

Sygn. akt I C 1436/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 stycznia 2020 roku

Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Elżbieta Kuryło - Maciejewska

Protokolant: Joanna Antoniszyn

po rozpoznaniu na rozprawie

sprawy z powództwa **M. B.**

przeciwko **M. O.**

o odszkodowanie w kwocie 16.000 zł

I/ oddała powództwo;

II/ zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 3617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1436/18

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 22 maja 2018 roku powód M. B. wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanego M. O. kwoty 16 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu wraz z kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego w kwocie 3600 zł oraz opłatą skarbową w wysokości 17 zł.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, iż w okresie od dnia 04 grudnia 2013 roku do dnia 12 stycznia 2018 roku był właścicielem nieruchomości położonej w miejscowości O., gmina D., dla której Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie prowadzi księgę wieczystą nr (...). Nieruchomość ta stanowi działkę o numerze (...), o powierzchni 1652 m². Nieruchomość tę powód wystawił na sprzedaż, działając poprzez pośrednika A. N.. Po dokonaniu analizy lokalnego rynku nieruchomości, M. B. ustalił z pośrednikiem pierwotną cenę nieruchomości na kwotę 90.000 zł. Taką też cenę pośrednik określił w ofertach sprzedaży umieszczonych w internecie oraz stacjonarnej gablocie w biurze nieruchomości. Pozwany w okresie od kwietnia do 13 października 2017 roku, wielokrotnie, bez zgody i wiedzy powoda, wjechał na jego nieruchomość, gdzie wyrzucił odpady budowlane i gruz. W związku z tym powód złożył zawiadomienie o popełnieniu wykroczenia, polegającego na nielegalnym wywozie gruzu na jego działkę. Komisariat Policji w B. prowadził w tym przedmiocie postępowanie wyjaśniające pod sygn. akt RSOW 1017/2017. W dniu 28 listopada 2017 roku pozwany został przesłuchany przez funkcjonariusza policji i wówczas przyznał się do tego, że od kwietnia do 13 października 2017 roku wywoził na nieruchomość powoda gruz. Wówczas też, pozwany zobowiązał się do uprzątnięcia gruzu, co ostatecznie nastąpiło. Za czyn ten pozwany został skazany wyrokiem nakazowym Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie z dnia 05 stycznia 2018 roku w sprawie sygn. II W 2/18.

W związku ze zgromadzonym na nieruchomości gruzem powód miał problemy ze sprzedażą działki i ostatecznie nie udało jej się sprzedać za 90.000 zł. Przyczyną tego był zlegający na działce gruz, który znacznie obniżył jej walory

estetyczne i użytkowe oraz atrakcyjność w oczach osób zainteresowanych. Powód wraz z pośrednikiem obniżył cenę nieruchomości do 66.000 zł, a ostatecznie sprzedał ją za 65.000 zł.

