

Sygn. akt I C 119/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 maja 2015 r.

Sąd Okręgowy w Tarnowie, Wydział I Cywilny

w składzie :

Przewodniczący: SSO Barbara Grodkowska

Protokolant: stażysta Sylwia Dymańska

po rozpoznaniu w dniu 23 kwietnia 2015 r. w Tarnowie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. J. (1)

przeciwko (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w N.

o zapłatę 180 000,00 zł

I. oddala powództwo;

II. zasądza od powoda M. J. (1) na rzecz pozwanego (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w N. kwotę 3 617 zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

SSO Barbara Grodkowska

Sygn. akt I C 119/14

UZASADNIENIE

wyroku Sądu Okręgowego w Tarnowie z dnia 7 maja 2015 roku

M. J. (1) wniósł do tutejszego Sądu pozew przeciwko (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w N. domagając się zasądzenia od pozwanego na swoją rzecz kwoty 180 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 27 sierpnia 2013 roku do dnia zapłaty oraz zasądzenia kosztów postępowania.

Na uzasadnienie zgłoszonego żądania wskazał, iż na podstawie umowy darowizny zawartej w formie aktu notarialnego Rep. (...) nr (...) z dnia 12 lutego 2008 roku jest właścicielem nieruchomości położonej w D. składającej się z działki nr (...) o pow. 0,2 ha, nr (...) o pow. 0,12 ha oraz nr (...) o pow. 0,09 ha, dla której Sąd Rejonowy w Tarnowie prowadzi księgę wieczystą nr (...). Począwszy od roku 1998 nieruchomość gruntowa oznaczona jako działka nr (...) znajduje się w posiadaniu strony pozwanej. Na wskazanej nieruchomości strona pozwana prowadziła odkrywkowy zakład górniczy zajmujący się eksploatacją kruszywa naturalnego.

Powód zaznaczył, że strona pozwana korzysta z przedmiotowej nieruchomości bez jakiegokolwiek tytułu prawnego pochodzącego od powoda lub jego poprzedników prawnych. W konsekwencji, pozwana jest posiadaczem działki nr (...) w złej wierze i zdaniem powoda strona pozwana odpowiedzialna jest za szkodę powstałą w wyniku pogorszenia nieruchomości powoda.

Powód wyraził przekonanie, że szkoda jaka zastała mu wyrządzona wynosi co najmniej 180 000 zł. W chwili obecnej działka stanowi część zalanego terenu bez możliwości korzystania z niej w jakikolwiek sposób. Na rozprawie w dniu 23 kwietnia 2015 roku powód wskazał, że szkoda obejmuje wartość działki, przy przyjęciu ceny 15 000 zł za 1 ar powierzchni działki (12 arów x 15 000 zł = 180 000 zł). Powód wskazał, że nie wlicza do dochodzonej pozwem kwoty wartości kruszywa, a jedynie wartość działki, która obecnie ma charakter rekreacyjny (k. 132).

Powód podkreślił, że pismem z dnia 7 sierpnia 2013 r., wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 180 000 zł. Jednocześnie powód wyznaczył stronie pozwanej 14 dniowy termin biegnący od doręczenia wskazanego pisma. Strona pozwana w terminie wskazanym w wezwaniu do zapłaty nie uiszczyła powodowi dochodzonej w niniejszym postępowaniu należności. Zgłoszone w pozwie żądanie odsetek ustawowych od dnia 27 sierpnia 2013 r. uzasadnia art. 476 k.c. i upływ terminu wyznaczonego w wezwaniu do zapłaty.

Strona pozwana – (...) S.A. w N., domagała się oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania.

W pierwszej kolejności pozwana zarzuciła, iż powód w żaden sposób nie wykazał okoliczności będących podstawą faktyczną powództwa. Okolicznościom tym pozwana w całości zaprzeczyła. W szczególności zaś pozwana zaprzeczyła, jakoby była posiadaczem nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną (...) (D.) oraz jakoby pozwana nadal korzystała z tych działek bez tytułu prawnego i prowadziła na nich działalność gospodarczą.

Pozwana wyjaśniła, iż w roku 1998 zawarła z poprzednikiem prawnym powoda, tj. L. S., przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości, stanowiącej działkę ewidencyjną o numerze (...) położoną w D. za cenę 2 160 zł. Cała umówiona cena sprzedaży została zapłacona sprzedającemu już w chwili zawarcia umowy przedwstępnej (§ 3 oraz § 4 umowy przedwstępnej). Zawierając tę umowę, Strony postanowiły, że umowa przenosząca własność zostanie zawarta po uzyskaniu zgody na zawarcie umowy od małżonki sprzedającego, tj. S. S.. Jednocześnie, w dniu zawarcia umowy, sprzedający wydał posiadanie nieruchomości pozwanej.

