

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 kwietnia 2013 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **SSO Krzysztof Rudnicki**

Protokolant: **Ewelina Szymków**

po rozpoznaniu w dniu 12.04.2013 r.

we W.

na rozprawie

sprawy z powództwa **P. K.**

przeciwko **Gminie Ż.**

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

**I.** nakazuje pozwanej Gminie Ż. złożenie oświadczenia woli następującej treści „Gmina Ż. nabywa od P. K. własność sieci wodociągowej wykonanej z rur PCV o średnicy 110 mm długości 591 mb, wybudowanej w miejscowości G. na działkach: nr (...), obręb G., objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków, oraz nr (...), obręb G., za cenę **93 040 zł** (dziewięćdziesiąt trzy tysiące dziewięćset czterdzieści złotych)”;

**II.** zasądza od pozwanej na rzecz powoda **8 353 zł** kosztów procesu.

## UZASADNIENIE

Powód P. K. wniósł o nakazanie pozwanej Gminie Ż. złożenia oświadczenia woli następującej treści: „Gmina Ż. nabywa od P. K. własność sieci wodociągowej wykonanej z rur PCV o średnicy 110 mm długości 591 mb, wybudowanej w miejscowości G. na działkach: nr (...), obręb G., objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków, oraz nr (...), obręb G., za cenę 93 040 zł” oraz o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu.

Powód podał, że przysługuje mu udział we współwłasności działki gruntu nr (...) w G.. Ponieważ działka powoda nie posiadała dostępu do sieci wodociągowej, powód wystąpił do Gminy Ż. z zapytaniem odnośnie możliwości ewentualnego podłączenia tejże sieci do jego działki. Po uzyskaniu informacji, iż podłączenie sieci nie leży w planach inwestycyjnych Gminy, jest natomiast możliwe wykonanie przyłącza staraniem samego powoda, rozpoczął on działania mające na celu przyłączenie sieci gminnej do jego działki.

Powód uzyskał zapewnienie Przedsiębiorstwa (...) sp. z o.o. o dostawie wody dla osiedla 17 domków na działkach (...) i wydaniu technicznych warunków przyłączenia każdemu właścicielowi działek. Decyzją z dnia 20.07.2005 r. Starosta Powiatu (...) wyraził zgodę na ułożenie sieci wodociągowej zgodnie z wnioskiem powoda. W 2006 r. na podstawie pozwolenia na budowę nr (...) z dnia 13.03.2006 r. oraz umowy z dnia 27.04.2006 r. powód własnym kosztem i staraniem wykonał na działce gruntu nr (...) oraz na stanowiącej własność Gminy działce gruntu nr (...) odcinek sieci wodociągowej ø 110 PCV. (...) odpowiadał warunkom technicznym określonym w odrębnych przepisach, co zostało

potwierdzone pomyślnym odbiorem technicznym w dniu 22.05. i 22.06.2006 r. Koszt realizacji budowy wyniósł 77 000 zł netto, czyli 94 710 zł brutto.

Powód pismem z dnia 25.03.2009 r. zwrócił się do pozwanej z propozycją zawarcia umowy dotyczącej przejęcia przez nią wodociągu. W odpowiedzi pozwana w dniu 09.04.2009 r. zadeklarowała przejęcie wodociągu oraz wskazała na konieczność spotkania w Urzędzie Gminy celem ustalenia szczegółów przejęcia sieci. Powód wielokrotnie przez ponad rok czasu próbował umówić się na spotkanie w tej sprawie, jednakże bezskutecznie. W dniu 19.05.2010 r. powód skierował zatem żądanie zawarcia umowy o dzierżawę wodociągu bądź jego odpłatne przejęcie, wzywając do przedstawienia umowy w terminie 30 dni od daty otrzymania pisma przez Gminę. Pismem z dnia 08.06.2010 r. pozwana wskazała, że w celu pomyślnego rozpatrzenia wniosku konieczne jest przedstawienie dokumentów. W odpowiedzi z dnia 29.07.2010 r. powód przesłał pozwanej warunki techniczne wykonania sieci, pozwolenie na budowę oraz mapę projektową protokół odbioru końcowego robót, mapę geodezyjną powykonawczą i faktury potwierdzające poniesione koszty. Pozostałe dokumenty znajdowały się w archiwum Gminy albo nie były wymagane do rozpoczęcia użytkowania wodociągu. Kolejnymi pismami z dnia 01.09.2010 r. i 19.10.2010 r. powód przesłał pozwanej kopię zawiadomienia o zakończeniu budowy wraz z adnotacją Nadzoru Budowlanego.

(...) w Ż. uznał zatem, iż powód dostatecznie wykazał wszystkie poniesione koszty przedłożoną dokumentacją, podobnie jak stan wodociągu, jego szczelność i inne jego parametry, uznając jej kompletność i przedkładając ją pismem z dnia 12.11.2010 r. Wójtowi Gminy Ż. jako właścicielowi sieci na terenie Gminy Ż..

W związku z półrocznym milczeniem ze strony pozwanej Gminy oraz niemożnością uzyskania od Wójta Gminy Ż. jakiegokolwiek decyzji w sprawie przejęcia wodociągu powód zwrócił się ponownie pisemnie w dniu 28.04.2011 r. wzywając pozwaną do zajęcia stanowiska w sprawie. W odpowiedzi z dnia 13.05.2011 r. pozwana wyraziła chęć wykupienia rzeczonoego odcinka sieci wodociągowej, proponując wykup w wysokości jedynie 40 % przedłożonej przez powoda faktury VAT nr (...) z dnia 23.05.2006 r. W załączeniu do pisma pozwana przedstawiła także projekt porozumienia. Powyższa propozycja zapłaty ceny jako rażąco zaniżona w stosunku do poniesionych kosztów nie została zaakceptowana przez powoda.

Po naciskach powoda na spotkanie pozwana wyraziła na nie zgodę wyznaczając je na 08.06.2011 r. i zmieniając na 16.06.2011 r. Ostatecznie spotkanie między stronami odbyło się w dniu 22.06.2011 r. i uczestniczyli w nim: Dyrektor(...), skarbnik pozwanej, przedsatwiciel (...) oraz powód wraz z pełnomocnikiem. Ze spotkania została sporządzona notatka służbowa odzwierciedlająca wstępne porozumienie, określające w sposób nie budzący wątpliwości niezbędne warunki wykupu przez pozwaną sieci wodociągowej w postaci:

- przedmiotu,

- ceny – 77 000 zł netto + obowiązujący VAT,

- terminu – wykup w 2 ratach, pierwsza 50 % wartości po wystawieniu faktury na początku 2012 r., druga 50 % wartości w pierwszym kwartale.

Pismem z dnia 30.08.2011 r. pozwana poinformowała powoda, iż z uwagi na panujący okres urlopowy wynegocjowane stanowisko z dnia 22.06.2011 r. nie mogło uzyskać akceptacji, w związku z czym zwraca się z prośbą o prolongowanie terminy do końca września 2011 r. Wtedy też powód uzyskał pisemną informację, iż celem realizacji postanowień ze spotkania w dniu 22.06.2011 r. pozwana przedłożyła stosowny wniosek do projektu budżetu na 2012 r.