W odpowiedzi na pozew pozwany M. O. wniósł oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pełnomocnik pozwanego wskazał, iż działka oznaczona numerem ewidencyjnym (...) nie była ogrodzona. Ponadto, na działce powoda nie istniały jakiegokolwiek oznaczenia określające granice działki, a tym bardziej granicę pomiędzy działką powoda a ul. (...) w J.. Podkreślił, że w postępowaniu przygotowawczym prowadzonym przez Komisariat Policji w B. pomięto kwestię wykazania, w jakim miejscu oraz w jakiej ilości gruz znajdował się nadziałce należącej wówczas do powoda, a także jaką powierzchnię tej działki zajmował. W postępowaniu przygotowawczym pozwany założył, że funkcjonariusze ustalili granice geodezyjne działki i porównali, jaka powierzchnia działki powoda została przez ten gruz zajęta, w związku z czym przyznał się do popełnienia zarzucanego mu wykroczenia. Pozwany jednak nie miał świadomości, iż gruz ten zalegał na działce prywatnej, jego wolą było składowanie go na drodze. Jak się okazało w postępowaniu przygotowawczym oparto się wyłącznie na twierdzeniach powoda i pomięto ustalenie przebiegu faktycznej granicy pomiędzy działką powoda a ul. (...) w J., która mogła zostać ustalona wyłącznie o granice geodezyjne działki. Dokładne określenie umiejscowienia gruzu w kontekście granic geodezyjnych obu nieruchomości, a także powierzchni jaką zajmował, jest niezbędne do ustalenia ewentualnej winy pozwanego oraz związku przyczynowo- skutkowego pomiędzy działaniem pozwanego a rzekomą utratą wartości nieruchomości. Pełnomocnik zakwestionował, by gruz znajdował się na działce należącej do powoda. Zarzucił również, iż powód nie wykazał, jaka ilość gruzu i na jakim obszarze działki miała się znajdować. Podniósł, iż w dniu 19 grudnia 2017 roku, po zakupieniu koparki, pozwany przesunął gruz w dalszą część ul. (...), celem uniknięcia zarzutów ze strony powoda. Z powyższego wynika, że w momencie dokonania przez powoda aktualizacji ogłoszenia o sprzedaży nieruchomości, tj. w dniu 04 stycznia 2018 roku, gruz nie znajdował się na tej nieruchomości. Obniżenie ceny za przedmiotową działkę wiązało się zatem z tym, iż nie cieszyła się ona zainteresowaniem nabywców za kwotę 90.000 zł. Pozwany odnalazł archiwalny zapis na jednym z portali ogłoszeniowych i ustalił, iż oferta sprzedaży działki za w/w kwotę została wystawiona w dniu 25 października 2016 roku. W okresie od października 2016 do kwietnia 2017 powodowi nie udało się zbyć przedmiotowej działki za 90.000 zł niezależnie od tego, czy gruz znajdował się na przedmiotowej nieruchomości, czy też nie. Zdaniem pozwanego, to, czy na działce rzekomo znajdował się gruz, czy też nie, nie miało jakiegokolwiek znaczenia dla wartości nieruchomości, która była po prostu zaniedbana. Dla przyszłego nabywcy podstawowe znaczenie miała cena nieruchomości, lokalizacja oraz uzbrojenie działki, a nie przedmioty, które z powierzchni działki można było łatwo usunąć. Działka powoda była zaniedbana i zarośnięta przez bujną roślinność. Nie bez znaczenia jest fakt, że gruz został przeznaczony na utwardzenie drogi dojazdowej dla wszystkich właścicieli nieruchomości przy ul. (...). Nawet gdyby gruz znajdował się na nieruchomości powoda miało to być czasowe, do momentu utwardzenia drogi, której realizacja mogła tylko ułatwić sprzedaż działki powoda. W momencie zbywania nieruchomości na rzecz M. A., gruzu na nadziałce nr 299/19 na pewno nie było, więc kwestia pozostawiania gruzu na nieruchomości czy też jego brak, nie miała wpływu na wartość nieruchomości. Został on usunięty przynajmniej na dwa tygodnie przed zaktualizowaniem oferty. Wreszcie pełnomocnik pozwanego zarzucił, iż pozwany nie udowodnił wartości przedmiotu sporu. W wezwaniu do zapłaty z dnia 15 stycznia 2018 roku jako wartość działki wskazano kwotę 79.000 zł i wezwano pozwanego do zapłaty 14.000 zł jako różnicę pomiędzy ceną jaką mógłby osiągnąć ze sprzedaży działki, a ceną ostatecznie uzyskaną. Pojawiające się różnice w określanych kwotach mogą sugerować, iż zmianę ceny przedmiotowej działki było więcej, a powód nie wskazał, kiedy miały one miejsce. Brak jest też informacji, czy aktualizacja ofert sprzedaży z dnia 04 stycznia 2018 roku dotyczyła wyłącznie ceny, czy też była odświeżeniem oferty.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód M. B. w okresie od dnia 04 grudnia 2013 roku do dnia 12 stycznia 2018 roku był właścicielem nieruchomości położonej w miejscowości O., gmina D., dla której Sąd Rejonowy w Dzierżonowie prowadzi księgę wieczystą nr

(...). Nieruchomość ta stanowi działkę o numerze (...), o powierzchni 1652 m². Nieruchomość tę powód wystawił na sprzedaż, działając poprzez pośrednika w (...) co najmniej w dniu 25 października 2016 roku za cenę 90.000 zł.