Wobec faktu, że sprzedający nie uzyskał zgody małżonki na sprzedaż nieruchomości, do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło. W konsekwencji pozwana przeniosła posiadanie nieruchomości ponownie na sprzedającego po bezskutecznym upływie terminu na uzyskanie zgody i zawarcie umowy przyrzeczonej. Zgodnie z umową przedwstępną termin ten określony został na dzień 31 października 1999r. Pomimo zwrotu posiadania nieruchomości, pozwana nie otrzymała od sprzedającego zwrotu uiszczonej ceny.

Wobec przytoczonych okoliczności pozwana podniosła, że nawet jeśli w okresie kilkumiesięcznego posiadania wyrządziła jakąkolwiek szkodę majątkową (na skutek użytkowania nieruchomości) to szkoda ta została w całości zrekompensowana otrzymaną przez L. S. całą ceną nabycia, tj. ekwiwalentem wartości rynkowej nieruchomości. Wartość ta zaś z pewnością przewyższała wartość szkód.

Niezależnie od powyższego, pozwana zgłosiła zarzut przedawnienia roszczenia powoda. O ile w ogóle doszło do wyrządzenia przez pozwaną jakiegokolwiek szkody w mieniu należącym obecnie do powoda, to szkoda ta wyrządzona została piętnaście lat temu, tj. nie później niż w roku 1999.

Pozwana dodatkowo wyjaśniła, iż z posiadanych przez nią informacji wynika, iż od roku 2002 posiadaczem działek (...) (przed podziałem działka o nr (...)) jest firma (...)Spółka Akcyjna. Posiadanie to wynika z umowy dzierżawy, jaką w roku 2002 zawarł L. S. ze wskazaną spółką. Zatem wszelkie roszczenia związane z posiadaniem nieruchomości powód winien kierować względem tej spółki.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Na terenie miejscowości D. prowadziły działalność dwa odkrywkowe zakłady górnicze zajmujące się eksploatacją złóż kruszywa naturalnego – kopalnia (...) na której terenie wydobywania dokonywała spółka (...)S.A. z siedzibą w R. oraz kopalnia (...), na której terenie wydobywania dokonywała pozwana spółka - (...) Spółka Akcyjna w N..

Strona pozwana uzyskała koncesję na wydobycie kruszywa naturalnego – żwiru w miejscowości D. w 1994 roku. Obszar górniczy wynosił ok. 20 hektarów.

Okoliczności bezsporne

W 1995 roku na terenie ww. miejscowości rozpoczęto prace wydobywcze (wprowadzono pogłębiarki), które trwały do końca 2013 roku.

Eksploatacja żwiru polegała na tym, że pogłębiarkę zakotwiczano na danym terenie, wybierano żwir i działka od razu zalewała się wodą. Pogłębiarka wydobywała żwir do momentu wyczerpania pokładów kruszywa. Po skończeniu wydobycia pogłębiarkę przesuwno i zakotwiczano w kolejnym miejscu - nie wracano na wyeksploatowany teren.

Strona pozwana sukcesywnie dokonywała zakupu lub dzierżawy działek, na których zamierzała prowadzić prace związane z wydobyciem żwiru. W tym celu pertraktowano z właścicielami gruntów i podpisywano stosowne umowy.

Jesienią 1998 roku maszyny wydobywcze należące do pozwanej spółki, zbliżyły się do granicy działki nr (...) o pow. 0,12 ha, której ówczesnie właścicielami byli dziadkowie powoda: L. S. i S. S.. Były to grunty rolne, a znajdowały się na nich łąki, z których zbierano siano.

Dowód: zeznania świadków: M. J. (2) (k. 95-96), J. W. (k. 126-127), J. J. (k. 127v.-128), zeznania prezesa zarządu strony pozwanej (k. 128-129, 130v.-131), zeznania powoda k. 131-132.

Strona pozwana w dniu 18 grudnia 1998 roku zawarła z dziadkiem powoda – L. S. przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości, stanowiącej działkę ewidencyjną o numerze (...) o pow. 1 200 m. kw., położoną w D. za cenę 2 160 zł. Strony postanowiły, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta w terminie do dnia 31 października 1999 roku, pod warunkiem uzyskania zgody żony L. S. na dokonanie przez niego czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu. S. S. przebywała wówczas w Stanach Zjednoczonych Ameryki Północnej.