Gwoli uczynienia zadość wskazanej w art. 49 § 2 kc przesłane umownego przekazania urządzeń wodociągowych powód dwukrotnie pismami z dnia 11.10.2011 r. oraz 09.12.2011 r. zwracał się do pozwanej o podpisanie sporządzonego na podstawie wynegocjowanych w dniu 22.06.2011 r. ustaleń – projektu umowy (tudzież zgłoszenia do niego stosownych uwag), wyznaczając w tym celu termin spotkania u notariusza na dzień 16.12.2011 r. Pozwana nie stawiała się jednak u notariusza, w ostatniej chwili przesyłając fax, iż brakuje zatwierdzonego na ówczesną chwilę budżetu Gminy Ż. na 2012 r.

W świetle faktu odbycia posiedzenia w sprawie zatwierdzenia nowego budżetu na rok 2020 w dniu 29.12.2011 r. powód wystosował w dniu 30.12.2011 r., pismo wzywające pozwaną do przystąpienia do umowy sprzedaży i złożenia oświadczenia woli, którego treścią będzie przeniesienie własności wodociągu w G., na warunkach uzgodnionych pisemnie w dniu 22.06.2011 r., jednocześnie wyznaczając pozwanej kolejny termin do stawiennictwa u notariusza celem zawarcia umowy na dzień 13.01.2012 r. Pozwana jednak ponownie się nie stawiła, nie przedstawiając żadnego wyjaśnienia ani usprawiedliwienia nieobecności.

Pismem z dnia 30.01.2012 r. Wójt Gminy Ż. J. Ż. oświadczył, iż w nawiązaniu do ustaleń zawartych w notatce z dnia 22.06.2011 r. w budżecie pozwanej na budowę i modernizację sieci wodociągowych zaplanowano odpowiednie środki, w związku z czym wpłata I raty w kwocie 38 500 zł netto nastąpi do dnia 31.03.2012 r., natomiast II rata w tej samej kwocie zostanie uregulowana w I kwartale 2013 r. Pismo to potwierdziło akceptację wynegocjowanych przez strony warunków odpłatnego przekazania sieci wodociągowej, której odzwierciedlenia zawierała notatka z 22.06.2011 r.

Celem sfinalizowania ustaleń stron powód po raz kolejny przesłał projekt porozumienia. W odpowiedzi otrzymał e-maila od Skarbnika Gminy z wersją porozumienia przygotowaną przez pozwaną znacząco odbiegającą od ustaleń stron, w której pozwana zmieniła termin płatności pierwszej raty na 30 dni oraz uzależniła ją od ustanowienia na rzecz Gminy nieograniczonej w czasie służebności przesyłu przez powoda oraz wszystkich 18 współwłaścicieli nieruchomości, zaś płatność drugiej raty uzależniła od płatności pierwszej raty. Powód ustosunkował się niezwłocznie, zgodził się pracować na wersji pozwanej. Na koniec marca 2012 r. powód otrzymał pismo datowane na 20.03.2012 r. przesłane przez radcę prawnego (bez żadnego pełnomocnictwa), z którego wynikała konieczność „kompleksowego” załatwienia sprawy bez konkretnych wskazań. W piśmie tym wskazano, że wójt nie uchyla się od zapłaty i nie kwestionuje ustalonej ceny, lecz uzależnia zapłatę ustalonego wynagrodzenia od uprzedniego ustanowienia służebności przesyłu, zarówno przez powoda, jak i innych współwłaścicieli gruntu, na którym posadowiona została sieć wodociągowa.

Pismem z dnia 23.03.2012 r. powód wyraził zgodę na ustanowienie służebności przesyłu na swoim udziale, jednakże odmówił uzależnienia wypłaty uzgodnionego wynagrodzenia od uprzedniego ustanowienia służebności przez pozostałych współwłaścicieli, gdyż dotychczas nie było to przedmiotem wzajemnych ustaleń, a w szczególności nie było objęte treścią warunków wstępnego porozumienia z dnia 22.06.2011 r.

W konsekwencji działań pozwanej powód przesłał pozwanej parafowany projekt umowy odpłatnego przekazania sieci wodociągowej o treści odpowiadającej pierwotnym uzgodnieniom poczynionym w dniu 22.06.2011 r., z informacją, iż w razie uchybienia terminowi płatności kwoty 38 500 zł netto, który mijał dnia 31.03.2012 r., wystąpi na drogę sądową ze stosownym powództwem.

Niestety, zarówno powyższe pismo powoda, jak i kolejne pismo z dnia 12.04.2012 r., mimo upływu terminu płatności pierwszej raty w dniu 31.03.2012 r. oraz licznych próśb kierowanych drogą mailową i telefoniczną, wyrażenie ostatecznego stanowiska lub zaproponowanie alternatywnego rozwiązania – pozostało bez odpowiedzi pozwanej.

Wysokość poniesionych przez powoda kosztów wybudowania sieci wodociągowej znalazła odzwierciedlenie w wystawionej przez powoda fakturze VAT pro-forma nr (...) z dnia 22.03.2012 r. na I ratę należności, którą miała uiścić pozwana. Powód wskazał, że dochodzi kwoty netto 77 000 zł wraz z podatkiem VAT w wysokości obowiązującej w dniu poniesienia przez powoda kosztów wybudowania sieci, tj. kwotą 16 940 zł, co daje łącznie kwotę 93 940 zł.

Powód wywiódł swoje roszczenie z art. 49 § 2 kc. Przepis ten wymaga, aby osoba, która miała zamiar wystąpić ze stosownym roszczeniem, spełniała 3 przesłanki:

- zbudowała urządzenia zgodnie z ich określeniem w § 1,
- poniosła koszty urządzeń,
- była ich właścicielem.

Przepis ten nie wymaga od inwestora spełnienia innych warunków prawnych, a w szczególności podnoszonych przez pozwaną dotyczących ustanowienia służebności przez pozostałych właścicieli nieruchomości, przez które przechodzi sieć wodociągowa. Możliwość natomiast ustanowienia takich służebności już przez samą Gminę czy przedsiębiorstwu wodociągowe przydają pozwanej art. 305<sup>1</sup> – 305<sup>4</sup> kc dotyczące służebności przesyłu.

Nie ulega wątpliwości, iż zgodnie z przepisami obowiązującymi w dacie budowy odcinka sieci wodociągowej powód spełnił wszystkie wymagane prawem wymogi, co znalazło potwierdzenie w dokumentacji załączonej do pozwu oraz w protokole z końcowego odbioru sieci wodociągowej z dnia 22.05.2006 r. i 22.06.2006 r. Powód jest także właścicielem sieci, która została faktycznie podłączona do sieci gminnej.