Dowód:

1. wydruk komputerowy treści księgi wieczystej nr (...) - k.33-40;
2. kserokopia oferty sprzedaży działki na portalu internetowym – k.60;
3. zeznania świadka A. N. – k.104;
4. przesłuchanie powoda;

Ulica (...) w J. (obręb O.), przy której znajduje się działka nr (...) jest drogą gruntową. Nie była ona utwardzona także w 2017 roku. Od około 2009 roku na działkach znajdujących się przy tej drodze prowadzone są budowy domów jednorodzinnych. Część właścicieli działek budowlanych posiada udziały we własności przedmiotowej drogi. Współwłaściciele sami muszą dbać o stan drogi, gdyż Gmina się nią nie zajmuje. W okresach, gdy padał deszcz, droga była całkowicie nieprzejezdna, pokryta błotem, a właściciele posesji zostawiali swoje samochody przy drodze głównej; do domów dochodzili piechotą, najczęściej w obuwiu ochronnym, typu kalosze. Był też problem z dowozem materiałów na prowadzone przy tej drodze budowy domów.

Działka nr (...), w okresie, gdy stanowiła własność powoda była nieogrodzona, nie wydać też było znaków określających jej granice geodezyjne. Była zaniedbana, zarośnięta bujną roślinnością, trawa sięgała 1 metra, rosły młode drzewka.

Mieszkańcy ulicy (...) nie znali powoda M. B., mimo iż był właścicielem jednej z działek. Nikt nie posiadał do niego numeru telefonu ani innego kontaktu. Nikt nie wiedział w istocie czyją własnością jest działka nr (...).

Dowód:

1. zeznania świadka G. B. – k.103;
2. zeznania świadka M. R. –k.103-104;
3. zeznania świadka A. N. –k. 104;
4. przesłuchanie powoda;
5. przesłuchanie pozwanego.

Inwestorem, prowadzącym budowę domu przy ul. (...) był także w 2017 roku M. O., prowadzący działalność gospodarczą w ramach branży budowlanej. Posiadając możliwość uzyskania odpowiedniej ilości gruzu, zaproponował sąsiadom utwardzenie wspólnej drogi z wykorzystaniem gruzu budowlanego. Mieszkańcy posesji przy ulicy (...) z aprobatą przyjęli tę propozycję i wspólnie postanowili sfinansować koszt utwardzenia drogi, który był stosunkowo niewielki, gdyż obejmował jedynie wynagrodzenie zatrudnionego pracownika oraz cenę paliwa do użytego sprzętu. Pozwany bowiem zaproponował, iż wykorzysta do tego własny sprzęt i nie policzy z tego tytułu kosztów. Pozwany zaczął zwozić gruz. Utwardzenie drogi miało zostać wykonane w ciągu jednego lub dwóch dni, by do minimum ograniczyć uciążliwości wynikające z tego tytułu dla mieszkańców. Wysypanie gruzu na drogę w celu jej utwardzenia musiało zostać bowiem poprzedzone tzw. korytowaniem, czyli usunięciem wierzchniej warstwy nawierzchni, po to by zapobiec wymieszaniu gruzu z humusem. W przeciwnym razie nie doszłoby do skutecznego utwardzenia drogi. Mieszanka gruzu z humusem ponownie wcześniej czy później zamieniłaby się w błoto. Zwożony przez pozwanego gruz został złożony na końcu drogi, w części, która nie była uczęszczana, ponieważ nikt w tym miejscu nie prowadził budowy i nie miał potrzeby dojeżdżać do działki.

