

Sygn. akt I C 1070/11

Wyrok w imieniu

Rzeczypospolitej Polskiej

Dnia 4 września 2013r.

Sąd Okręgowy w Płocku I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSO Agnieszka Bilkiewicz

Ławnicy: -----

Protokolant: sekretarz sądowy Izabela Sztupecka

po rozpoznaniu w dniu 21 sierpnia 2013r. w Płocku

sprawy z powództwa J. Ż.

przeciwko Gminie B.

o zapłatę

orzeka:

1. w zakresie roszczenia przewyższającego kwotę 50.000zł postępowanie umarza;
2. w pozostałym zakresie powództwo oddala;
3. zasądza od powoda J. Ż. na rzecz pozwanej Gminy B. kwotę 3.600zł (trzy tysiące sześćset złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego;
4. w pozostałym zakresie nie obciąża powoda J. Ż. kosztami procesu.

Sygn. akt I C 1070/11

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 1 czerwca 2011r. J. Ż. wystąpił przeciwko Gminie B. o zapłatę kwoty 97.200zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty; tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z jego nieruchomości położonej w miejscowości W., oznaczonej nr 144/1 o pow. 0,23ha, poprzez posadowienie przyłącza wodociągowego i korzystanie przez Gminę B. z urządzeń przesyłowych bez tytułu prawnego, na podstawie art. 225 k.c. w zw. z art. 118 k.c. (pozew k. 2-5).

Pozwana Gmina B. – wniosła o oddalenie powództwa; zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Wskazała, iż powództwo nie zasługuje na uwzględnienie. Powód wyraził pisemną zgodę na przeprowadzenie wodociągu przez swoje grunty i na przyłączenie się do niego wsi W., przed przystąpieniem do inwestycji przez Gminę B. (pozycja nr 40 listy); bez względu na to, jaki przebieg będzie miał wodociąg. Wyklucza to możliwość dochodzenia przez powoda odszkodowania za zajęcie nieruchomości pod inwestycję celu publicznego, albowiem takie działanie Gminy B. nie było ani bezprawne, ani sprzeczne z wolą i wiedzą właściciela nieruchomości. Brak jest zatem podstawy prawnej jak i faktycznej roszczenia. Budowa sieci wodociągowej została wykonana zgodnie z pozwoleniem na budowę oraz projektem budowlanym. Pozwana nie jest w posiadaniu dokumentów potwierdzających dokonanie zgłoszenia zakończenia

budowy oraz inwentaryzacji geodezyjnej powykonawczej. Działania powoda wynikają z konfliktu sąsiedzkiego (odpowiedź na pozew k.29-30).

Na rozprawie w dniu 23.09.2011r.:

- pełnomocnik powoda – poparł powództwo (protokół rozprawy k.68),

-pełnomocnik pozwanej – wniósł o oddalenie powództwa (protokół rozprawy k.68). Oświadczył, iż prawo własności nieruchomości oznaczonej nr (...) jest niekwestionowana, tak jak fakt przechodzenia przez nią przyłącza (protokół rozprawy k.69);

-pełnomocnik powoda – sprecyzował, iż dochodzi wynagrodzenia za okres od 1 czerwca 2001r. do chwili obecnej (protokół rozprawy k.69).

Pełnomocnik pozwanej – w piśmie z dnia 3.10.2011r. (data wpływu) podtrzymał dotychczasowe stanowisko. Wskazał, iż pomiędzy stronami doszło do zawarcia per facta concludentia ustnej umowy użyczenia, której treścią jest korzystanie przez Gminę B. z nieruchomości powoda w zakresie odpowiadającym służebności przesyłu urządzeń wodociągowych i której do chwili obecnej żadna ze stron skutecznie nie wypowiedziała. Ponadto, po stronie pozwanej występuje dobra wiara wykluczająca możliwość żądania przez powoda wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu. Zgoda powoda na wybudowanie na jego nieruchomości wodociągu i przyłączenie się całej wsi W. stanowiła ofertę oddania gruntu do bezpłatnego używania, co wobec przyjęcia tej oferty przez pozwaną doprowadziło per facta concludentia do zawarcia umowy użyczenia. Przez 15 lat powód nie kierował do pozwanej roszczeń o wydanie gruntu i zapłatę za korzystanie. Żądania takie zaczął kierować dopiero w 2010r. Powód, w istotnym zakresie korzysta z wodociągu, w którego kosztach budowy częściowo partycypował. Kwestie odpłatności nie były uregulowane między stronami, co mogło prowadzić do przekonania pozwanej, że zajęty pod wodociąg i przyłącza grunt powoda pozwana otrzymała w bezpłatne użytkowanie. Tym samym pozwana, jako samoistny posiadacz w dobrej wierze, a ponadto korzystający z gruntu powoda na podstawie ustnej umowy użyczenia zawartej per facta concludentia, nie jest zobowiązana do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i w stosunku do takiego posiadacza właścicielowi roszczenia uzupełniające, o jakich mowa w art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c., nie przysługują (pismo k.89-93).