Cała umówiona cena sprzedaży została zapłacona L. S. w chwili zawarcia umowy przedwstępnej. L. S. zobowiązał się wydać stronie kupującej przedmiot umowy w posiadanie najpóźniej w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej.

Dowód: akt notarialny przedwstępnej umowy sprzedaży, rep. (...) nr (...)z dnia 18 grudnia 1998 roku (k. 63).

L. S. zezwolił pozwanej spółce dysponować działką po zawarciu przedwstępnej umowy sprzedaży, a przed zawarciem umowy przyrzeczonej. L. S. został poinformowany, że działka zostanie wykorzystana dla celów wydobycia żwiru oraz poinformowano go skutkach z tego wynikających, m.in. że działka będzie zalana wodą po zakończeniu eksploatacji.

Pozwana spółka weszła na teren działki numer (...) pod koniec roku 1998, a następnie na wiosnę rozpoczęła wydobycie kruszywa naturalnego. Zasoby z tej 12 arowej działki pozwoliły na jej eksploatację przez okres ok. 4-5 miesięcy. Wykop na działce był głębokości ok. 10-12 m i na skutek eksploatacji został zalany wodami gruntowymi.

Strona pozwana wydobywała żwir do granicy działki numer (...), z drugiej strony tej działki to jest na działce (...) wydobycie prowadziło inne przedsiębiorstwo - (...)S.A. w R.. Na obu działkach pozostało wyrobisko zalane wodą.

Eksploatację działki numer (...) zakończono w pierwszym półroczu 1999 roku, a następnie pozwana spółka przeniosła maszyny wydobywcze na kolejną działkę, która nie była już własnością L. S.. Spółka pozwana poinformowała L. S. w połowie roku 1999, że zakończono wydobycie żwiru z jego działki nr (...). Strona pozwana nie korzystała więcej z tej działki, ponieważ straciła dla niej gospodarcze znaczenie.

W trakcie prac wydobywczych prowadzonych na działce (...) i nawet po ich zakończeniu, strona pozwana prowadziła rozmowy z L. S., mające na celu sfinalizowanie sprzedaży działki numer (...). Ostatecznie pomimo tych starań nie doszło zawarcia umowy sprzedaży i w 1999 roku działka została zwrócona L. S..

Pozwana spółka nie otrzymała od L. S. zwrotu kwoty stanowiącej cenę sprzedaży, zapłaconej mu w dniu zawierania umowy przedwstępnej. Strona pozwana nie domagała się zwrotu tych pieniędzy od L. S., pomimo, że umowa przyrzeczona nie doszła do skutku. Kwota przekazana przy umowie przedwstępnej, odpowiadała cenom sąsiednich działek, jakie zakupiła pozwana spółka.

Dowód: zeznania świadków: M. J. (2) (k. 95-96), J. W. (k. 126-127), J. J. (k. 127v.-128), zeznania prezesa zarządu strony pozwanej (k. 128-129, 130v.-131), zeznania powoda k. 131-132.

Powód opłacał podatek rolny z działki nr (...) w D.. Pozwana spółka od 1998 roku deklarowała działkę nr (...) do opodatkowania jako działkę związaną z prowadzoną działalnością gospodarza i opłacała podatek od nieruchomości. Wymiar podatku od działki był niewielki i stanowił niezauważalne obciążenie dla spółki.

Dowód: zeznania świadka J. W. (k. 126-127), Pismo Urzędu Miejskiego w W. z dnia 9 grudnia 2014 roku (k. 120), Pismo pozwanego z dnia 26 października 2012 roku (k. 121)

Kopalnia (...) S.A. z siedzibą w R. dokonywała wydobycia kopalin z działki o nr ewid. (...) w D..

Spółka ta w dniu 29 października 2002 roku zawarła z L. S. umowę dzierżawy, której przedmiotem była nieruchomość położona w D. stanowiąca działkę nr (...) o pow. 0,32 ha. L. S. oddał ww. nieruchomość w dzierżawę na okres 32 lat tj. do 2034 roku. Dzierżawca zobowiązał się do zapłaty Wydierżawiającemu – jednorazowo opłaty w wysokości 1,16 zł za 1 m², płatnej przy zawieraniu umowy (łącznie 3 712 zł). W § 6 umowy postanowiono, że wydierżawiający nie będzie wnosił o przywrócenie stanu nieruchomości sprzed podpisania umowy.