Dowód:

1. zeznania świadka G. B. – k.103;
2. zeznania świadka M. R. –k.103-104;
3. przesłuchanie pozwanego.

Pośrednik w (...), okazując działkę należącą do powoda klientowi swojego biura stwierdził, iż znajduje się na niej gruz. Zadzwoił wówczas do powoda w celu ustalenia przyczyn obecności tego gruzu. Powód nie potrafił udzielić mu odpowiedzi.

M. B. telefonicznie skontaktował się z policjantem Komisariatu Policji w B. A. S. i poprosił o interwencję w sprawie wysypiska gruzu; wówczas też określił lokalizację swojej działki. Funkcjonariusz udał się na wskazane miejsce i ustalił, iż działka nie jest oznaczona ani ogrodzona. Istotnie stwierdził okoliczność składowania gruzu ale nie był w stanie stwierdzić czy znajduje się on na działce powoda. Rozpytał jednak okolicznych mieszkańców i ustalił, kto dokonał składowania gruzu i w jakim celu. Dowiedział się, że gruz ma być wykorzystany do utwardzenia drogi. Udał się do pozwanego, który wyjaśnił mu okoliczności składowania gruzu oraz datę jego usunięcia. Następnie funkcjonariusz policji telefonicznie poinformował powoda o swoich ustalenia dotyczących przyczyn i okoliczności składowania gruzu, wskazując, iż ma być on wykorzystany do utwardzenia drogi dojazdowej między innymi do działki powoda. M. B. wydawał się zadowolony z uzyskanych informacji i stwierdził, że jeżeli tak sprawa wygląda, to nie ma problemu. A. S. uznał sprawę za wyjaśnioną i na tym zakończył swoje czynności w J.. Nie sprawdzał też czy faktycznie gruz został przeznaczony na utwardzenie drogi. Policjant zdziwił się, gdy w późniejszym czasie dowiedział się, iż powód złożył zawiadomienie o popełnieniu wykroczenia.

Dowód:

1. zeznania A. S. – k.93
2. przesłuchanie powoda;
3. przesłuchanie pozwanego.

W dniu 11 października 2017 roku powód zgłosił się do Komisariatu Policji w B. i oświadczył, że na stanowiącą jego własność działkę budowlaną położoną w miejscowości J. od pewnego czasu ktoś zwozi gruz. W dniu 13 października 2017 roku M. B. złożył formalnie zawiadomienie o popełnieniu wykroczenia, w którym wskazał, że nieznanemu mu sprawca w okresie od 02 października do 13 października 2017 roku wywoził gruz na jego działkę budowlaną nr (...) położoną obręb O.. Będąc słuchanym w charakterze świadka w zainicjowanym przez siebie postępowaniu karnym, wskazał, że w dniu 09 października 2017 roku wraz z żoną udał się na działkę nr (...) mieszczącą się w O. i stwierdził, że jest tam składowany gruz w ilości kilkunastu ton. Wyjaśnił, iż jego działka znajduje się na końcu drogi. Ponadto stwierdził, iż był na tej działce w dniu 30 września 2017 roku i tego gruzu tam nie było.