Pełnomocnik pozwanej – w piśmie z dnia 5.10.2011r. (data wpływu) wskazał, iż nieruchomość powoda o nr(...), przez którą przebiega sporne przyłącze wodociągowe stanowią użytki rolne, pastwiska oraz rowy i ma jedynie 16m szerokości, stąd niezasadne są twierdzenia powoda, iż zamierzał bądź zamierza dokonać sprzedaży tych gruntów pod budowę domów mieszkalnych, skoro nieruchomość nie jest przeznaczona na cele budowlane, ani nawet nie da się z niej wydzielić działek budowlanych. Ponadto, nie jest możliwe pobudowanie domu na obszarze, przez który przechodzi przyłącze wodociągowe. Powód nigdy nie występował o zmianę przeznaczenia terenu (pismo k.149-150).

Na rozprawie w dniu 14.11.2012r.:

- pełnomocnik powoda – zmodyfikował powództwo, wskazując, iż dotyczy ono wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w kwocie, która zostanie ustalona przez biegłego oraz w ramach pierwotnej wartości przedmiotu sporu zasądzenia odszkodowania za zmniejszenie wartości użytkowej części nieruchomości zajętej pod przyłącze wodociągowe (protokół rozprawy k.250-250v),

-pełnomocnik pozwanej – wniósł o oddalenie powództwa (protokół rozprawy k.250v).

Pełnomocnik powoda – w piśmie z dnia 17.12.2012r. podtrzymał stanowisko zaprezentowane na rozprawie. Podniósł, iż z uwagi na przebieg przedmiotowego wodociągu, część działki położonej w bezpośredniej bliskości drogi powiatowej nr (...), według powoda na około 13m w głąb działki na całej szerokości działki, tj. ok. 25m² nie jest możliwa do zabudowy jak i prowadzenia jakiegokolwiek działalności. Skutkuje to faktem, iż teren o pow. ok. 300m² z tej działki i to położony w części potencjalnie najatrakcyjniejszej nie jest możliwy do wykorzystania i niewątpliwie jego wartość uległa istotnemu zmniejszeniu. Zatem powód wskutek posadowienia instalacji wodociągowej ponosi oczywistą szkodę

z uwagi na niemożliwość sprzedaży tej nieruchomości potencjalnym nabywcą, którzy nie będą mieli możliwości zabudowy na tym obszarze. Dlatego wartość roszczenia z tego tytułu kształtuje się na poziomie od 12.000zł do 15.000zł. Na sumę tą składa się wartość spodziewanego zysku ze sprzedaży *lucrum cessans* wg. art. 361 § 2 k.c. w zw. z art. 415 k.c. (pismo k.255-256).

Na rozprawie w dniu 23.01.2013r.:

- pełnomocnik powoda – poparł powództwo (protokół rozprawy k.261),
- pełnomocnik pozwanej – wniósł o oddalenie powództwa. Wskazał, iż powód nie udowodnił, że wartość przedmiotowej nieruchomości uległa obniżeniu z uwagi na posadowienie na niej przyłącza wodociągowego. Powszechnie wiadomo, że uzbrojenie nieruchomości podnosi jej wartość. Powód nie udowodnił faktu zainteresowania kupnem nieruchomości przez potencjalnych nabywców (protokół rozprawy k.261v).

Na rozprawie w dniu 5.02.2013r.:

- pełnomocnik powoda – poparł powództwo (protokół rozprawy k.271),
- pełnomocnik pozwanej – wniósł o oddalenie powództwa (protokół rozprawy k.271).

Na rozprawie w dniu 26.06.2013r.:

- pełnomocnik powoda – początkowo wskazał, iż domaga się zasądzenia kwoty 97.200zł, następnie zmodyfikował powództwo wskazując, iż domaga się zasądzenia kwoty 50.000zł z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości łącznie z należnością za bezumowne korzystanie w okresie 10 lat od daty złożenia pozwu, w tym z tytułu utraty wartości 10.000zł. W pozostałym zakresie cofnął powództwo ze zrzeczeniem się roszczenia (protokół rozprawy k.328-328v),
- pełnomocnik pozwanej – wniósł o oddalenie powództwa (protokół rozprawy k328v).

