał się na przepis art. 563§1 kc , wskazując iż skorzystał z rękojmi za wady sprzedanej nieruchomości , o wadzie nieruchomości powiadomił pozwaną niezwłocznie po jej wykryciu tj. podczas przygotowywania dokumentacji niezbędnej do celów projektowych zabudowy tej nieruchomości.

Pozwana Gmina M. S. wniosła o oddalenie powództwa , podnosząc że powód był informowany o przebiegu linii sieci gazowej , bowiem taka informacja była zamieszczona w wykazie stanowiącym załącznik do zarządzenia Prezydenta Miasta z 10.VII.2013r. a także w ogłoszeniach o przetargu. Mapa , stanowiąca wyrys z planu zagospodarowania przestrzennego , była załączona do pisma informującego o terminie przetargu a powód odebrał ją osobiście na dwa miesiące przed planowanym przetargiem, wynikał z niej przebieg linii sieci gazowej oraz średnica rury. O cenie nieruchomości powód był informowany odpowiednio wcześniej i świadomie przystąpił do przetargu nie kwestionując ustalonej wartości nieruchomości.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

powód wystąpił do Urzędu Miasta w S. z zapytaniem o możliwość nabycia działki , po ustaleniu wstępnym że istnieje taka możliwość wystąpił z wnioskiem o przygotowanie nieruchomości o nr (...) w obrębie 9 do zbycia w drodze przetargu , przy czym wniósł o podział tej działki na trzy fragmenty wskazując iż plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje taką możliwość. Zaznaczył też iż działka powinna stanowić powierzchnię około 800m² i na niej ma zamiar prowadzić działalność usługową . W związku z powyższym Wydział Urbanistyki , (...) i Budownictwa poinformował Wydział Gospodarki Nieruchomościami o wyrażeniu zgody na podział i sprzedaż działki o nr (...) obręb 09 położonej w S. przy ul. (...) , jednocześnie załączone zostały dokumenty w postaci miejscowego planu „Chrobry „ ze wskazaniem że teren ten jest wielofunkcyjny i mapy ewidencyjnej z lokalizacją wnioskowanej działki.

W wyniku dalszych ustaleń urząd poinformował powoda o podjęciu decyzji o przeznaczeniu do sprzedaży trzech działek w wyniku podziału działki o nr (...) oznaczonych numerami : nr (...) o pow. 716m² , nr (...) o pow. 781m² i nr (...) o pow. 1110m² , dla których Sąd Rejonowy w Słupsku prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

/ dowód: wyjaśnienia powoda k. 227 – 229, wniosek z mapą zasadniczą k. 206 – 207 , pismo Urzędu Miejskiego S. wraz z planem miejscowym i wyrysem z mapy ewidencyjnej k. 82 – 84 , pismo k. 10 /.

Urząd poinformował też powoda iż wykaz nieruchomości do zbycia zostanie wywieszony na tablicy ogłoszeń urzędu na okres 21 dni , po czym będzie przygotowane ogłoszenie przetargu na sprzedaż w/w działek.

Zarządzeniem z 10.VII.2013r. Prezydent Miasta S. przeznaczył do sprzedaży w formie przetargu ustnego nieograniczonego w/w nieruchomości niezabudowane , przeznaczone pod zabudowę usługową , załącznikiem do tegoż zarządzenia był wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży wraz ze wskazaniem ceny wywoławczej . Z wykazu wynikało iż przez wskazane działki przebiegają sieci kanalizacji sanitarnej , gazowej i elektrycznej , część terenu była użytkowana jako ogródki działkowe , stąd na tym terenie znajdują się nasadzenia drzew i krzewów owocowych oraz częściowe ogrodzenie , istnieje możliwość podłączenia energii elektrycznej a doprowadzenia sieci gazowej lub ciepłej należy uzgodnić z gestorem sieci.

Prezydent Miasta S. ogłosił nieograniczony przetarg ustny na 5.XI.2013r. na w/w działki , wskazując cenę każdej z działek , wysokość wadium i informację iż przez te działki przebiegają sieci kanalizacyjna , gazowa i elektryczna oraz studzienka kanalizacyjna.