Spełnienie powyższych przesłanek uprawnia zatem powoda do żądania nabycia przez Gminę Ź. własności urządzeń, które zostały faktycznie przyłączone do sieci gminnej. Jako wartość nabycia powód wskazuje kwotę 93 940 zł brutto (77 000 zł netto), tj. kwotę, którą powód poniósł w związku z budową sieci, potwierdzoną fakturą VAT nr (...) z dnia 23.05.2006 r. Koszty budowy powinny być udokumentowane w poniesionej wysokości. Koszty obejmując również wartość zainstalowanych urządzeń według przedłożonych rachunków.

Ponieważ między stronami sporu nie doszło do porozumienia z winy pozwanej, która od wielu lat uchyla się od zawarcia umowy, ostatecznie wskazując dodatkowy warunek nie objęty wstępnym porozumieniem z dnia 22.06.2011 r. – zasadne jest dochodzenie roszczenia na drodze sądowej.

Powód podniósł, że pozwana nigdy nie kwestionowała obowiązku zawarcia umowy o odpłatne przejęcie od powoda sieci wodociągowej ani też nie podnosiła zarzutu niezgodności wybudowanej przez powoda infrastruktury przesyłowej z obowiązującymi warunkami technicznymi. Co więcej, zarówno treść notatki z dnia 22.06.2011 r., jak również pismo Wójta Gminy Ź. z dnia 30.10.2012 r., w sposób nie budzący wątpliwości odzwierciedlają zgodny zamiar stron odpłatnego przekazania rzeczonyj sieci wodociągowej na rzecz pozwanej. Niezrozumiałe są zatem obecne działania strony pozwanej.

Powód zauważył, iż ustalenia z dnia 22.06.2011 r. zgodnie z art. 389 kc spełniają przesłanki umowy przedwstępnej. Strony porozumiały się w materii istotnych postanowień umowy przyrzeczonej wskazując zarówno przedmiot umowy, cenę oraz termin jej uiszczenia. Powód wskazał na alternatywną podstawę prawną swojego żądania, tj. art. 390 § 2 kc.

Pozwana Gmina Ź. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa ponad 30 800 zł oraz zasądzenie od powoda kosztów procesu.

Pozwana podniosła, że uznaje powództwo do kwoty 30 800 zł, tj. 40 % wartości wykonanej przez powoda sieci wodociągowej. Podniosła, że dnia 03.01.2013 r. pozwany zlikwidował swoją działalność gospodarczą, w trakcie której wykonywał inwestycję, tym samym brak jest podstaw do zapłacenia na rzecz powoda kwoty VAT. Do rozliczenia z powodem pozwana przyjmuje kwotę netto wykonanej inwestycji, tj. kwotę 77 000 zł.

Pozwana podała, że na terenie Gminy wypracowana została zasada, iż z uwagi na bardzo ograniczone środki budżetowe Gmina współfinansuje budowę sieci wodociągowej maksymalnie do 50 % zainwestowanych przez inwestora środków pieniężnych w wykonaną inwestycję. Jednocześnie zasadą jest również i to, że każdy z inwestorów ustanawia na rzecz Gminy Ź. nieodpłatną służebność przesyłu, a także zrzeka się wszelkich odszkodowań z tytułu użytkowania przez Gminę sieci do czasu zawarcia umowy przenoszącej własność. Powód nie może Gminie zagwarantować, że pozostali współposiadacze drogi, w której jest ułożona sieć, ustanowią służebność na rzecz Gminy. Istnieje tym samym realne zagrożenie, że pomimo wypłaty na rzecz powoda zapłaty za sieć wodociągową, pozostali współposiadacze wystąpią o zapłatę na ich rzecz od Gminy roszczeń odszkodowawczych, ewentualnie odpłatnej służebności przesyłu.

Do 2010 r. w Gminie zasadą było przejmowanie sieci za symboliczną złotówkę. Od 2011 r. Gmina współfinansuje budowę sieci, ale współfinansowanie to nigdy nie przekracza 50 % wartości inwestycji.

Pozwana podniosła, że nie bez znaczenia dla sprawy jest fakt, że sieć, za którą zapłaty domaga się powód, jest to sieć, w drodze prywatnej, która doprowadza wodę wyłącznie do nieruchomości, których pierwotnym właścicielem był tylko powód. To powód podzielił posiadaną dużą nieruchomość na mniejsze działki, doprowadził do niej sieć wodociągową i sprzedał osobom trzecim. Niewątpliwie koszt budowy sieci powód uwzględnił w sprzedawanych działkach i udziałach w drodze. Tym samym wypłata stanowić będzie dla powoda dodatkowy zysk.

W piśmie z dnia 15.02.2013 r. powód podtrzymał twierdzenia i wnioski zawarte w pozwie. Podniósł, iż pozwana nie zakwestionowała ani faktu, że powód poniósł wskazane w pozwie koszty budowy sieci, ani nie kwestionowała wartości sieci. Zwrócił uwagę, że wskazane przez pozwaną okoliczności co do finansowania budowy sieci maksymalnie do 50 % nie znajdują potwierdzenia w stanie faktycznym i załączonej do pozwu dokumentacji.

Powód podkreślił, że w sprawie ustalenia ceny i warunków odpłatnego przejęcia wybudowanej przez powoda sieci wodociągowej strony prowadziły kilkuletnie rozmowy, w trakcie których pozwana wielokrotnie przekładała terminy spotkań, przedłużała podjęcie wiążącej decyzji, żądając od powoda przedstawienia różnych dodatkowych dokumentów, czy też tłumacząc to brakiem środków, bądź koniecznością uzyskania zgody Rady Gminy Ż. i Wójta Gminy Ż., jednakże w trakcie tych wieloletnich rozmów nie było mowy o jakiegokolwiek praktyce w zakresie współfinansowania do 50 % budowy sieci. Pozwana nie powoływała się na praktykę w zakresie ustalania niższej wartości sieci, niż w wysokości faktycznie poniesionych kosztów budowy.

W trakcie spotkania w dniu 22.06.2011 r. ustalono wstępnie warunki porozumienia określające w sposób nie budzący wątpliwości niezbędne warunki wykupu przez pozwaną sieci wodociągowej w postaci przedmiotu, ceny i terminu. Powód kilkakrotnie zwracał się do pozwanej o podpisanie projektu umowy, wyznaczając terminy spotkania u notariusza. W piśmie z dnia 30.10.2012 r. Wójt oświadczył, że w budżecie zostały zaplanowane środki na budowę i modernizację sieci wodociągowych. Zatem pozwana zaakceptowała wynegocjowane przez strony warunki odpłatnego przekazania sieci wodociągowej.

Nie ma w sprawie znaczenia, czy Gmina dysponuje czy też nie dysponuje odpowiednimi środkami finansowymi na tę okoliczność i jakimi kieruje się zasadami czy praktykami wobec innych właścicieli urządzeń. Powód poniósł określone koszty związane z budową sieci wodociągowej i zgodnie z art. 49 § 2 kc ma w chwili obecnej roszczenie do Gminy, aby ta nabyła własność urządzeń za odpowiednim wynagrodzeniem. Odpowiednie wynagrodzenie stanowi zaś wysokość poniesionych kosztów na wybudowanie urządzeń.