Na rozprawie w dniu 21.08.2013r.:

- pełnomocnik powoda – poparł dotychczasowe stanowisko (protokół rozprawy k.346). Następnie wskazał, iż roszczenie powoda jest takie jak dotychczas, poza tym, że w kwocie wskazanej w pozwie jest także kwota odszkodowania za zmniejszenie wartości określona w pozwie, kwota utraty spodziewanego zysku i kwota bezumownego korzystania za służebności przesyłu - od 8 września 2010r. do dnia dzisiejszego (protokół rozprawy k.347v);
- pełnomocnik pozwanej – wniósł o oddalenie powództwa (protokół rozprawy k.346).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

J. Ż. jest właścicielem nieruchomości położonej w Gminie B. we wsi W. oznaczonej w ewidencji gruntów nr (...) o pow. 0,23ha (niesporne, umowa z dnia 9.11.1978r. k.6-7, wypis z rejestru gruntów k.8, wyrys z mapy ewidencyjnej k.9,10; zeznania powoda k.68). Na tej nieruchomości usytuowane jest przyłącze wodociągowe do sąsiedniej nieruchomości E. D., oznaczonej w ewidencji gruntów nr 143, na głębokości ok. 1m. Ponadto, na działce powoda znajdują się fundamenty po domu i studnia (zeznania powoda k.68-69).

W dniu 12.12.1994. został powołany (...) Komitet (...). W zebraniu założycielskim uczestniczył powód. Opowiedział się za powołaniem 5-osobowego Komitetu. Podpisał się pod podjętą w tej sprawie uchwałą (pozycja nr 32 uchwały k.95, załącznik k.96). W celu realizacji postanowień uchwały Komitet zawarł umowę na wykonanie usług geodezyjno-kartograficznej (protokół nr (...) k.97, umowa k.101-102) oraz na wykonanie projektu wodociągu wraz z przyłączami (umowa k.98-99, protokół nr (...)). Cała dokumentacja projektowa wodociągu wraz z przyłączami została wykonana na zlecenie i za środki finansowe mieszkańców wsi (kosztorys k. 104, rachunek k. 105, 106, 107). Projekt techniczny sieci wodociągowej z przyłączami dla miejscowości S. i W. został wykonany we wrześniu 1995r. (projekt techniczny

k.103.), zaś projekt sieci w sierpniu 1995r. (projekt sieci k.141-148, 151-152). Następnie, w dniu 28.12.1995r., Komitet wystąpił z wnioskiem do Wójta Gminy B. o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W dniu 9.01.1996r. Wójt Gminy B. wydał pozytywną decyzję w przedmiocie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie sieci wodociągowej we wsi W. wraz z przyłączami, jednocześnie zobowiązując Komitet do dokonania uzgodnień ze wszystkimi właścicielami gruntów, przez które przechodzi wodociąg i uzyskanie ich zgody (decyzja nr 4/96 k.108-110). Na tej decyzji Komitet złożył w imieniu (...) pisemne oświadczenie, że treść decyzji jest znana i nie będzie ona kwestionowana (oświadczenie k.110).

Pozwany wyraził pisemną zgodę na przeprowadzenie wodociągu przez swoją nieruchomość oraz na przyłączenie się do niego wsi W., przed przystąpieniem do inwestycji przez Gminę B.. Ponadto, na prośbę sąsiada E. D.wyraził zgodę na przeprowadzenie przyłącza do jego nieruchomości oznaczonej nr (...), w kształcie faktycznie istniejącym na gruncie (pozycja nr 40 listy k.32-34; zeznania powoda k.69).

W dniu 30.01.1996r. Wójt Gminy B.udzielił pozwolenia na budowę sieci wodociągowej z przyłączeniami we wsi W., zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego gminy B.zatwierdzonej Uchwałą Rady Gminy w B.nr (...)z dnia 16.12.1992r. oraz decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydaną przez Wójta Gminy B.nr (...)z dnia 9.01.1996r. i nr (...)z dnia 9.01.1996r.; oraz Zarządowi Gminy B.pozwolenia na budowę inwestycji obejmującą budowę sieci wodociągowej z przyłączami na terenach położonych w miejscowości W.(decyzja k.35-36, mapy k.37-39).

W dniu 22.07.1996r. odbyło się zebranie (...), S. i W. w przedmiocie omówienia spraw związanych z budową wodociągu we wsiach R., S. i W.. Wziął w nim udział także powód (protokół k. 111, pozycja nr 69 na liście obecności k.112-115). Wówczas postanowiono powołać jeden wspólny Komitet dla zadania wodociągowego R.-W.. Ponadto, podjęto uchwałę, na mocy której powołano osoby upoważnione do występowania w sprawach majątkowych oraz uchwałę o zobowiązaniu się mieszkańców do pokrycia części kosztów budowy linii wodociągowej. Ustalono, że wpłaty miały być uiszczane z chwilą podpisania umów cywilno-prawnych zawartych pomiędzy Zarządem Gminy B. a mieszkańcami wsi. Określono wysokość wpłat. Ustalenia dotyczyły wodociągu wraz z przyłączami (protokół k.111, uchwała k.116, uchwała k.117-118).

Gmina B. wykonała inwestycję polegającą na budowie wodociągu wraz z przyłączami, na podstawie uzyskanych i przedłożonych przez (...) Komitet (...) kosztorysu i projektu technicznego. Dokonała wyboru wykonawcy robót i zawarła z nim umowę na wykonanie robót budowlano-montażowych. Ponadto, wspólnie z mieszkańcami wsi, współfinansowała wykonanie inwestycji, uzyskując środki z Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa (umowa k.125-133, harmonogram k.134).