Przesłuchiwany w postępowaniu karnym w charakterze osoby, co do której istnieje uzasadniona podstawa do sporządzenia przeciwko niej wniosku o ukaranie M. O. przyznał się do zarzucanego mu czynu, przyjmując, iż policjant prowadzący postępowanie ustalił granice geodezyjne działki powoda. Wyjaśnił, iż gruz przywieziony został w wyniku wspólnej inicjatywy mieszkańców ul. (...) z przeznaczeniem na utwardzenie drogi. Wskazał, iż gruz przywoził od kwietnia 2017 roku do 13 października 2017 roku. Był to gruz dobrej jakości i składował go na wspólnej drodze. Od dzielnicowego dowiedział się, że część tego gruzu miała znajdować się na działce należącej do innego sąsiada, z którym nie ma kontaktu. W założeniu gruz miał być rozparcelowany do końca października 2017 roku, jednak warunki pogodowe uniemożliwiły utwardzenie drogi w tym terminie. Zadeklarował, iż gruz zostanie usunięty w najbliższym możliwym terminie, nie później niż do 10 grudnia 2017 roku. Oświadczył gotowość dobrowolnego poddania się karze i wniósł o wymierzenie mu grzywny w kwocie 300 zł.

Prowadzący postępowanie w sprawie o wykroczenie policjant K. S. nie ustalił granic geodezyjnych przedmiotowej działki powoda.

W dniu 03 stycznia 2018 roku skierowano do Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie wniosek o ukaranie M. O., zarzucając mu, iż w okresie od kwietnia 2017 roku do dnia 13 października 2017 roku w miejscowości J. wyrzucił gruz na nienależący do niego grunt rolny – nieogrodzoną działkę nr (...), należącą do M. B.. Wyrokiem nakazowym Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie z dnia 05 stycznia 2018 roku w sprawie sygn. II W 2/18 obwiniony M. O. został uznany za winnego popełnienia zarzucanego mu wykroczenia i ukarany karą grzywny w wysokości 300 zł.

Dowód:

1. zeznania świadka K. S. – k.93-94
2. dokumenty w aktach postępowania karnego sygn.II W 2/18;
3. przesłuchanie powoda;
4. przesłuchanie pozwanego.

Pomiędzy 20 a 23 grudnia 2017 roku pozwany zakupił koparkę i przesunął składowany gruz z okolic działki powoda. Na tamtą chwilę warunki pogodowe nie pozwalały na rozpoczęcie prac związanych z utwardzeniem drogi. W krótkce jednak te prace zostały wykonane, a gruz rozłożony na drodze.

Przez cały okres zalegania gruzu w okolicach działki nr (...) nie pojawiła się ani jedna osoba zainteresowana nabyciem działki należącej do powoda, która zrezygnowała z zakupu działki w związku z tym, iż znajdował się na niej gruz.

Dowód:

1. zeznania świadka A. N.-k.104;
2. przesłuchanie pozwanego.

W momencie dokonania przez powoda aktualizacji ogłoszenia o sprzedaży nieruchomości, tj. w dniu 04 stycznia 2018 roku, na działce nr (...) nie było gruzu. W ogłoszeniu jako cenę działki wskazano kwotę 66.000 zł. Nie była ona ustalana z pośrednikiem A. N..

W styczniu 2018 roku należącą do powoda działką zainteresował się M. A.. Gdy ją oglądał wraz z narzeczoną, granice działki były oznaczone osprejowanymi na pomarańczowo palikami. Działka stanowiła łąkę, na której nic się nie znajdowało. Droga prowadząca do działki była po części utwardzona. Świadcowi odpowiadała lokalizacja działki oraz jej cena znajdująca się w ofercie umieszczonej na portalu OTO-DOM. W ciągu kilku dni podjął decyzję o zakupieniu działki. Skontaktował się wówczas ze wskazaną w ogłoszeniu agencją nieruchomości. Z agentem spotkał się po raz pierwszy w domu właściciela działki. Podczas rozmowy, ani powód, ani pośrednik nie mówili o tym, że wcześniej na działce był składowany gruz i w związku z tym zmiana uległa cena działki. Właściciel działki nie był skory do negocjacji ceny.

W dniu 12 stycznia 2018 roku w drodze umowy sprzedaży powód zbył na rzecz świadka M. A. nieruchomość położoną w miejscowości O., gmina D., dla której Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowiącą działkę o numerze (...), o powierzchni 1652 m² wraz z udziałem wynoszącym 1/50 w działce nr (...) stanowiącej wewnętrzną drogę dojazdową do działki nr (...), łącznie za kwotę 65.000 zł.