Bezasadne są także pozostałe twierdzenia pozwanej dotyczące ustanowienia służebności na rzecz Gminy Ż.. Powód w piśmie z dnia 23.03.2012 r. wyraził zgodę na ustanowienie służebności przesyłu na swoim udziale, jednakże odmówił uzależnienia wypłaty uzgodnionego wynagrodzenia od uprzedniego ustanowienia służebności przez pozostałych współwłaścicieli nieruchomości, gdyż nie było to przedmiotem dotychczasowych wzajemnych ustaleń, po drugie – wymogu takiego nie przewiduje art. 49 § 2 kc.

Sprawa o uregulowanie służebności nie dotyczy przedmiotowego postępowania i nie ma w nim znaczenia.

Co do obniżenia wynagrodzenia powoda o podatek VAT, brak jest ku temu podstaw z tego względu, że:

- powód zapłacił fakturę VAT w kwocie brutto, a zatem podatek ten powinien podlegać zasądzeniu na rzecz powoda, tym bardziej, że powód, który zlikwidował działalność gospodarczą, ma obowiązek sporządzenia remanentu likwidacyjnego, z czym wiąże się obowiązek zapłaty podatku VAT,
- pozwana zgodziła się na zapłatę kwoty brutto, co zostało wskazane w notatce z dnia 22.06.2011 r. i piśmie z dnia 30.01.2012 r.

Jeśli chodzi o to, czy powód uwzględnił koszty budowy sieci wodociągowej w sprzedawanych przez siebie działkach, czy nie, są to tylko sugestie pozwanej, które w dodatku dla rozstrzygnięcia sprawy nie mają żadnego znaczenia; nie wymagają zatem ustosunkowania się.

**Sąd ustalił w sprawie następujący stan faktyczny.**

Powód P. K. jest współwłaścicielem w udziale wynoszącym 1/14 nieruchomości położonej w G. – działki gruntu nr (...), stanowiącej drogę, objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków.

/ dowód: wydruk KW – k. 15-31 /

Decyzją z dnia 20.07.2005 r.,(...)(...), Zarząd Powiatu (...)wyraził na wniosek powoda zgodę na ułożenie sieci wodociągowej  $\varnothing$  110 w celu zasilania działki nr (...)w pasie drogi powiatowej nr (...), działka nr (...), w miejscowości G..

Sieć o długości 600 m została przeprowadzona przez działki: (...)(droga), (...)(droga), (...) (droga).

/ dowód: projekt, decyzje, uzgodnienia, mapy – w dokumentacji projektowej powoda /

W dniach 22.05.2006 r. i 22.06.2006 r. komisja w składzie przedstawicieli wykonawcy robót oraz (...) sp. z o.o. dokonała odbioru końcowego sieci wodociągowej (...)  $\varnothing$  110 o długości 600 mb na działkach nr (...).

/ dowód: protokoły – k. 33-35 /

Koszt wykonania wodociągu zgodnie z umową z dnia 27.04.2006 r. i pozwoleniem na budowę nr (...) przez (...) sp. z o.o. w J. wyniósł 77 000 zł netto + 16 940 zł VAT = 93 940 zł brutto.

Powód zapłacił 25 000 zł przed wystawieniem mu faktury z 23.05.2006 r. oraz 68 940 zł w dniu 31.05.2006 r.

/ dowód: faktura VAT nr (...) – k. 36; wyciąg bankowy – k. 55 /

W dniu 03.11.2006 r. powód jako inwestor zgłosił Powiatowemu Inspektorowi Nadzoru Budowlanego dla Powiatu (...) zakończenie budowy sieci wodociągowej na działkach nr (...).

/ dowód: zgłoszenie – k. 32 /

Pismem z dnia 09.04.2009 r. Zastępca Wójta Gminy Ż. poinformował powoda w odpowiedzi na jego pismo z dnia 25.03.2009 r., iż w celu nieodpłatnego przekazania wodociągu na rzecz Gminy należy umówić się na spotkanie w Urzędzie w celu ustalenia szczegółów ewentualnego przejęcia sieci.

/ dowód: pismo – k. 37 /

Pismem z dnia 19.05.2010 r. skierowanym do Wójta Gminy Ż. powód zwrócił się o zawarcie umowy o dzierżawę wodociągu przez Gminę bądź jego odpłatne przejęcie, prosząc o przedstawienie umowy w terminie 30 dni. Powód wskazał, że Gmina Ż. korzysta od 2006 r. bez zawarcia umowy z wodociągu będącego jego własnością znajdującego się na działkach nr (...), który to wodociąg powód wykonał własnym kosztem na podstawie pozwolenia nr (...) z dnia 13.03.2006 r.

/ dowód: pismo – k. 38 /

W odpowiedzi na pismo powoda z dnia 19.05.2010 r. pismem z dnia 08.06.2010 r. Gminny Zakład (...) w Ż. jako zarządca gminnych sieci wodno-kanalizacyjnych zwrócił się do powoda o przedstawienie dokumentów dotyczących wybudowania wodociągu.

/ dowód: pismo – k. 39 /

W odpowiedzi pismem z dnia 29.07.2010 r. powód przesłał (...) warunki techniczne wykonania sieci, pozwolenie na budowę oraz mapę projektową protokół odbioru końcowego robót, mapę geodezyjną powykonawczą i faktury

potwierdzające poniesione koszty, wskazując, że pozostałe dokumenty wymienione w piśmie z dnia 08.06. znajdują się w archiwum Gminy albo nie były wymagane do rozpoczęcia użytkowania wodociągu.

/ dowód: pismo – k. 40 /

Pismem z dnia 11.08.2010 r. (...) Ż. zwrócił się do powoda o przedstawienie pozwolenia na użytkowanie sieci wodociągowej.

/ dowód: pismo – k. 41 /

Pismem z dnia 01.09.2010 r. powód przesłał (...) kopię zawiadomienia o zakończeniu budowy z dnia 02.11.2006 r. wraz z adnotacją Nadzoru Budowlanego z dnia 15.11.2006 r.

/ dowód: pismo – k. 43 /

Pismem z dnia 20.09.2010 r. (...) Ż. zwrócił się do powoda o dosłanie kopii faktur potwierdzających koszt wykonania sieci wodociągowej.

/ dowód: pismo – k. 42 /

Pismem z dnia 19.10.2010 r. powód przesłał (...) kopię faktury za wykonanie sieci wodociągowej.

/ dowód: pismo – k. 44 /

Pismem z dnia 12.11.2010 r. (...) przedłożył Wójtowi Gminy Ż. J. Ż. dokumenty związane z siecią wybudowaną w G. przez powoda.

/ dowód: pismo – k. 45-46 /

Pismem z dnia 28.04.2011 r. skierowanym do Wójta Gminy Ż. powód wskazał, że nie otrzymał odpowiedzi w sprawie terminu i innych kwestii formalnych związanych z zawarciem umowy odpłatnego przejęcia wodociągu.