Zarząd Gminy B. zawarł umowy cywilnoprawne ze wszystkimi mieszkańcami wsi, w których budowano wodociąg i przyłącza. Z pozwanym umowa taka została zawarta w dniu 24.07.1996r. Dotyczyła ona określenia wysokości należności ponoszonej przez mieszkańców za wybudowanie głównej linii wodociągowej oraz przyłączy wodociągowych. Powód uiszczył przypadającą na niego część należności za zrealizowanie inwestycji (umowa k. 119, pozycja nr 41 na liście k130-124).

Protokołem z dnia 28.11.1996r. Komisja składająca się z przedstawicieli Inwestorów, w obecności Kierownika Budowy, przy udziale Inspektora Nadzoru ustaliła, iż inwestycja została zrealizowana zgodnie z dokumentacją techniczną, za wyjątkiem zmian wprowadzonych przez nadzór inwestycyjny. Z tym dniem określono termin zakończenia realizacji inwestycji (protokół k.135-138). W dniu 5.02.1997r. wykonano rozliczenie końcowe inwestycji (rozliczenie k.139-149).

W wyniku realizacji inwestycji przez nieruchomość powoda przeprowadzono w gruncie główną linię wodociągową oraz przyłącze prowadzące do sąsiedniej nieruchomości E. D. (niesporne). Powód widział budowę tego przyłącza. Był świadomy tego, że jego przebieg odbiega od ustaleń projektu budowlanego. O zauważonej rozbieżności zawiadomił sąsiada E. D.. Na nie był jednak przeciwny dokonanej zmianie przebiegu przyłącza (zeznania powoda k.381; opinia biegłego M. K. (1) k.169-172, opinia uzupełniająca k.271v-272v).

Obecnie powód wykorzystuje część działki - o pow. 0,16ha, położoną w głębi, patrząc od strony drogi, pod uprawę ziemniaków, rzepaku i zboża. Z tego tytułu otrzymuje dotacje unijne (zeznania powoda k.69, 380-381). Część położona od strony drogi, na której posadowione jest przyłącze, nie jest wykorzystywana rolniczo. Znajdują się tu fundamenty domu, studnia, sieć telekomunikacyjna, rowy melioracyjne. To teren zachwaszczony, długo nieużytkowany rolniczo (biegły M. K. (1) opinia uzupełniająca k.271v-272v, zeznania powoda k. 381).

Okolo 2009r. powód otrzymał propozycję zakupu tej nieruchomości od swojego szwagra Z. Ż. (1) i jego córki M. D.. Powinowaci powoda zrezygnowali z planów nabycia działki po uzyskaniu od niego informacji, że w gruncie posadowiony jest wodociąg i przyłącze (zeznania powoda k. 381, zeznania świadków: M. D. k.347347v, Z. Ż. (1) k.346v-347). Od tej chwili powód nie szukał innych nabywców (zeznania powoda k.381).

Z chwilą zdecydowania się na sprzedaż działki powód stał się przeciwny posadowieniu na jego działce wodociągu i przyłącza (zeznania powoda k.381). Dlatego, pismem z dnia 22.04.2010r. zwrócił się do Gminy B. o usunięcie przyłącza wodociągowego przechodzącego przez jego nieruchomość do posesji E. D.. Otrzymał odmowną odpowiedź (pismo k.49).

Pismem z dnia 7.09.2010r., przesłanym 8.09.2010r., powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 97.200zł, tytułem należności za bezumowne korzystanie z jego nieruchomości, poprzez korzystanie z przyłącza wodociągowego; za okres 10 lat; w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania (pismo k.11-13). Otrzymał odpowiedź odmowną (pismo k.50). Ponowił żądanie w piśmie z dnia 9.02.2011r. (pismo k.14-15), ponownie spotykając się z odmową (pismo k.52-53). Po raz kolejny wystąpił o zapłatę pismem z dnia 16.03.2011r., również otrzymując odmowę (pismo k.56-57). Występował też o wznowienie postępowania zakończonych decyzją Kierownika Urzędu Rejonowego w P. z dnia 29.03.1996r. (pismo k.40, pismo k.47,48). Nadto, bezskutecznie, o zamknięcie przyłącza wodociągowego prowadzącego do nieruchomości E. D. – pismem z dnia 31.05.2011r. (pismo k.58,59).