Powodowi przesłano ogłoszenie Prezydenta Miasta S. o przetargu na sprzedaż w/w nieruchomości .

/ dowód: pismo UM S. k. 10 , zarządzenie k. 12 , wykaz k. 13, ogłoszenie o przetargu k. 14 , pismo k. 11 /.

W związku z wnioskiem powoda o zakupie nieruchomości składającej się z trzech działek , Urząd Miejski w S. zlecił rzeczoznawcy majątkowemu opracowanie operatu szacunkowego celem ustalenia wartości nieruchomości tych działek. Rzeczoznawca ustaliła wartość poszczególnych działek i tak: działka o nr (...) stanowiła wartość w kwocie 185.800,00 zł , działka o nr (...) w kwocie 202.700,00 zł i działka o nr (...) w kwocie 288.100 zł.

Zaznaczyła przy tym w rubryce „ zagospodarowanie ” iż w obrębie działek przebiega linia energetyczna oraz gazowa zgodnie z załącznikiem graficznym tj. mapą sytuacyjno – wysokościową .

/ dowód: operat szacunkowy z zał. k. 66 – 84 /.

Aktem notarialnym z 19.XI.2013r. powód zakupił od Miasta S. nieruchomość gruntową stanowiącą działkę o nr (...) dla której Sąd Rejonowy w Słupsku prowadzi księgę wieczystą o nr (...) za kwotę 231.990,30 zł . W umowie sprzedaży notariusz zaznaczył iż przedstawiciel Miasta S. oświadczył m. in . iż nieruchomość jest nieuzbrojona i przez nią przebiegają sieci kanalizacji sanitarnej , gazowej i elektrycznej.

/ dowód: akt notarialny k. 20 – 23 /.

Po zakupie nieruchomości powód zlecił Pracowni A. – Urbanistycznej „Aeroplan „ w S. wykonanie projektu lecznicy weterynaryjnej . Współwłaściciele pracowni D. M. i M. T. (1) , przed sporządzeniem projektu dokonali wizji lokalnej nieruchomości i zapoznali się z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru , w którym / w rubryce 02 określenie nakazów, zakazów , dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów / brak było jakiegokolwiek informacji dotyczącej ograniczeń w sytuowaniu obiektów . (...) po przyjęciu zlecenia od powoda z kolei oni zlecieli geodecie sporządzenie mapy do celów projektowych .

Po sporządzeniu mapy przez geodetę okazało się że przez centralną część działki przebiega linia podziemna gazociągu . Wobec tego wystąpili do zarządcy sieci o wskazanie ograniczeń w inwestowaniu nad tą siecią , ustalili z zarządcą sieci iż powinny być zastosowane standardowe rozwiązania i powinna być zachowana strefa bezpieczeństwa po 6 metrów od osi przewodu w każdą ze stron. Zaproponowali powodowi że jedynym sposobem aby powstała planowana inwestycja było przełożenie sieci gazowej tj. wykonanie zaślepienia i wyprowadzenie sieci poza granice nieruchomości zabudowy. Powód nie okazał świadkom mapy zasadniczej , którą załączył do wniosku o przygotowanie nieruchomości do zbycia w drodze przetargu .

/ dowód : plan zagospodarowania przestrzennego k. 16 , zeznania świadków św. D. M. k. 208 – 209 , M. T. k. 209 / .

Powód wystąpił do Prezydenta Miasta S. o naprawienie szkody tj. pokrycie kosztów przełożenia sieci gazowej , w związku z wadą fizyczną nabytej nieruchomości , bowiem nie uzyskał informacji , jak też brak było w dokumentacji przetargowej informacji o przebiegu instalacji gazociągowej uniemożliwiającej pełne rozporządzenie nieruchomością zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego . Wada fizyczna nieruchomości , zdaniem powoda , skutkowałą zmniejszeniem jej wartości, zmniejszeniem jej użyteczności i brakiem właściwości zapewnionych przez pozwaną .

Wobec odmowy pozwanej , powód zlecił przebudowę odcinka gazociągu niskiego ciśnienia na tej nieruchomości Przedsiębiorstwu (...) w S. , łączny koszt wyniósł 46.982,81 zł.