Powód podniósł, że Gmina nadal bezumownie korzysta z wodociągu i jak wynika z całokształtu postępowania władz ani nie zamierza zapłacić odszkodowania za korzystanie z niego ani też zawrzeć umowy odpłatnego przejęcia wodociągu.

Powód wezwał pozwaną do przedstawienia do dnia 10.05.2011 r. wzoru umowy o odpłatne przejęcie wodociągu pod rygorem wyznaczenia terminu zawarcia umowy u notariusza, a w przypadku niestawiennictwa wystąpienia na drogę sądową o zobowiązanie Gminy do zawarcia umowy.

/ pismo – k. 47-49 /

W odpowiedzi na pismo powoda pismem z dnia 13.05.2011 r. Gminny Zakład (...) działający w imieniu pozwanej wyraził chęć wykupienia rzezonego odcinka sieci wodociągowej. Zaproponował wykup w wysokości 40 % wartości przedłożonej przez powoda faktury VAT nr (...) z dnia 23.05.2006 r., czyli w kwocie 37 576 zł brutto. Podniósł, że możliwe jest uwzględnienie roszczenia w budżecie na 2012 r. Wskazał, że należałoby ustanowić nieodpłatną służebność przesyłu na ul. (...) stanowiącej własność osób prywatnych.

(...) przesłał powodowi projekt porozumienia w tej sprawie.

/ dowód: pismo – k. 50; projekt porozumienia – k. 51 /

Pismem z dnia 30.05.2011 r. w nawiązaniu do pisma z dnia 13.05.2011 r. powód podniósł, że nie widzi możliwości wyrażenia zgody na zaproponowaną przez pozwaną wartość 40 %.

Zaproponował spotkanie w dniu 08.06.2011 r. w siedzibie (...).

/ dowód: pismo – k. 52-53 /

Pismem z dnia 07.06.2011 r. (...) poinformował powoda, że spotkanie może się odbyć w dniu 16.06.2011 r., a także, iż przystąpił do oszacowania sieci przez rzeczoznawcę.

/ dowód: pismo – k. 56 /

W dniu 22.06.2011 r. w siedzibie (...) w Ż. odbyło się spotkanie, w którym wzięli udział:

- B. D. (...),
- K. S. Gminy Ż.,
- adw. M. P. – przedstawiciel (...),
- r.pr. L. M. – pełnomocnik powoda,
- P. K. – inwestor.

Na spotkaniu jego uczestnicy ustalili, iż wykup sieci wodociągowej nastąpi na następujących zasadach:

- Gmina zapłaci P. K. 77 000 zł netto + obowiązujący VAT tytułem zwrotu wydatków na budowę sieci wodociągowej,
- wykup nastąpi w 2 ratach, pierwsza 50 % wartości po wystawieniu faktury na początku 2012 r., druga 50 % wartości w pierwszym kwartale.

/ dowód: notatka służbowa – k. 57 /

Pismem z dnia 30.08.2011 r. (...) Ż. poinformował powoda, iż z uwagi na panujący okres urlopowy wynegocjowane stanowisko z dnia 22.06.2011 r. nie mogło uzyskać akceptacji, w związku z czym zwróciła się z prośbą o przedłużenie wyznaczonego terminu do końca września 2011 r.

/ dowód: pismo – k. 58 /

Pismem z dnia 30.09.2011 r. (...) Ż. poinformował powoda, iż przedłożył wniosek do projektu budżetu Gminy Ż. na rok 2012.

/ dowód: pismo – k. 59 /

Pismami z dnia 11.10.2011 r. oraz z dnia 09.12.2011 r. powód zwracał się do pozwanej o podpisanie porozumienia i przesłanie go do końca października, następnie zaś do dnia 16.12.2011 r.

/ dowód: pisma – k. 60 i 61-62 /

Pismem z dnia 15.12.2011 r. (...) Ż. poinformował powoda, iż termin 16.12.2011 r. nie może być dotrzymany ze względu na brak budżetu Gminy Ż. na 2012.

/ dowód: pismo – k. 63 /

W dniu 16.12.2011 r. powód stawił się przed notariuszem J. T., nr rep. A (...), w celu sporządzenia aktu notarialnego obejmującej umowę sprzedaży Gminie Ż. przysługującego mu udziału we współwłasności działki gruntu nr (...).

Powód oświadczył, że zawiadomił pozwaną Gminę o miejscu i terminie sporządzenia aktu notarialnego.

Przedstawiciel Gminy nie stawiał się przed notariuszem.



/ dowód: akt notarialny nr A (...) – k. 64-65 /

Uchwałą nr (...) z dnia 29.12.2011 r. Rada Gminy Ż. przyjęła budżet Gminy na rok 2012.

/ dowód: dziennik urzędowy Województwa (...) z dnia 09.05.2012 r., poz. 1697 – k.

66-67 /

Pismem z dnia 30.12.2011 r., powód wezwał pozwaną do przystąpienia do umowy sprzedaży i złożenia oświadczenia woli, którego treścią będzie przeniesienie własności wodociągu w G., na warunkach uzgodnionych pisemnie w dniu 22.06.2011 r., jednocześnie wyznaczając pozwanej kolejny termin do stawiennictwa u notariusza celem zawarcia umowy na dzień 13.01.2012 r.

/ dowód: pismo – k. 68-70 /

W dniu 13.01.2012 r. powód stawił się przed notariuszem J. T., nr rep. A (...), w celu sporządzenia aktu notarialnego obejmującej umowę sprzedaży Gminie Ż. przysługującego mu udziału we współwłasności działki gruntu nr (...).

Powód oświadczył, że zawiadomił pozwaną Gminę o miejscu i terminie sporządzenia aktu notarialnego.

Przedstawiciel Gminy nie stawił się przed notariuszem.

/ dowód: akt notarialny nr A (...) – k. 71-72 /

Pismem z dnia 30.01.2012 r. Wójt Gminy Ż. J. Ż. poinformował powoda, iż w nawiązaniu do ustaleń zawartych w notatce z dnia 22.06.2011 r. w budżecie pozwanej na budowę i modernizację sieci wodociągowych zaplanowano odpowiednie środki, w związku z czym wpłata I raty w kwocie 38 500 zł netto nastąpi do dnia 31.03.2012 r., natomiast II rata w tej samej kwocie zostanie uregulowana w I kwartale 2013 r.

/ dowód: pismo – k. 73 /

Powód przesłał do Urzędu Gminy projekt porozumienia. W odpowiedzi pozwana poinformowała, że nie jest zainteresowana przejęciem udziału w drodze, a do przejęcia sieci wystarczy podpisanie przesłanej powodowi umowy.