W Ośrodku (...) przy Starostwie Powiatowym w P. brak jest danych pomiarowych (szkiców z pomiaru sytuacyjno-wysokościowego) określających przebieg wodociągu (sieci magistralnej, rozdzielczej i przyłączy) we wsi W.. Mimo braku danych pomiarowych, na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000 wykreślono przebieg wodociągu o średnicy 160mm i przyłączy o średnicy 40mm. Przy czym, na tej mapie brak jest przyłącza o średnicy 40mm prowadzącego do nieruchomości E. D. (działka nr (...)). Określenie przebiegu tego przyłącza wymaga wykonania szeregu odkrywek w punktach załamania przyłącza. Przyjmując, że przebieg wybudowanego przyłącza odpowiada jego przebiegowi projektowanemu, należy uznać, iż odpowiada on linii łamanej o długości 31,33m. Obszar nieruchomości zajęty przez podziemne elementy sieci infrastruktury technicznej (wodociąg o średnicy 40mm), stanowiąca pas gruntu leżący po obu stronach osi sieci, ograniczająca możliwość swobodnego korzystania z nieruchomości przez właściciela, ma powierzchnię 31m² (biegły M. K. (1) opinia k.169-172, 271v-272v).

Dla terenu, na którym usytuowana jest przedmiotowa nieruchomość brak jest aktualnie obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. Według studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy B.zatwierdzonego Uchwałą nr (...)(...)Rady Gminy B.z dnia 7 lutego 2012r. przedmiotowa działka znajduje się w części drogi na terenach adaptacji, przekształceń, porządkowania i intensyfikacji istniejącego układu urbanistycznego o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej, w pozostałej części na terenach rolnych. Do 2003r. na terenie gminy obowiązywał plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą nr (...)Rady Gminy w B.z dnia 16 grudnia 1992r., zgodnie z którym przedmiotowa działka położona była w części (60m od drogi) na terenach istniejącej zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem do realizacji budownictwa mieszkaniowego ludności nierolniczej, usługowego i rzemiosła produkcyjnego, w pozostałej części na terenach upraw rolnych z ograniczonym prawem zabudowy. Na tym terenie nie zanotowano stawek czynszu za grunty dzierżawione pod sieci wodociągowe. Wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części nieruchomości zajętej pod przyłącze wodociągowe w okresie od 8 września 2010r. do 23 września 2011r. wynosi 64,04zł. (biegła M. K.opinia k.197-220, opinia uzupełniająca k.243). Wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości zajętej pod przyłącze wodociągowe w okresie od 24.09.2011r. do 21.08.2013r. wynosi 117,64zł (61,68zł/rok x 99/366 + 61,68zł/rok x

$366/366 + 61,68\text{zł}/\text{rok} \times 233/366 = 16,69\text{zł} + 61,68\text{zł} + 39,27\text{zł} = 117,64\text{zł}$). Łączne wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości zajętej pod przyłącze wodociągowe w okresie od 8.09.2010r. do 21.08.2013r. wynosi 181,68zł ($64,04\text{zł} + 117,64\text{zł} = 181,68\text{zł}$).

Przebieg przyłącza wodociągowego przez teren działki powoda nie wyklucza jej zabudowy. Ograniczenia zabudowy wynikają głównie z szerokości działki, usytuowania rowu melioracyjnego wzdłuż całej działki, posadowienia sieci telekomunikacyjnej i pasa drogowego. Na skutek posadowienia przyłącza wodociągowego wartość nieruchomości uległa zmniejszeniu o 1.876zł, w przypadku przyjęcia jego przebiegu, zgodnie z projektem sieci wodociągowej. Wówczas część wydzielona pod pas ochronny sieci wodociągowej, stanowi $94,5\text{m}^2$. Teren ten nie może być zabudowany, ale może zostać zagospodarowana np. pod część parkingu (biegła M. K.opinia k.293-301). W takiej bowiem sytuacji szerokość działki wolnej od ograniczeń wynosi ok. 10m. Jeżeli natomiast linia przyłącza wodociągowego biegnie po skosie w stosunku do drogi, to wtedy cała ta powierzchnia jest wyłączona z zabudowy. W takiej sytuacji 23% działki jest wyłączona z zabudowy (biegła M. K.opinia uzupełniająca k.328v-330) i wartość nieruchomości ulega zmniejszeniu o 10.500zł ($2.300\text{m}^2 \times 23\% = 529\text{m}^2$; $529\text{m}^2 \times 33,08\text{zł}/\text{m}^2 \times 0,6 = 10.500\text{zł}$).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie kopii dokumentów zgromadzonych w sprawie, które nie były kwestionowane przez strony. Ponadto, na podstawie opinii biegłych M. K. (1) oraz M. K.. Nadto, częściowo na podstawie zeznań powoda i świadków: Z. Ż. (1), M. D..

W ocenie Sądu opinie biegłych M. K. (1) i M. K. zostały sporządzone rzetelnie i prawidłowo. Są wyczerpujące i logiczne. Biegły M. K. (1), po zapoznaniu się ze wszystkimi dostępnymi dokumentami i po dokonaniu oględzin nieruchomości, uwzględnił wszystkie dostępne dane.

Biegli, odpowiednio, prawidłowo określili zarówno powierzchnię stref ochronnych, jaki i wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu i wysokość utraty jej wartości.