Kopalnia (...) S.A. z siedzibą w R. deklarowała działkę nr (...) do opodatkowania.

Dowód: umowa dzierżawy z dnia 29 października 2002 roku (k. 105-106), Pismo Urzędu Miejskiego w W. z dnia 9 grudnia 2014 roku (k. 120).

W wyniku prowadzonych prac wydobywczych doszło ostatecznie do połączenia wyrobisk obu zakładów górniczych. Wody z wszystkich eksploatowanych działek na terenie D. łączyły się i ostatecznie powstał jeden obszar wodny. Aktualnie łączna powierzchnia działek zalanych wodą po wydobyciu żwiru w miejscowości D. wynosi ok. 50 hektarów, przy czym jest to powierzchnia po eksploatacji dokonywanej zarówno przez pozwaną spółkę jak i przez Kopalnię (...) S.A. w R.. Z tych terenów, powierzchnia, na której działalność górnictwem prowadziła strona pozwana to ok. 20 hektarów. Aktualnie działka nr (...) położona jest w środku opisanego wyżej basenu wodnego, ale po stronie, gdzie wydobycie kruszcu prowadziła pozwana spółka. Działka (...) jest działką wąską i długą.

Dowód: zeznania świadków: M. J. (2) (k. 95-96), J. W. (k. 126-127), J. J. (k. 127v.-128), zeznania prezesa zarządu strony pozwanej (k. 128-129, 130v.-131), zeznania powoda k. 131-132.

Od dnia 12 lutego 2008 roku powód M. J. (1) jest właścicielem nieruchomości położonej w D. składającej się z działki nr (...) o pow. 0,2 ha oraz działki nr (...) o pow. 0,12 ha oraz nr (...) o pow. 0,09 ha, dla której Sąd Rejonowy w Tarnowie prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Powód stał się właścicielem ww. nieruchomości na podstawie umowy darowizny w formie aktu notarialnego rep. (...) nr (...), zawartej z jego dziadkami L. S. i S. S.. W umowie wartość darowizny uczynionej na rzecz powoda określono kwotą 10 000 zł.

Dowód: akt notarialny rep. (...) nr (...) z dnia 12 lutego 2008 roku (k. 7-10), wypisy z rejestru gruntów (k. 11-12), odpis zwykły księgi wieczystej nr (...) (k.13-16).

W chwili dokonywania darowizny ww. działek przez L. S. i S. S. na rzecz powoda, działka nr (...) o pow. 0,2 ha eksploatowana przez Kopalnię (...) S.A. w R. nie była w całości zalana wodą. Działka nr (...) o pow. 0,12 ha w dniu dokonania darowizny była w całości wyeksploatowana i przykryta wodą.

Dowód: zeznania świadków: M. J. (2) (k. 95-96), J. W. (k. 126-127), J. J. (k. 127v.-128), zeznania prezesa zarządu strony pozwanej (k. 128-129, 130v.-131), zeznania powoda k. 131-132.

Kopalnia (...) S.A. z siedzibą w R. dokonała rekultywacji gruntów w D. , na których prowadziła wydobywanie kruszywa.

Decyzją Starosty (...) z dnia 13 czerwca 2013 roku, znak: (...), uznano za zakończoną rekultywację gruntów przeprowadzoną w kierunku rolnym (wodne stawy rybne) i w kierunku przyrodniczym na terenach powstałych po eksploatacji części złoża kruszywa naturalnego „(...)”.

Dowód: decyzja Starosty (...) z dnia 13 czerwca 2013 roku (...)(k. 76-77).

Pozwana spółka po zakończeniu w 2013 roku procesu odkrywkowej eksploatacji kruszywa naturalnego na działkach położonych w obszarze górniczym (...), przygotowuje się do rekultywacji tych gruntów.

Dowód: zeznania świadków: J. W. (k. 126-127), J. J. (k. 127v.-128), zeznania prezesa zarządu strony pozwanej (k. 128-129, 130v.-131), zeznania powoda k. 131-132.

Pismem z dnia 7 sierpnia 2013 roku powód wezwał stronę pozwaną – (...) Spółka Akcyjna w N. do zapłaty kwoty 180 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi w stosunku rocznym od dnia doręczenia wezwania do dnia zapłaty. Wezwanie pozostało bezskuteczne.

Dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 7 sierpnia 2013 roku (k. 17-18).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zebrany w sprawie materiał dowodowy w postaci dokumentów wskazanych szczegółowo pod poszczególnymi elementami stanu faktycznego oraz zeznań świadków: J. W., J. J., M. J. (2) i stron postępowania. Autentyczności dokumentów strony nie kwestionowały i nie wzbudziły one również uzasadnionych wątpliwości sądu orzekającego.

W zakresie osobowych źródeł dowodowych Sąd nie dał wiary powodowi w kwestii iż, działka ma przeznaczenie rekreacyjne, a to prowadzi do wzrostu cen nieruchomości w D. do 15 000 zł za 1 ar. Twierdzenia te nie zostały poparte innym materiałem dowodowy. Na podstawie zeznań świadków i stron postępowania zdołano ustalić, że prace na działce nr (...) prowadziła spółka akcyjna z siedzibą w R., a na działce (...) wydobywania kopaliny dokonywał pozwana spółka. Wydobywanie kopaliny z działki (...) potwierdziła strona pozwana – przyznał to prezes pozwanej spółki, jak i pracownik spółki J. W.(były prezes zarządu). Sąd dał wiarę zeznaniom tych osób, co od okresu w jakim strona pozwana prowadziła prace wydobywcze na działce (...) w D.. Zajmując się od lat inwestycją, pamiętali przebieg zdarzeń oraz w sposób racjonalny i logiczny opisali jak wygląda proces wydobywania kruszywa naturalnego i w konsekwencji powstania wyrobiska. W tym zakresie Sąd uznał za zgodne z zasadami logicznego rozumowania, że po wybraniu kruszywa z danego terenu działka natychmiast zostaje zalana wodą, a po zakończeniu eksploatacji danego terenu, nie ma gospodarczego uzasadnienia do powtórzonego wkroczenia na wyeksploatowane obszary.

Zeznania pozostałych świadków oraz powoda nie pozwalały obalić zeznań prezesa zarządu strony pozwanej i świadka J. W. odnośnie okresu w jakim eksploatowano obecną działkę powoda. Powód oraz świadkowie M. J. (2) i J. J., nie zaprzeczyli, aby w roku 1999 trwały prace wydobywcze na działce (...), a także jak wskazuje dokładna analiza tych zeznań potwierdzili, że w 2008 roku w momencie obdarowania powoda nieruchomością działka znajdowała się pod powierzchnią wody. Ponadto Sąd uznał, że L. S. zezwolił stronie pozwanej na wejście na jego nieruchomość i pozyskanie kruszywa naturalnego, jak wynika bowiem z zeznań jego zięcia - J. J., działka ta leży niedaleko ich domu i zięć na bieżąco monitorował jej stan. Skoro zatem na teren działki (...) rozpoczęto wydobywanie, L. S. z pewnością podjąłby natychmiastową reakcję, nie dopuszczając do dewastacji terenu stanowiącego jego własność. Działania zapobiegające zapewne podjęliby także inni członkowie jego rodziny. Ponadto dostrzeżenia wymaga, że prace odkrywkowe od 1995 roku były prowadzone na terenach sąsiadujących z działką (...) i pozwany prowadził pertraktacje z właścicielami sąsiednich gruntów – część kupował, część dzierżawił. W tych okolicznościach L. S. zdawał sobie sprawę z jakiego powodu pozwana spółka jest zainteresowana zakupem gruntu. Dodatkowo świadkowie M. J.

(2) i J. J. nie zaprzeczyli, aby L. S. wyraził zgodę na wykorzystanie gruntu działki (...), a jedynie przyznali, że nie mają wiedzy w tym przedmiocie. Świadkowie i powód nie zanegowali również wersji strony pozwanej, iż L. S. zatrzymał kwotę pieniężną, jaką otrzymał od pozwanej spółki przy zawarciu przedwstępnej umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości.

Sąd rozważył co następuje:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Powód zgłosił w niniejszym postępowaniu roszczenie o odszkodowanie z tytułu pogorszenia nieruchomości stanowiącej własność powoda, to jest działki nr (...) położonej w D.. Wskazał, że wskutek działania strony pozwanej doszło do utraty wartości nieruchomości. Powód ponadto zaznaczył, że pozwany jest posiadaczem wyżej wymienionej działki w złej wierze.