Projekt przesłany przez Gminę zawierał powoda o przeniesieniu na Gminę prawa własności sieci wodociągowej, oświadczenie Gminy o przyjęciu sieci na własność, oświadczenie powoda o ustanowieniu wraz z innymi współwłaścicielami działki nr (...) nieograniczonej w czasie służebności przesyłu, ustalenie, że Gmina nabywa sieć wodociągową za 77 000 zł plus 23 % VAT, tj. równowartości poniesionych przez inwestora kosztów budowy sieci wodociągowej, oraz wskazanie, że pierwsza rata jest płatna w terminie 30 dni od daty dostarczenia do Gminy aktu notarialnego z wpisem nieograniczonej w czasie służebności przesyłu na rzecz Gminy, druga rata jest płatna do 31.03.2013 r., przy czym płatność drugiej raty uwarunkowana jest dokonaniem zapłaty pierwszej raty po uprzednim przedłożeniu aktu notarialnego.

Powód zaakceptował umowę z wyjątkiem zobowiązania do ustanowienia służebności przesyłu przez pozostałych współwłaścicieli oraz określenia terminu płatności pierwszej raty, uzależnienia płatności drugiej raty od płatności pierwszej raty, zadeklarował ustanowienie służebności przesyłu na swoim udziale oraz zaproponował określenie terminu płatności pierwszej raty na 31.03.2012 r. i drugiej raty na 31.03.2013 r.

/ dowód: wydruki wiadomości e-mail – k. 74-76, 80-81, 85; projekty umowy – k. 77-79, 82-84 /

Pismem z dnia 20.03.2012 r. pełnomocnik Gminy poinformował powoda, że propozycje opisane w notatce z dnia 22.06.2011 r. otrzymały częściową aprobatę dysponenta budżetu Gminy, tj. Wójta Gminy, który wyraża zgodę na kwotę wykupu 77 000 zł plus podatek VAT, jednakże niezbędne jest załatwienie kompleksowe sprawy wodociągu.

/ dowód: pismo – k. 86 /

Pismem z dnia 23.03.2012 r. powód wyraził zgodę na ustanowienie służebności przesyłu na swoim udziale, jednakże wskazał, że nie widzi możliwości zabiegania we własnym zakresie o stawiennictwo innych współwłaścicieli gruntu.

Przesłał pozwanej wystawioną w dniu 22.03.2012 r. fakturę VAT pro forma nr (...) na kwotę 47 355 zł, z terminem płatności do dnia 31.03.2012 r., a także parafowany projekt umowy w brzmieniu proponowanym przez powoda we wcześniejszej korespondencji e-mailowej.

/ dowód: pismo – k. 87-89; faktura – k. 90; projekt umowy – k. 91-93; wydruk wiadomości e-mail –

k. 95 /

Pismem z dnia 12.04.2012 r. powód uprzedził Urząd Gminy Ż. o zamiarze wystąpienia na drogę sądową.

/ dowód: pismo – k. 96-98 /

Obecnie Gmina Ż. zawiera umowy z osobami, które wybudowały sieci wodociągowe, po przedłożeniu przez nich dokumentacji budowy. Gmina zwraca część poniesionych przez te osoby kosztów budowy w wysokości 30 % z uwagi na dużą ilość wniosków i dostępność środków; nieco wcześniej ułamek ten wynosił 40 %, zdarzyły się sytuacje zwrotu 50 %.

/ dowód: zeznania świadka T. G. – k. 148 /

### **Sąd zważył, co następuje.**

Powództwo zasługuje na uwzględnienie w całości.

Powód dochodzi od pozwanej odkupienia od niego sieci wodociągowej przeprowadzonej w celu zasilania działek położonych w Ż. m.in. przez działkę stanowiącą współwłasność powoda, a wybudowanej w całości na koszt powoda jako inwestora.

Powód powołał jako podstawę swojego żądania art. 49 § 2 kc. Przepis ten stanowi, iż osoba, która poniosła koszty budowy urządzeń opisanych w art. 49 § 1 kc (tj. urządzeń służących do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne nie należące do części składowych nieruchomości, jeżeli wchodzi w skład przedsiębiorstwa), może żądać, aby przedsiębiorca, który przyłączył urządzenia do swojej sieci, nabył ich własność za odpowiednim wynagrodzeniem, chyba że w umowie strony postanowiły inaczej.

Powód wykazał, że był inwestorem w procesie budowlanym budowy wodociągu w latach 2005 i 2006 i poniósł koszty wykonania części sieci. Przedstawił potwierdzające to dokumenty w postaci dokumentacji projektowej, protokołów odbioru robót, a także faktury VAT nr (...) oraz potwierdzeń przelewów. Pozwana nie kwestionowała tych dowodów ani podnoszonych przez powoda okoliczności faktycznych w zakresie wybudowania sieci i wyłożenia na ten cel środków.

Spór między stronami dotyczył w istocie wyłącznie wysokości należnego powodowi wynagrodzenia, w szczególności kwestii, czy pozwana winna pokryć całość wyłożonych przez powoda kosztów budowy wodociągu.

Sąd oddalił zgłoszony przez pozwaną wniosek o dopuszczenie dowodu z wypisu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego mającego wskazywać, że inwestor winien wykonać wodociąg we własnym zakresie i na własny koszt. Wniosek ten był spóźniony, gdyż został złożony po upływie terminu określonego pełnomocnikowi w dniu 15.20.2013 r., a ponadto pozwanej powinien być znany fakt podjęcia uchwały w roku 2003, czyli 10 lat wcześniej, zatem kwestia ta mogła zostać podniesiona już w odpowiedzi na pozew.

Niezależnie od tego kwestia zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może zostać wzięta pod uwagę przez sąd z urzędu, albowiem plan ten jako zatwierdzony uchwałą Rady Gminy stanowi element porządku prawnego, będąc aktem prawa miejscowego. Jednakże treść uchwały i ustalenia planu miejscowego pozostają bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Stanowią bowiem przepisy niższego rzędu, wydane na podstawie upoważnienia ustawowego, w granicach ustawy i w celu jej wykonania (przepisy wykonawcze) pochodzące od organu administracji publicznej. Nie mogą być tym samym sprzeczne z aktem prawnym wyższego rzędu, tj. aktem rangi ustawowej, zarówno aktem upoważniającym (ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym), jak i innymi ustawami. Przepis art. 49 § 2 kc, obowiązujący od dnia 03.08.2008 r., znajduje bezwzględne pierwszeństwo zgodnie z zasadą *lex superior derogat legi inferiori*. Ponadto określenie kosztów wykonania inwestycji nie należy do materii podlegającej regulacji w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 07.07.1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym obowiązującej w dacie podejmowania uchwały o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wskazanej w przedłożonym przez pozwaną wyciągu, w miejscowym planie określa się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej. Z kolei zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Wskazane zakresy regulacji miejscowego planu nie obejmują określenia zasad rozliczeń pomiędzy gminą a osobą, która wykonała sieci infrastruktury finansowej. Upoważnienie do określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zasad budowy sieci nie może być rozumiane jako nakładanie na członków wspólnoty samorządowej bezwzględnego i nieodwołalnego obowiązku finansowania budowy tychże sieci. Podobny wniosek sformułował WSA w Gorzowie Wielkopolskim w wyroku z dnia 05.12.2006 r., II SA/Go 436/06, wskazując, że nałożenie na odbiorcę wody obowiązku wybudowania urządzeń wodociągowych z własnych środków jest sprzeczne z art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 07.06.2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków). Osoba zainteresowana realizacją inwestycji budowlanej ma bowiem prawo, a nie obowiązek, wybudowania odcinka sieci wodociągowej w ramach tejże inwestycji, a nadto może domagać się zawarcia umowy o przyłączenie do sieci ogólnodostępnej.