Biegła M. K. zastosowała prawidłową metodę wyceny i korekty, w tym wynikające z możliwości częściowego korzystania ze strefy ochronnej przez powoda oraz występujące inne ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości. Swoją opinię oparła o dane rynkowe na zbliżonym terenie. W uzupełniającej opinii uwzględniła fakt odbiegającego od projektu przebiegu przyłącza i określiła, jaka jest w takiej sytuacji wielkość działki wyłączonej z korzystania.

Także biegły M. K. (1), poza określeniem wielkości strefy ochronnej wynikającej z projektowanego przebiegu przyłącza, wypowiedział się w kwestii faktycznego usytuowania sieci wodociągowej na działce powoda.

Dlatego Sąd podziela ustalenia biegłych w całości.

Przy czym, w zakresie: określenia utraty wartości nieruchomości i wielkości stref ochronnych, Sąd poczynił dalsze ustalenia wynikające z rozszerzenia powództwa przez powoda na rozprawie w dniu 23.08.2013r., dokonując dalszych obliczeń matematycznych przy wykorzystaniu danych określonych przez biegłą M. K..

Zastrzeżenia stron do opinii biegłych są bezzasadne. Stanowią jedynie polemikę z ich prawidłowymi ustaleniami.

Sąd dał wiarę zeznaniom powoda na okoliczność tego, że rzeczywisty przebieg przyłącza odbiega od projektowanego. Potwierdza to treść opinii biegłego M. K. (1). W tym zakresie pozwana nie przedstawiła dowodów świadczących o dokonaniu inwentaryzacji przyłącza, zgodnej z projektowanym jego przebiegiem. W tym zakresie zeznania świadków Z. Ż. (2) i M. D. nie stanowiły podstawy ustaleń, gdyż czerpali oni swoją wiedzę jedynie od powoda.

Sąd dał wiarę powodowi, co do tego, że już w chwili posadowienia przyłącza wiedział, iż jego przebieg odbiega od projektu. Ponadto, iż na taką zmianę wyraził zgodę. Należy też uznać za wiarygodne jego zeznania, co do tego, że wyraził zgodę na posadowienie przyłącza na działce oraz na jego wykorzystanie dla potrzeb doprowadzenia wody do wsi W.. Potwierdzają to bowiem dokumenty przedstawione przez pozwaną, wskazane wyżej.

W sprawie niesporne było także to, że od 2010r. powód zaczął domagać się: usunięcia przyłącza, zablokowania dopływu wody poprzez przyłącze, zapłaty za bezumowne korzystanie z przyłącza. Potwierdzają to dokumenty w postaci jego pism i odpowiedzi na nie strony pozwanej.

Sąd dał wiarę zeznaniom powoda, co do tego, że w ok. 2009r. jego szwagier Z. Ż. (1) wraz ze swoją córką M. D. planowali nabycie przedmiotowej nieruchomości. Potwierdzają to zeznania wskazanych świadków. Wprawdzie to powinowaci powoda, tym niemniej ich zeznania są wzajemnie zgodne. Świadkowie racjonalnie uzasadnili swoje zainteresowanie nieruchomością powoda. Ponadto, w chwili rozmów dysponowali środkami na zakup. Dlatego należy dać im wiarę.

Sąd zważył co następuje:

Powód kilkakrotnie modyfikował swoje stanowisko w sprawie. Ostatecznie zażądał zasądzenia na swoją rzecz od pozwanej kwoty 50.000zł, w tym:

-10.000zł - z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości,

-40.000zł - z tytułu należności za bezumowne korzystanie ze służebności przesyłu, w okresie od dnia 8.09.2010r. do dnia 21.08.2013r.

W pozostałym zakresie cofnął powództwo ze zrzeczeniem się roszczenia (protokół rozprawy k.328-328v, k.347v).

Pozwana domagała się oddalenia powództwa w całości.

Pełnomocnik powoda, jako podstawę prawną roszczenia podał art. 225k.c. w zw. z art. 224 k.c. w zw. z art. 118 k.c.

Wobec stanowiska powoda należało postępowanie umorzyć w zakresie należności przewyższającej kwotę 50.000zł. O czym orzeczono w pkt. 1 na mocy art. 203 § 1 k.p.c.

W ocenie Sądu powód nie wykazał zasady roszczenia.

Wprawdzie powód ograniczył dochodzone roszczenie do okresu od dnia 8.09.2010r. (daty przesłania pozwanej wezwania do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z gruntu k.11-13), jednocześnie rozszerzając go o dalszy okres, tj. do dnia 23.08.2013r., ale pozwana nie zajęła w tym przedmiocie stanowiska. Dlatego, brak zgody pozwanej na cofnięcie powództwa w zakresie żądań do dnia 8.09.2010r., skutkowało koniecznością merytorycznego rozstrzygnięcia także w tym przedmiocie (art. 203 § 1 k.p.c.).