Sąd uznał, że roszczenie powoda, jako właściciela przedmiotowej działki, wynika z unormowań zawartych w art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. Przepisy te regulują tzw. roszczenia uzupełniające, do kategorii których zalicza się roszczenie: o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub ich wartości oraz roszczenie o naprawienie szkody z powodu zużycia, pogorszenia lub utraty rzeczy. Służą one ochronie właściciela obok roszczenia windykacyjnego, jednak zgodnie z ugruntowaną linią orzecniczą Sądu Najwyższego i poglądami doktryny roszczenia uzupełniające mają charakter samodzielny, a nie akcesoryjny. Związek roszczeń uzupełniających z roszczeniem windykacyjnym i z samym prawem własności nie jest nierozdzielny. Przyjmuje się, że roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy ma charakter obligacyjny i gdy powstaje, uzyskuje byt samodzielny, co wyraża się tym, że może być dochodzone niezależnie od roszczenia windykacyjnego i jest samodzielnym przedmiotem obrotu (por. wyroki SN z dnia 7 marca 1997 r., II CKN 57/96 i z dnia 14 lutego 1967 r., I CR 443/66 - SIP Legalis nr 42650 i nr 12957, uchwała SN z dnia 26 maja 2006 r. III CZP 19/06, SIP Legalis, nr 74465).

Z tych też względów roszczenie powoda o naprawienie szkody za pogorszenie rzeczy - należącej do niego nieruchomości nr (...) w D. – co do zasady, miało oparcie prawne w obowiązujących przepisach prawa. Roszczenie to istnieje wtedy, gdy działania lub zaniechania posiadacza prowadzą do obniżenia wartości użytkowej lub ekonomicznej rzeczy. Przy czym odpowiedzialność posiadacza w złej wierze nie jest zależna od winy i obejmuje przypadkowe uszkodzenie lub utratę rzeczy. Z ugruntowanego poglądu wyrażonego w literaturze wynika, że szkoda w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości występuje wtedy, gdy ma charakter trwały i nieodwracalny. Powód wskazywał, że jego nieruchomość utraciła na wartości ze względu na prowadzoną na jej terenie działalność wydobywczą przez stronę pozwaną, wskutek której działka jest obecnie pod powierzchnią wody. Nieruchomość gruntowa powoda jest częścią zbiornika wodnego powstałego po zakończeniu wydobycia kruszywa naturalnego i znajduje się na jego środku.

Żądanie powoda nie zostało jednak uwzględnione z kilku względów. W pierwszym rzędzie należy podnieść, iż powód nie poniósł szkody w postaci utraty wartości nieruchomości w postaci działki nr (...) w D.. Z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie niezbiecie wynika, że powód nabył przedmiotową nieruchomość w roku 2008, w drodze umowy darowizny zawartej z L. S. i S. S.. Powód uzyskując w ten sposób prawo własności zdawał sobie sprawę z faktu, że działka, którą został obdarowany znajduje się pod powierzchnią wody na skutek wydobycia kopaliny przez stronę pozwaną. W danym stanie faktycznym powód nie poniósł zatem żadnej szkody związanej z ewentualnym obniżeniem wartości tej nieruchomości i ograniczeniami w jej wykorzystaniu. Po uzyskaniu prawa własności przedmiotowej nieruchomości jej stan nie uległ bowiem pogorszeniu. Powód przyjmując darowiznę w postaci działki, nabył ją w takim stanie jak obecnie, a mianowicie z istniejącym na niej wyrobiskiem kopalnianym wypełnionym wodą. Niewykluczone, że określona w akcie notarialnym umowy darowizny, wartość przedmiotu darowizny w związku z tym była odpowiednio skalkulowana i uwzględniała już taki stan gruntu. Nie doszło zatem do utraty wartości działki skoro w okresie posiadania działki przez powoda, pozwany nie ingerował w stan nieruchomości. Od końca 1999 roku, a co najmniej od chwili nabycia działki przez powoda w 2008 roku, pozwany nie ingerował we władztwo powoda w większym zakresie niż ta ingerencja miała miejsce w dniu dokonania darowizny. Już tylko z tego powodu żądanie zasądzenia odszkodowania za utratę wartości przez działkę powoda podlega oddaleniu.