Natomiast kwestię ostatecznego sfinansowania kosztów budowy sieci wodociągowej (kanalizacyjnej, energetycznej, gazowej, itp.) reguluje bezwzględnie obowiązujący przepis art. 49 § 2 kc. Jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13.07.2011 r., III CZP 26/11, OSNC 2012/1/8, oraz w wyroku z dnia 22.01.2010 r., V CSK 206/09, przepis ten jest podstawą roszczenia o wykupienie urządzeń przesyłowych od dnia 03.08.2008 r. także wówczas, gdy urządzenia te zostały wybudowane przed tą datą.

Powód może zatem dochodzić od pozwanej Gminy lub przedsiębiorstwa wodociągowego zawarcia umowy o odpłatne przekazanie na jej rzecz wykonanej części sieci wodociągowej, która weszła w skład sieci pozostającej w dyspozycji tejże Gminy. Między stronami nie było wątpliwości, że adresatem roszczenia powoda jest Gmina Ż. (w której nie działa wyodrębnione przedsiębiorstwo wodociągowe, jak (...) SA we W.).

Wystąpienie na drogę sądową o zobowiązanie gminy do złożenia oświadczenia o nabyciu od finansującego własności urządzeń wodociągowych może nastąpić w przypadku, gdy nie została zawarta umowa o tym przedmiocie. Stanowisko takie należy uznać za ugruntowane w orzecznictwie – por. wyroki SN: z dnia 26.02.2003 r., II CK 40/02, z dnia 29.06.2004 r., II CK 404/03, z dnia 02.07.2004 r., II CK 420/03, z dnia 22.01.2010 r., V CSK 206/09.

Powód wykazał, że od 2009 r. prowadził z pozwaną Gminą korespondencję, tradycyjną i elektroniczną, oraz rozmowy na temat zawarcia umowy o przejęcie wodociągu. Pozwana Gmina również tym okolicznościami nie zaprzeczyła i nie kwestionowała treści przedstawionej przez powoda korespondencji, w szczególności treści oświadczeń składanych przez jej przedstawicieli.

Strony w trybie negocjacyjnym nie osiągnęły ostatecznie porozumienia co do zawarcia umowy, mimo że jej treść została w znacznej mierze uzgodniona. Pierwotnie prowadzący rozmowy z powodem przedstawiciele Gminnego Zakładu (...) uzależniali uwzględnienie wniosku powoda od akceptacji organów gminy oraz od zabezpieczenia środków budżetowych na ten cel. Ostatecznie środki te zostały zabezpieczone w budżecie na 2012 r. Do zawarcia umowy nie

doszło z powodu domagania się przez pozwaną Gminę ustanowienia służebności przesyłu przez pozostałych, oprócz powoda, współwłaścicieli działki nr (...).

Treść przedłożonej przez powoda korespondencji stron wskazuje, że do zawarcia umowy nie doszło z przyczyn leżących po stronie pozwanej. Strony uzgodniły praktycznie istotne elementy umowy, tj. zobowiązanie Gminy Ź. do przejęcia sieci wodociągowej od powoda za wynagrodzenie, a także wysokość tego wynagrodzenia oraz terminy płatności. Porozumienie zostało osiągnięte podczas spotkania w dniu 22.06.2011 r., na którego ustalenia powód konsekwentnie się powoływał, a następnie treść tego porozumienia została potwierdzona pismem Wójta Gminy Ź. z dnia 30.01.2012 r., w którym Wójt (odwołując się do notatki służbowej ze spotkania z dnia 22.06.2011 r.) wskazał, że w w budżecie pozwanej na budowę i modernizację sieci wodociągowych zaplanowano odpowiednie środki, w związku z czym wpłata I raty w kwocie 38 500 zł netto nastąpi do dnia 31.03.2012 r., natomiast II rata w tej samej kwocie zostanie uregulowana w I kwartale 2013 r. W projekcie porozumienia przesłanym przez pozwaną cena wykupu została określona na 77 000 zł plus podatek VAT.

Pozwana Gmina uchyliła się jednakże od sfinalizowania umowy, wskazując na potrzebę ustanowienia służebności przesyłu na działce nr (...) przez wszystkich jej współwłaścicieli. W odpowiedzi na pozew pozwana przedstawiła swoje obawy w tym względzie. Kwestia ta nie ma jednakże żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Przepis art. 49 § 2 kc nie wskazuje na możliwość uzależnienia zawarcia umowy od ustanowienia służebności przesyłu. Regulacja zawarta w przepisach art. 305<sup>1</sup>-305<sup>4</sup> kc ma odrębny, autonomiczny charakter. Pozwana zdaje się nie odróżniać trzech aspektów spornej sytuacji prawnej: prawa własności działki nr (...), posadowienia na niej wodociągu, czyli korzystania przez pozwaną z tego gruntu, wreszcie własności wodociągu i jego wybudowania przez powoda. Powód nie proponował ani też pozwana nie była zainteresowana nabyciem własności czy też udziału we współwłasności samej działki nr (...), czyli drogi dojazdowej. Przedmiotem negocjacji stron było jedynie przeniesienie przez powoda na rzecz pozwanej prawa własności do urządzeń sieci wodociągowej. Trzeba zwrócić uwagę, że czym innym jest roszczenie o przeniesienia własności sieci za wynagrodzeniem przysługujące osobie, która wybudowała sieć, niezależnie od tego, czy jest właścicielem gruntu, przez który sieć ta przechodzi, czym innym roszczenie właściciela gruntu o wynagrodzenie za korzystanie z niego lub o ustanowienie odpłatnie służebności przesyłu. Rozwiązanie sporu pomiędzy powodem a pozwaną czy to polubownie czy to stanowczo przez sąd nie ma znaczenia dla relacji pozwanej Gminy z pozostałymi współwłaścicielami działki, przez którą przebiega wodociąg. Należy zgodzić się z powodem, iż nie zależy od niego zachowanie innych współwłaścicieli. Powód nie jest ich reprezentantem, nie jest ani uprawniony ani zobowiązany do działania w ich imieniu czy interesie. Bezpostawne byłoby oczekiwanie przez Gminę od powoda, aby doprowadził do ustanowienia służebności przesyłu przez pozostałych współwłaścicieli, a tym samym uzależnianie rozliczenia z powodem od osiągnięcia takiego efektu. Zgodnie z art. 305<sup>2</sup> kc ustanowienia służebności przesyłu może domagać się zarówno właściciel nieruchomości, jak i przedsiębiorca przesyłowy. Nic nie stało na przeszkodzie, aby pozwana – równoległe do rozmów z powodem – przeprowadziła uzgodnienia z pozostałymi współwłaścicielami działki nr (...). Mogło się to odbywać w tym samym czasie. Ponadto wynagrodzenie za korzystanie z gruntu, wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu oraz wynagrodzenie za przeniesienie wybudowanych sieci, to trzy różne świadczenia, od siebie niezależne. Niezależnie od wykupienia części sieci wodociągowej od powoda pozwana korzystała i korzysta z gruntu, przez który przebiega tenże wodociąg, wobec czego może być zobowiązana do zapłaty wynagrodzenia z tego tytułu na rzecz właściciela czy właścicieli gruntu. Kwestia nabycia własności samego wodociągu czy też zwrotu kosztów jego wybudowania nie jest w żaden sposób powiązana z korzystaniem z gruntu i wynagrodzeniem z tego tytułu. Uzależnianie przez pozwaną nabycia wodociągu od powoda od ustanowienia służebności przesyłu przez pozostałych współwłaścicieli gruntu pozbawione było zatem usprawiedliwionych podstaw i jest równoznaczne z uchyleniem się od zawarcia umowy, co powoduje, że powód może dochodzić na drodze sądowej nakazania pozwanej złożenia stosownego oświadczenia woli na podstawie art. 49 § 2 kc. Pozwana mogła bowiem i powinna była niezależnie od rozmów z powodem poczynić stosowne uzgodnienia z pozostałymi współwłaścicielami nieruchomości, przez którą przebiega wodociąg.