Należy podkreślić, iż właścicielowi przysługuje roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie przez posiadacza w złej wierze z należącej do niego nieruchomości, niezależnie od zgłoszenia roszczenia windykacyjnego, określonego w art. 222 k.c. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lutego 2010r., II CSK 444/09, teza nr 1).

W zakresie roszczeń uzupełniających art. 224 § 1 k.c. stanowi, że „Samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i nie jest odpowiedzialny ani za jej zużycie, ani za jej pogorszenie lub utratę (...)”. Zaś § 2 określa, że „Jednakże od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy (...)”.

Natomiast odpowiedzialność samoistnego posiadacza w złej wierze reguluje art. 225 k.c. stanowiąc, że „Obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Jednakże samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest nadto zwrócić wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał, oraz jest odpowiedzialny za pogorszenie i utratę rzeczy, chyba że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego”.

Możliwość domagania się przez właściciela od posiadacza samoistnego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest uzależniona od łącznego wystąpienia dwóch przesłanek, a mianowicie braku tytułu prawnego do korzystania z nieruchomości właściciela i braku dobrej wiary po stronie tegoż posiadacza.

Strony spierają się, co do tego, czy pozwanej przysługuje tytuł prawny do korzystania z nieruchomości i dobra wiara. Powód podnosił, że pozwana korzysta z przyłącza na jego nieruchomości bez tytułu prawnego. Pozwana dowodziła, że dysponuje zgodą powoda na posadowienie przyłącza na jego nieruchomości i korzystanie z niego.

W ocenie Sądu pozwana jest posiadaczem samoistnym, gdyż wraz ze (...) Komitetem (...) była inwestorem budowy przedmiotowego przyłącza wodociągowego.

Zgodnie z art. 7 k.c. „Jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od dobrej lub złej wiary, domniemywa się istnienie dobrej wiary”. Dlatego, to na właścicielu – powodzie spoczywał ciężar dowodu - wykazania, iż pozwana pozostawała w złej wierze. Powód okoliczności tej nie wykazał.

Dobra lub zła wiara jest uzależniona od stanu świadomości posiadacza. Zła wiara wiąże się z powzięciem przez posiadacza informacji, które - racjonalnie ocenione - powinny skłonić go do refleksji, że jego posiadanie nie jest zgodne ze stanem prawnym. Okoliczności, które uzasadniałyby takie przypuszczenie podlegają indywidualnej ocenie, uzależnionej od ogólnego stanu wiedzy i doświadczenia posiadacza. Nie można zgodzić się z poglądem, że kluczowe znaczenie dla przyjęcia dobrej, czy złej wiary ma jedynie chwila objęcia rzeczy w posiadanie przez posiadacza samoistnego. Jak już wskazano powyżej, decydujące znaczenie ma w każdym przypadku stan świadomości i moment dowiedzenia się, że brak jest podstaw do władania rzeczą (tak Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 28.09.2012r. w sprawie I ACa 687/12, LEX nr 1267497).

Należy też podkreślić, że przepisy art. 224 k.c. i art. 225 k.c. mają zastosowanie tylko do stosunku bezumownego. W przypadku stosunku umownego mają zastosowanie przepisy umowy, a w ich braku – przepisy k.c. o zobowiązaniach. Przepisy art. 224 k.c. i art. 225 k.c. mają więc charakter dyspozycyjny. Strony mogą uregulować inaczej wzajemne rozliczenia.

Stron nie łączy pisemna umowa regulująca sposób korzystania z nieruchomości powoda, w związku z wykorzystaniem przyłącza wodociągowego. Tym niemniej Sąd ustalił, że powód wyraził zgodę na pobudowanie przez Gminę B. i (...) Komitet (...) przedmiotowego przyłącza oraz na „przyłączenie się do niego wsi W.”, tj. na dalsze korzystanie z posadowionych urządzeń przesyłowych celem doprowadzenia wody do nieruchomości na terenie wsi W.. Oświadczenie tej treści powód złożył pisemnie – pod pozycją nr 40 na liście k.32-34. Zgoda ta była wyrażona przed budową przyłącza. Wprawdzie obejmowała projektowany przebieg przyłącza; tym niemniej powód – jak zeznał - na prośbę sąsiada E. D. zgodził się na przeprowadzenie przez swoją nieruchomość przyłącza do nieruchomości sąsiada, w obecnym kształcie. Mianowicie, w chwili budowy przyłącza, obserwował prace z tym związane. Wiedział więc jaki jest faktyczny przebieg przyłącza przez jego nieruchomość oraz wyraził zgodę na jego odstąpienia od projektu. Do około 2010r. nie kwestionował zarówno praw pozwanej do korzystania z jego nieruchomości na potrzeby przyłącza, jaki i jego przebiegu.

Pozwana dysponowała więc nie tylko zgodą powoda na postawienie przedmiotowego przyłącza, ale też prawem do dalszego korzystania z jego nieruchomości na potrzeby doprowadzenia wody do sąsiedniej nieruchomości.