W jakiś czas po zakupieniu istotnej działki M. A. po sąsiedzku spotkał się z pozwanym, który opowiedział mu kwestii związanej z gruzem. Wtedy też świadek zadeklarował swój udział finansowy w dalszych pracach związanych z utwardzaniem wspólnej drogi.

Dowód:

1. zeznania świadka A. N.-k.104;
 2. zeznania świadka M. A. –k.94;
 3. kserokopia z wypisu aktu notarialnego z dnia 12.01.2018 r. Repertorium A nr 194/2018 –k.24-28
2. przesłuchanie pozwanego.

W dniu 15 stycznia 2018 roku pełnomocnik powoda sporządził wezwanie do zapłaty, w którym wezwał pozwanego do zapłaty na rzecz powoda kwoty 14.000 zł tytułem odszkodowania z powodu utraty wartości działki. W wezwaniu tym wskazano, iż działka została sprzedana za kwotę 65.000 zł, zaś pierwotnie została wystawiona do sprzedaży za kwotę 79.000 zł. Wezwanie do zapłaty zostało wysłane na adres, pod którym pozwany w tamtym czasie nie zamieszkiwał.

Dowód:

1. kserokopia wezwania do zapłaty z dnia 15.01.2018 r. –k.29-30
2. przesłuchanie pozwanego.

Sąd zważył co następuje:

W ocenie Sądu powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

W pozwie wniesionym do tutejszego Sądu powód M. B. wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanego M. O. kwoty 16 000 zł w związku ze zgromadzonym gruzem na stanowiącej jego własność nieruchomości, co było powodem problemów ze sprzedażą działki, której ostatecznie nie udało się zbyć za 90.000 zł. Zdaniem powoda, przyczyną tego był zlegający na działce gruz, który znacznie obniżył jej walory estetyczne i użytkowe oraz atrakcyjność w oczach osób zainteresowanych. Powód wraz z pośrednikiem obniżył cenę nieruchomości do 66.000 zł, a ostatecznie sprzedał ją za 65.000 zł.

Wedle twierdzeń pełnomocnika powoda żądanie sformułowane w pozwie oparto na przepisie art. 415 k.c. stanowiącym, że kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia. Fakt wyrządzenia szkody zawinionym zachowaniem bez wątpienia stanowi samodzielne źródło zobowiązania do naprawienia tejże szkody. Wedle jednak wskazanego przepisu odpowiedzialność z tytułu czynu niedozwolonego (odpowiedzialność ex delicto) zachodzi tylko wówczas, gdy spełnione są łącznie cztery przesłanki, a mianowicie wystąpi fakt, z którym ustawa wiąże obowiązek odszkodowawczy, fakt ten spowoduje szkodę w znaczeniu uszczerbku w dobrach podmiotu poszkodowanego, między tym faktem a szkodą istnieje związek przyczynowy oraz sprawca szkody ponosi winę za jej wystąpienie.

W tym miejscu wyraźnie trzeba podkreślić, że postępowanie cywilne ma kontradyktoryjny charakter, czego wyrazem jest art. 232 k.p.c., określający obowiązek stron do wskazywania dowodów dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne, co z kolei jest potwierdzeniem reguły art. 6 k.c., wyznaczającej sposób rozłożenia ciężaru dowodu. Reguły wyrażone w powołanych przepisach nie określają jedynie zakresu obowiązku zgłaszania dowodów przez strony, ale rozumiane muszą być przede wszystkim w ten sposób, że strona, która nie przytoczyła wystarczających dowodów na poparcie swych twierdzeń ponosi ryzyko niekorzystnego dla siebie rozstrzygnięcia, o ile ciężar dowodu, co do tych okoliczności na niej spoczywał. Nie jest rzeczą Sądu poszukiwanie za stroną dowodów przez nią niewskazanych, mających na celu udowodnienie jej twierdzeń. Dopuszczenie dowodów z urzędu jest prawem, a nie obowiązkiem Sądu, z którego to prawa powinien szczególnie ostrożnie korzystać, tak, by swym działaniem nie wspierał żadnej ze stron procesu. Wobec tego należy stwierdzić, że zgodnie z ogólną regułą z art. 6 k.c. i w myśl art. 232 k.p.c., ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne. Wskazana zasada w sprawie oznacza, że strona powodowa składając pozew powinna udowodnić fakty, które świadczą o zasadności powództwa.