Podstawą do odmowy przejęcia urządzenia może stanowić wyłącznie wówczas, gdy nie odpowiada ono właściwym parametrom technicznym określonym w odrębnych przepisach. Jednakże powód dopełnił wymogów

administracyjnoprawnych, uzyskał pozwolenie na budowę, następnie przeprowadził odbiór wodociągu. Zatem pozwana nie może odmówić przejścia wodociągu.

Pozwana w odpowiedzi na pozew powołała się na praktykę i zasadę pokrywania jedynie części kosztów wykonania sieci wodociągowej maksymalnie do 50 % i uznała żądanie powoda do wysokości 40 % wartości poniesionych przez niego wydatków. Powód trafnie zarzucił, że kwestia ta została przez pozwaną podniesiona dopiero na etapie procesu. Poza jednym pismem (...) z dnia 13.05.2011 r. na etapie rokowań pozwana nie wskazywała, aby gotowa była refundować koszty poniesione przez powoda jedynie w części wynoszącej 40 czy nawet 50 %. Pozwana przyjęła wskazaną przez powoda wartość netto 77 000 zł plus podatek VAT, proponując jedynie – ze względów budżetowych – rozłożenie płatności na 2 raty. W przygotowanym przez pozwaną i przesłanym powodowi projekcie umowy nie ma ani słowa na temat ograniczenia zwrotu kosztów wybudowania wodociągu do 40 %.

Art. 49 § 2 kc przewiduje przeniesienie własności urządzeń przesyłowych za odpowiednim wynagrodzeniem. Oczywiście w ramach negocjacji prowadzonych przez strony mogą one uzgodnić wynagrodzenie w wysokości niższej od kosztów wykonania sieci poniesionych przez uprawnionego. Pozwana jednakże w trakcie prowadzonych negocjacji nie zgłaszała powodowi w ogóle, jakoby miała stosować zasadę jedynie częściowej partycypacji w kosztach budowy wodociągu, aby praktyka ta miała powszechny charakter, wreszcie nic nie wskazuje, aby powód zaakceptował takie rozwiązanie. Natomiast to pozwana zaakceptowała kwoty wskazywane przez powoda, jedynie rozdzielając płatność na dwie raty.

Wynagrodzenie za przeniesienie własności urządzeń przesyłowych odpowiadać winno poniesionym przez uprawnionego kosztom wybudowania tychże urządzeń. Powód wykazał ich wysokość przedstawiając fakturę oraz polecenie przelewu. Pozwana nie zaprzeczyła na żadnym etapie, aby powód pokrył koszty w zgłoszonej wysokości, nie kwestionowała też tejże wysokości jako nieadekwatnej do warunków rynkowych, przyjęła podaną przez powoda kwotę jako podstawę do rozliczenia, a zatem okoliczność tę należało uznać za niesporną, a co najmniej za przyznaną przez pozwaną.

Zatem wynagrodzeniem przypadającym powodowi za przeniesienie na pozwaną własności sieci wodociągowej przebiegającej przez działki nr (...) będzie kwota 77 000 zł netto + 16 040 zł = 93 040 zł brutto – bez żadnego obniżenia do 40 % czy jakiegokolwiek innego poziomu.

Za nieuzasadniony należało uznać także zgłoszony przez pozwaną zarzut nieuwzględnienia w przypadającym powodowi wynagrodzeniu podatku VAT. Zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 05.07.2001 r. o cenach podatek VAT stanowi element ceny, a zatem powinien zostać uwzględniony wszędzie tam, gdzie zapłacona cena podlegać będzie refundacji przez inną osobę. Powód uiszczył wykonawcy robót instalacyjnych należność za wykonanie wodociągu wraz z podatkiem VAT, a zatem koszt wykonania sieci wynosił 93 040 zł, a nie 77 000 zł. Nie było też między stronami sporu co do tego, że powód zakończył już prowadzenie działalności gospodarczej. Powód podniósł jednakże – czemu pozwana nie zaprzeczyła, a zatem przyznała (art. 230 kpc), że winien sporządzić remanent likwidacyjny i odprowadzić podatek VAT od kwoty likwidacyjnej. Musi zatem uzyskać od pozwanej kwotę pozwalającą na pokrycie tego podatku.

Okoliczności faktyczne ujawnione w toku postępowania oraz treść zgromadzonego materiału dowodowego powodują, że należało uznać zgłoszone przez powoda żądanie za usprawiedliwione w całości. Sąd uwzględnił zatem powództwo i nakazał pozwanej Gminie Ż. złożenie oświadczenia woli następującej treści: „Gmina Ż. nabywa od P. K. własność sieci wodociągowej wykonanej z rur PCV o średnicy 110 mm długości 591 mb, wybudowanej w miejscowości G. na działkach: nr (...), obręb G., objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków, oraz nr (...), obręb G., za cenę 93 040 zł”.

Powodowi jako wygrywającemu sprawę w całości przysługuje zgodnie z art. 98 kpc zwrot kosztów procesu obejmujących opłatę od pozwu – 4 736 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika ustalone zgodnie z § 6.6 rozporządzenia MS z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych – 3 600 zł wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł, tj. łącznie 8 353 zł.

Mając powyższe okoliczności na uwadze, sąd podjął rozstrzygnięcia zawarte w sentencji wyroku.