Należy więc stwierdzić, iż pozwana dysponując zgodą powoda na pobudowanie przyłącza, jego faktyczny przebieg i na dalsze korzystanie z wybudowanego urządzenia przesyłowego - jest samoistnym posiadaczem w dobrej wierze.

To uprawnienie legitymuje pozwaną do ingerowania w sferę własności nieruchomości powoda dla celu doprowadzenia wody poprzez przyłącze do nieruchomości E. D..

Powód nie wskazał żadnych okoliczności przemawiających za złą wiarą pozwanej. Nie zostało także wytoczone przez niego powództwo windykacyjne. Nie stanowi go pismo powoda wzywające pozwaną do usunięcia przyłącza.

W orzecznictwie wskazuje się, iż zgodnie z treścią art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 351 § 2 k.c. od chwili, w której posiadacz służebności dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Analogicznie należy traktować właściciela, który dochodzi tylko roszczeń uzupełniających, gdyż ich źródłem pozostaje tytuł przysługujący właścicielowi (tak Sąd Apelacyjny w Białymstoku w tezie 3 wyroku z dnia 26.09.2012r. w sprawie IACa 4040/12, LEX nr 1220411). Podobnie w tej kwestii wypowiedział się Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z dnia 26.05.2011r. w sprawie sygn. akt I ACa 212/11, LEX nr 1102906, wskazując mianowicie, iż przewidziane w art. 224 § 2 k.c. roszczenie o wynagrodzenie jest niezależne od woli właściciela, by rzecz odzyskać, wynika ono bowiem z samego faktu władania jego rzeczą przez osobę, która nie ma do tego żadnego tytułu prawnego. Także Sąd Najwyższy w wyroku z 29 kwietnia 2009 r. (w sprawie II CSK 560/08, LEX nr 511039) wskazał, iż przedsiębiorca energetyczny, któremu się nie dowiedzie, że on lub jego poprzednik prawny działał bezprawnie stawiając słupy i nieodpłatnie eksploatując linię energetyczną na gruntach leśnych należących do Skarbu Państwa, w zakresie odpowiadającym treści służebności jest zobowiązany do zapłacenia wynagrodzenia za korzystanie z tych gruntów od chwili dowiedzenia się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o to wynagrodzenie (art. 224 § 2 zd. 1, art. 222 § 2 i art. 352 k.c.).

W niniejszej sprawie roszczenie powoda dotyczące okresu od wytoczenia powództwa do dnia 23.08.2013r., nie może być jednak uwzględnione. Pozwana wykazała bowiem, że legitymuje się tytułem prawnym do trwałego korzystania z nieruchomości powoda, celem dostarczenia wody do nieruchomości położonych we wsi W., w tym do nieruchomości E. D.(nr (...)); w postaci pisemnej zgody powoda.

Skoro pozwana posiada tytuł prawny do korzystania z nieruchomości powoda oraz pozostaje w dobrej wierze, to zgodnie z art. 224 § 1 k.c., brak jest podstaw do zasądzenia na rzecz powoda wynagrodzenia za korzystanie przez pozwaną z jego nieruchomości oraz za obniżenie wartości nieruchomości (pogorszenie rzeczy), w całym dochodzonym okresie. Dlatego powództwo podlega **oddaleniu**, o czym Sąd orzekł w pkt. 2.

Z uwagi na oddalenie powództwa, co do zasady, Sąd nie analizuje kwestii wysokości roszczenia.

O kosztach procesu orzeczono na mocy art. 98 k.p.c. w zw. z art. 102 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu oraz biorąc pod uwagę sytuację materialną i dochody powoda, dlatego obciążając J. Ż.kosztami procesu w części; w tym: opłatą sądową w kwocie 400zł (k.22,25) oraz kosztami ustanowionego zastępstwa procesowego i kosztami zastępstwa procesowego pozwanej w kwocie 3.600zł (stawka minimalna w sprawach cywilnych wynikająca z § 6 pkt.6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu, Dz.U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.). W pozostałym zakresie Sąd zwolnił powoda od kosztów sądowych - z uwagi na jego niskie dochody (k.83). Należy wskazać, iż Skarb Państwa, tytułem wydatków związanych z opiniami biegłych i kosztami stawiennictwa świadków, poniósł kwotę 7.291,11zł (40zł k.80; 1.789,16zł k.190; 3.467,39zł, k.223; 1.29,27zł, k.267; 110,61zł k.281; 1.606,93zł k.319; 147,75zł k.334).

Sąd oddalił wniosek pełnomocnika powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłych (k.330v): uzupełniającej geodezyjnej na okoliczność rzeczywistego przebiegu linii wodociągowej oraz biegłej M. K.na okoliczność zmniejszenia wartości całej szerokości działki w miejscu rzeczywistego usytuowania wodociągu (k.330-330v); na mocy art. 227 k.p.c., gdyż fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy zostały wyjaśnione.