/ dowód: pismo k. 24 , dokumentacja przebudowy gazociągu i dowody wpłat za jej wykonanie k. 27 – 50 / .

Po wykonaniu przebudowy odcinka gazociągu , powód wezwał Prezydenta Miasta S. do zapłaty odszkodowania tj. kwoty stanowiącej równowartość kosztów przebudowy gazociągu lub obniżenia ceny zakupu nieruchomości.

/ dowód : wezwanie do zapłaty k. 51 – 52 / .

Dla potrzeb niniejszego procesu biegła sądowa ustaliła wartość działki gruntu o nr (...) na kwotę 123.800,00 zł.

/ dowód: opinia biegłego k. 246 /.

Sąd zważył co następuje:

powód występując z roszczeniem o odszkodowanie wskazał iż występuje z takim żądaniem w ramach rękojmi za wady fizyczne rzeczy - art. 568 kc , który stanowi iż uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne wygasają po upływie roku , licząc od dnia , kiedy rzecz została kupującemu wydana , przy czym zarzut taki może być podniesiony także po upływie powyższego terminu , jeżeli przed jego upływem kupujący zawiadomił sprzedawcę o wadzie i zaznaczył że sprostą tym wymogom.

Powołał się na przepis art. 546§1 kc i wskazał iż zgodnie z tym przepisem pozwana jako sprzedawca była zobowiązana udzielić powodowi jako kupującemu potrzebnych wyjaśnień o stosunkach prawnych i faktycznych dotyczących rzeczy sprzedanej. Pozwana nie poinformowała powoda o przebiegu sieci gazowej w taki sposób iż bez jej odpowiedniego przełożenia nie będzie możliwa zabudowa na tej nieruchomości. Powód zamierzał wybudować przychodnię weterynaryjną , bowiem prowadzi tego typu działalność gospodarczą.

Powództwo nie jest zasadne.

Spór stron sprowadza się do oceny czy informacje dotyczące nieruchomości nr (...), co do znajdującej się na niej sieci gazowej a które znalazły się w wykazie stanowiącym załącznik do zarządzenia Prezydenta Miasta S. z 10.VII.2013r. o przeznaczeniu do sprzedaży trzech działek i w ogłoszeniu o nieograniczonym przetargu, jak też na podstawie mapy z planu zagospodarowania przestrzennego, były wystarczające jeżeli chodzi o przebieg sieci gazowej.

Natomiast bezsporne jest iż informacja o znajdujących się sieciach kanalizacji sanitarnej, elektrycznej i gazowej znajdowała się w dokumentach w/w dotyczących przetargu.

Nie sposób się zgodzić ze stanowiskiem powoda że ponieważ w żadnym dokumencie nie było informacji o przebiegu sieci gazowej, to pozwana powinna poinformować o jej przebiegu.

Przede wszystkim należy podnieść iż powód posiadał wiedzę iż przez działki które nabył, przebiegają trzy sieci.

W takiej sytuacji powinien ustalić, w dobrze pojętym własnym interesie, przed zakupem nieruchomości, jaki jest przebieg poszczególnych sieci, tym bardziej że nawet nie znając się na mapach, powinien jednak ustalić co oznaczają symbole czy wyrysowane linie występujące na mapach. Powód, jak sam wyjaśnił, był przekonany iż w związku z brakiem jakichkolwiek ograniczeń w karcie terenu, że sieci przebiegają pomiędzy granicą działki a nieprzekraczalną linią zabudowy. Nie wiadomo skąd powód czerpał taką wiedzę, skoro z wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży jak i z ogłoszenia o przetargu wynikało iż sieci przebiegają przez wszystkie działki.

Tymczasem dopiero po nabyciu nieruchomości zlecił architektom wykonanie projektu lecznicy, przy czym nie przedstawił im wszystkich dokumentów które miały znaczenie przy opracowaniu tego projektu, przede wszystkim mapy zasadniczej, na której wyrysowano wiele linii z oznaczeniami symboli.