W dalszej kolejności, należy podnieść, iż powód nie posiada legitymacji czynnej do wystąpienia z pozwem w niniejszej sprawie, albowiem w momencie powstania szkody nie był właścicielem nieruchomości, której dotyczy przedmiotowe powództwo. Podkreślić należy, że zgodnie z ogólną regułą odszkodowanie przysługuje osobie poszkodowanej, za którą należy uznać ówczesnych właścicieli nieruchomości – dziadków powodów. To późniejsi darczyńcy doznali bowiem ewentualnego uszczerbku w majątku na skutek działań strony pozwanej podejmowanych w ramach prowadzonej działalności górniczej. Stwierdzić należy, że odszkodowanie za pogorszenie rzeczy przysługuje temu, kto był właścicielem nieruchomości w dniu powstania szkody. Nawet jeśli później zbył on nieruchomość – czy to w drodze sprzedaży, darowizny, zamiany – to roszczenie za powstałe już szkody dalej mu przysługuje i może dochodzić ich od sprawcy szkody. Nowy właściciel może natomiast dochodzić naprawienia szkód powstałych wyłącznie po dacie, w której stał się właścicielem nieruchomości.

Jak zaznaczono na wstępie rozważań, w przypadku roszczeń uzupełniających, w przeciwieństwie do roszczenia windykacyjnego brakuje nierozzerwalnego związku z prawem własności. Zatem przeniesienie prawa własności nie pozbawia legitymacji czynnej dotychczasowego właściciela, o ile nie dokonano równocześnie przelewu roszczeń uzupełniających. W rezultacie powód, występujący w realiach niniejszej sprawy jako nowy właściciel, byłby uprawniony do dochodzenia roszczeń uzupełniających w związku ze szkodą powstałą na gruncie, jeśli dotychczasowy właściciel dokonałby na jego rzecz rozporządzenia swymi roszczeniami uzupełniającymi w trybie cesji wierzytelności. Konkludując tę część wywodów, Sąd stoi na stanowisku, że powód nie posiada legitymacji czynnej do dochodzenia przedmiotowego roszczenia.

Kolejnym zagadnieniem, od którego wyjaśnienia zależała celowość merytorycznego rozpoznania sprawy i przeprowadzenia dalszego postępowania dowodowego (opinii biegłego) była kwestia przedawnienia roszczenia powoda. Zdaniem Sądu, roszczenie odszkodowawcze z tytułu pogorszenia rzeczy nie zasługuje na uwzględnienie, z uwagi na skutecznie podniesiony przez stronę pozwaną zarzut przedawnienia. Artykuł 229 § 1 k.c. wprowadza szczególnie, roczny termin przedawnienia roszczeń uzupełniających właściciela rzeczy oraz roszczeń posiadacza o zwrot nakładów na rzecz liczony od dnia zwrotu rzeczy. Należy jednak wyraźnie podkreślić, iż przepis art. 229 k.c. nie wydłuża ogólnego terminu przedawnienia roszczeń uzupełniających i roszczenia o zwrot nakładów (art. 118 k.c.), skracając jedynie termin dochodzenia roszczeń jeszcze nieprzedawnionych. Ponadto roczny termin przedawnienia roszczeń uzupełniających właściciela oraz roszczeń posiadacza o zwrot nakładów ma zastosowanie wyłącznie do sytuacji, w których doszło do zwrotu rzeczy właścicielowi. Nie ma zastosowania, gdy rzecz nie została właścicielowi zwrócona lub gdy zwrot jest niemożliwy, np. z powodu jej utraty. Przed datą zwrotu rzeczy roszczenia uzupełniające właściciela oraz roszczenia posiadacza o rozliczenie nakładów podlegają przedawnieniu z upływem ogólnych terminów, przewidzianych w art. 118 k.c. Jeżeli przed dniem zwrotu rzeczy właścicielowi dojdzie do ich przedawnienia, to art. 229 § 1 k.c. nie znajduje zastosowania, a w szczególności nie skutkuje sanowaniem roszczeń już przedawnionych przez swoiste "wznowienie" biegu przedawnienia (E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Wyd. 6, Warszawa 2014, komentarz do art. 229 k.c.)

Niezależnie jednak od chwili, w której dojdzie do podniesienia roszczeń uzupełniających - przed czy po zwrocie rzeczy właścicielowi, początek biegu przedawnienia liczy się od momentu, w którym stały się one wymagalne. Kolejnym punktem czasowym, istotnym dla oceny przedawnienia roszczeń uzupełniających, jest moment zwrotu rzeczy. Jeśli na tę chwilę roszczenia uzupełniające nie uległy jeszcze przedawnieniu według terminów ogólnych, termin na dochodzenie roszczeń ulega skróceniu do jednego roku.