Przenosząc to na kanwę niniejszej sprawy stwierdzić należy, że powód winien wykazać za pomocą dostępnych dowodów przesłanki warunkujące zasadność roszczenia opartego na przepisie art. 415 k.c. Przy czym zgodnie z regułą przepisu art. 207§6 k.p.c., obowiązującą w dacie wniesienia niniejszego pozwu, dowody takie winien zgłosić już w pozwie. Tymczasem, nie udało się powodowi, działającemu przez profesjonalnego pełnomocnika, uczynić zadość spoczywającemu na nim obowiązkowi procesowemu. Powód, zobowiązany do wykazania przesłanek wynikających z art. 415 k.c. nie zdołał udźwignąć spoczywającego na nim zgodnie z regułą przepisu art. 6 k.c. ciężaru dowodu. Podczas, gdy – jak wskazano powyżej - do wykazania odpowiedzialności na podstawie przywołanego powyżej przepisu art. 415 k.c. konieczne jest spełnienie czterech wymienionych łącznie przesłanek, powód udowodnił jedynie fakt zawinonego działania pozwanego polegającego na tym, iż w okresie od kwietnia 2017 roku do dnia 13 października 2017 roku w miejscowości J. pozwany M. O. wyrzucił gruz na nienależący do niego grunt rolny – nieogrodzoną działkę nr (...), stanowiącą własność M. B., za co został ukarany wyrokiem nakazowym Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie z dnia 05 stycznia 2018 roku w sprawie sygn. II W 2/18 na karę 300 zł grzywny. Chociaż ustalenia prawomocnego wyroku Sądu karnego w zakresie ustalenia czynu nie stanowiącego przestępstwa, w tym wypadku wykroczenia, nie wiążą sądu cywilnego w myśl art. 11 k.p.c., sąd przyjął tę przesłankę za udowodnioną, mając na uwadze treść zeznań składanych przez pozwanego w postępowaniu przygotowawczym prowadzonym przez funkcjonariusza policji z Komisariatu Policji w B., w których wskazał okres zwożenia gruzu oraz przyznał, że część składowanego gruzu mogła znaleźć się na działce należącej do wówczas nieznanego mu osoby, a jak się okazało później do powoda. Poza wyżej wskazanymi okolicznościami powód nie zdołał natomiast udowodnić, że w związku z opisanym powyżej działaniem pozwanego poniósł jakąkolwiek szkodę. Nieprawdziwe okazały się bowiem jego twierdzenia, że fakt składowania gruzu na jego działce utrudniał sprzedaż rzeczonyj nieruchomości. Zawnioskowany przez pełnomocnika powoda dowód w postaci zeznań pośrednika w (...), któremu powód powierzył sprzedaż nieruchomości, z całą pewnością nie potwierdził tej okoliczności. Świadek ten w sposób jednoznaczny stwierdził bowiem, iż przez cały okres zalegania gruzu w okolicach działki nr (...) nie pojawiła się ani jedna osoba zainteresowana nabyciem działki należącej do powoda, która zrezygnowała z zakupu działki w związku z tym, iż znajdował się na niej gruz. Natomiast ustalone fakty dotyczące zmiany ceny nieruchomości określonej w ogłoszeniu z dnia 26.10.2016 r. na kwotę 90.000 zł, następnie – jak to wynika z treści wezwania do zapłaty skierowanego do pozwanego z dnia 15 stycznia 2018 r. – na kwotę 79.000zł, czy też –zgodnie z treścią ogłoszenia z dnia 04.01.2018 r. – na kwotę 66.000 zł, bez wątplenia wynikają z faktu braku zainteresowania przedmiotową nieruchomością za oferowaną cenę, zwłaszcza w dwóch pierwszych przypadkach. Dowodzi tego z całą pewnością także okoliczność, iż żądana cena 90.000 zł funkcjonowała w okresie od 26.10.2016 r. do kwietnia 2017 roku, kiedy to gruzu z całą pewnością na działce powoda nie było. Nie można wykluczyć też, iż modyfikacji ceny istotnej nieruchomości, w okresie, gdy była wystawiona do sprzedaży było więcej, jak słusznie bowiem wskazał pełnomocnik pozwanego, dowodzą tego pojawiające się różnice w kwotach z wezwania do zapłaty z dnia 15 stycznia 2018 roku oraz określonej w pozwie. Powód nie wskazał jednak, kiedy miały one miejsce. Brak jest też informacji, czy aktualizacja oferty sprzedaży z dnia 04 stycznia 2018 roku dotyczyła wyłącznie ceny, czy też była odświeżeniem oferty.