Mapę taką powód posiadał jeszcze przed ogłoszeniem przetargu, bowiem załączył ją do wniosku o przygotowanie nieruchomości do zbycia w razie przetargu w styczniu 2013r. / k. 206 - 207 /, na niej zaznaczono symbol „g200”, który oznaczał przekrój przewodu gazowego / średnicę /.

Powód posiadał mapę zasadniczą na długo przed zakupem działki / 10 miesięcy /, zatem był to długi okres czasu aby poczynić dokładne ustalenia co do przebiegu sieci.

Z zeznań architektów, którzy opracowali projekt budowy lecznicy weterynaryjnej, wynika że mapy zasadniczej powód im nie okazał. Tymczasem, w trakcie przesłuchania ich w charakterze świadków, okazano im mapę zasadniczą, świadkowie po okazaniu od razu wskazali iż symbol „g200” oznacza przekrój przewodu gazowego. Wprawdzie zeznali oni że osoba nie będąca geodetą nie może znać oznaczenia tego symbolu, wydaje się to być zrozumiałe i powód nie musiał znać tego rodzaju symbol. Niemniej jednak informacja o przebiegu sieci gazowej i jej przekroju znajdowała się na mapie zasadniczej a powód posiadając ją powinien jeszcze przed zakupem nieruchomości ustalić oznaczenia linii i symboli figurujące na niej, tym bardziej w świetle informacji iż przez nieruchomość przebiegają trojakiemu rodzaju sieci.

Powoływanie się powoda na zarządzenie Wójta Gminy U. na okoliczność iż do zawiadomienia o przetargu załączone są mapy z przebiegiem sieci nie ma istotnego znaczenia w niniejszej sprawie, bowiem dotyczy innej gminy. Zresztą raz jeszcze należy podkreślić, że powód posiadał mapę zasadniczą z której wynikał przebieg sieci gazowej.

Należy się zgodzić ze stanowiskiem pozwanej, iż powód nie wykazał minimum staranności w uzyskaniu informacji co do przebiegu linii gazowej, mając do dyspozycji mapę zasadniczą z wyrysowanym przebiegiem sieci gazowej.

Podobnie, nie zainteresował się powód przed nabyciem nieruchomości, w jaki sposób wyceniono poszczególne działki, uczynił to dopiero po zakupie nieruchomości.

Podnosił też zarzut iż z uwagi na różnicę w ustaleniu wartości przedmiotowej działki , jaka występuje pomiędzy operatem szacunkowym wykonanym przez rzeczoznawcę majątkowego na potrzeby pozwanej i opinią sądową wykonaną przez biegłą sądową na potrzeby niniejszej sprawy , wycena dokonana przez rzeczoznawcę majątkowego zawyża wartość działki i nie uwzględnia istniejących na nieruchomości sieci gazowej. Tego rodzaju twierdzenie jest gołosłowne , nie poparte żadnym dowodem . Powód nie złożył np. wniosku o dopuszczenie dowodu z zeznań w charakterze świadka rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność czy w cenie działki uwzględniono że przechodzi przez nią sieć gazową , ponadto oba dokumenty zostały opracowane w odstępie 3 lat .

Mając na uwadze powyższe okoliczności należało uznać iż brak podstaw do przyjęcia aby nieruchomość o nr (...) posiadała wady fizyczne zmniejszające jej wartość czy użyteczność ze względu na cel w umowie oznaczony albo że nie ma właściwości o których istnieniu pozwana zapewniła powoda .

Z tych względów powództwo oddalono zarówno co do odszkodowania jak i w przedmiocie obniżenia ceny działki .

O kosztach orzeczono w myśl art. 108§1 , 98 i 99 kpc oraz rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22.IX.2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu / t. j. Dz.U. 2013r. , poz.490 z późn. zm. / - §6 pkt. 5 .

Na podstawie art. 83 w zw. z art. 113ust.1 ustawy z 28.VII.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych / t. j. Dz.U.2014r. poz. 1025 z późn. zm. / należało orzec o kosztach sądowych pokrytych tymczasowo przez Skarb Państwa – Sąd Rejonowy w Słupsku z tytułu wynagrodzenia biegłej.