Mając na względzie powyższe zaznaczyć należy, że roszczenie o naprawienia szkody z powodu pogorszenia rzeczy staje się wymagalne z chwilą pogorszenia. W ustalonym stanie faktycznym pogorszenie nieruchomości nastąpiło w 1999 roku, w tym bowiem przedziale czasowym strona pozwana rozpoczęła i zakończyła eksploatację działki, obecnie należącej do powoda. Sąd w tym zakresie dał wiarę zeznaniom prezesa pozwanej spółki oraz jej pracownika, ich twierdzenia pokrywały się również z zeznaniami pozostałych świadków, a nawet samego powoda, który przyznał, że w momencie nabycia nieruchomości tytułem darmym, jej obszar był już zalany wodą. Ponadto zeznania o wydobywaniu kruszywa na działce powoda w 1999 roku, potwierdza także data zawarcia umowy przedwstępnej

sprzedaży nieruchomości, zawarta z ówczesnym jej właścicielem L. S. tj. rok 1998. Oznacza to, że strona pozwana przygotowywała się w tym okresie do rozpoczęcia prac wydobywczych na terenie działki (...) w D.. Roszczenie o naprawienie szkody z tytułu pogorszenia rzeczy stało się wymagalne w 1999 roku, a stosując ogólny 10-letni termin przedawnienia (art. 118 k.c.) roszczenie o naprawienie szkody polegającej na zmniejszeniu wartości nieruchomości powoda uległo przedawnieniu najpóźniej w dniu 31 grudnia 2009 roku. Niewątpliwie, zatem roszczenie zgłoszone w pozwie z dnia 30 stycznia 2014 roku jest przedawnione.

Powyżej wykazano, iż nastąpiło przedawnienie roszczenia zgłoszonego w pozwie, nawet przy zastosowaniu najkorzystniejszego dla powoda, maksymalnego – 10 letniego terminu przedawnienia dla tego typu roszczeń. Pomimo tego, podkreślenie wymaga, że w ocenie Sądu w realiach rozpoznawanej sprawy, nastąpił zwrot rzeczy w rozumieniu art. 299 § 1 k.c. Strona pozwana dokonała zwrotu nieruchomości poprzednikowi prawnemu powoda – tj. jego dziadkowi L. S. w 1999 roku, po zakończeniu prac eksploatacyjnych na działce nr (...) i przeniesieniu maszyn wydobywczych na sąsiadujące działki. Zwrot przedmiotowej nieruchomości nastąpił ze względu na to, iż nie doszła do skutku umowa przyrzeczona – nie zawarto umowy sprzedaży przedmiotowej działki, pomimo obowiązującej w tym zakresie umowy przedwstępnej. Strona pozwana nie domagała się od ówczesnego właściciela nieruchomości, zwrotu kwoty stanowiącej ustaloną cenę zakupu działki, przekazanej mu przy podpisywaniu umowy przedwstępnej, traktując to jako rekompensatę za dokonane na jego działce szkody. Sąd nie przychylił się także to twierdzeń powoda, iż pozwana spółka nadal korzysta z przedmiotowej działki. Strona pozwana opuściła w 1999 roku teren nieruchomości po zakończeniu eksploatacji kruszywa z tego obszaru. W tym momencie działka straciła dla nich gospodarcze znaczenie, albowiem proces wybierania żwiru przebiega według zasady, iż pogłębiarka po wydobyciu żwiru z danego obszaru, jest przenoszona na następną działkę i nie powraca się do wyeksploatowanych już terenów. Od momentu usunięcia maszyn wydobywczych z terenu działki nr (...), nie była ona zajęta przez stronę pozwaną, a powód nie miał ograniczonego władztwa nad rzeczą nieruchomą. Powyższe okoliczności wskazują, że roszczenie uzupełniające rozpatrywane w niniejszej sprawie uległo przedawnieniu, gdyż powód wystąpił z roszczeniem po upływie rocznego terminu od dnia zwrotu rzeczy. Jednoznacznie, zatem roszczenie uległo przedawnieniu i to bez względu na to czy strona pozwana dokonała zwrotu przedmiotowej nieruchomości.

O kosztach postępowania orzeczono po myśli art. 98 § 1 k.p.c. Zgodnie z wyrażoną w tym przepisie zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, powód jako strona przegrywająca sprawę powinien zwrócić stronie pozwanej koszty procesu. Wobec powyższego Sąd zasądził od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 3 617 zł, na którą złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika strony pozwanej ustalone zgodnie z § 2 ust 1 i 2 w zw. z § 6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 z 2002 roku ze zmianami) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

SSO Barbara Grodkowska