Dopiero ostania z cen ofertowych sprawiła, że przedmiotowa działka znalazła na lokalnym rynku nabywcę. Świadcowi M. A. odpowiadała lokalizacja działki oraz jej cena znajdująca się w ofercie umieszczonej na portalu OTO-DOM. Nie miał on także w momencie nabywania działki wiedzy o tym, że wcześniej mógł tam zalegać w jakiejś części gruz. Gdy ją oglądał wraz z narzeczoną, granice działki były oznaczone osprejowanymi na pomarańczowo palikami. Działka stanowiła łąkę, na której nic się nie znajdowało.

Rozważając przedstawione okoliczności, Sąd uznał, iż w związku z brakiem dowodów na powstanie szkody po stronie powoda, a więc jednej z koniecznych przesłanek do ustalenia odpowiedzialności w oparciu o art. 415 k.c., zbędny jest dowód z opinii biegłego sformułowany przez pełnomocnika powoda na okoliczności ustalenia wartości nieruchomości bez gruzu (bez podania w jakim okresie) oraz z uwzględnieniem faktu jego zalegania na działce i uszkodzeń spowodowanych wielokrotnym wjazdem spowodowanych na nią ciężkim sprzętem (tej okoliczności w ogóle nie udowodniono; według twierdzeń pozwanego gruz mógł się rozsypać z hałdy na istotną działkę), ustalenia zakresu obniżenia wartości nieruchomości na skutek pozostawionego na niej gruzu, ustalenia wartości nakładów, jakie należałoby ponieść w celu przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego oraz ustalenia, iż gruz składowany

był na działce powoda. Dlatego też, tak sformułowany wniosek dowodowy pełnomocnika powoda został oddalony postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 30 stycznia 2020 r.

Reasumując, Sąd uznał, iż powód nie udowodnił swojego żądania, nie wykazując faktu powstania po jego stronie jakiegokolwiek szkody - przesłanki niezbędnej do uwzględnienia powództwa odszkodowawczego i dlatego sformułowane w pozwie roszczenie zostało oddalone.

Na mocy przepisu art. 98§1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Zgodnie z przepisem art. 98 § 3 k.p.c. do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony.

W świetle opisanych powyżej zasad, do kosztów procesu poniesionych przez pozwanego należało zaliczyć wynagrodzenie reprezentującego go adwokata w kwocie 3.600 zł oraz opłatę skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17zł , które to kwoty Sąd zasądził na jego rzecz w punkcie II wyroku.