

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 22 czerwca 2012 roku (data złożenia w Sądzie) powódka E. G. wniosła o nakazanie stronie pozwanej M. (...) (...) S.A. z siedzibą w W. (dalej także: „(...)”) wydania nieruchomości położonej w W. o powierzchni 668 m⁽²⁾, oznaczonej na wyrzysie z mapy ewidencyjnej literą W, będącej częścią działki o powierzchni (...) m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy dla W. M. prowadzi księgę wieczystą o nr (...), nr ewidencyjny (...), obręb (...), położonej w W. w dzielnicy W. w terminie miesiąca od dnia uprawomocnienia się wyroku. Zażądała także zasądzenia na jej rzecz kwoty 10 367,36 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenia zwrotu kosztów postępowania.

Uzasadniając żądanie powódka wskazała, iż jest właścicielką spornej nieruchomości, zaś pozwana korzysta z niej, urządziwszy na działce rów melioracyjny, bez tytułu prawnego. Powódka bezskutecznie wezwała stronę pozwaną do wydania zajętej nieruchomości i wypłaty odszkodowania. W dniu 30 maja 2012 r. doszło do zawarcia ugody między stronami w zakresie wypłaty powódce odszkodowania za bezumowne korzystanie z części zajętej przez stronę pozwaną nieruchomości za okres od 10 października 2001 r. do 10 października 2011 r. Wysokość odszkodowania ustalonego ugodą została wyliczona na podstawie prywatnej opinii biegłego, w której przyjęto kwotę 1,94 zł za 1m² i na tej podstawie strona powodowa ustaliła wysokość odszkodowania, którego się domaga w niniejszej sprawie.

W odpowiedzi na pozew (...), wniosło o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie zwrotu kosztów postępowania.

Argumentując stanowisko strona pozwana podniosła zarzut zasiedzenia nieruchomości, wnosząc o zawieszenie postępowania wobec toczącej się równolegle odrębnej sprawy o zasiedzenie nieruchomości.

Podczas rozprawy w dniu 30 października 2012 r. powódka rozszerzyła powództwo o zapłatę dalszej kwoty 5 183,68 zł z odsetkami ustawowymi tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres dalszych 4 miesięcy.

Postanowieniem z dnia 30 października 2012 r. Sąd zawiesił postępowanie w sprawie wobec toczącego się postępowania o zasiedzenie przedmiotowej części nieruchomości.

W piśmie procesowym z dnia 24 lipca 2014 r. (data nadania) powódka wniosła o podjęcie zawieszzonego postępowania, jednocześnie rozszerzając roszczenie o odszkodowanie o zapłatę dalszej kwoty 27 214,32 zł z odsetkami ustawowymi tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres dalszych 21 miesięcy. Ponadto strona powodowa zgłosiła roszczenie ewentualne na wypadek, gdyby pozwany nie chciał lub nie mógł wydać powódce spornej części nieruchomości, o zasądzenie od strony pozwanej na rzecz powódki odszkodowania będącego ekwiwalentem za bezprawnie przejętą nieruchomość o powierzchni (...) m².

Postanowieniem z dnia 2 października 2014 r. Sąd podjął zawieszone postępowanie.

Podczas rozprawy w dniu 17 grudnia 2014 r. powódka rozszerzyła powództwo o odszkodowanie o zapłatę dalszej kwoty 6 479,60 zł z odsetkami ustawowymi tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres dalszych 5 miesięcy. Strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska w sprawie.

Postanowieniem z dnia 30 grudnia 2015 r. Sąd ponownie zawiesił postępowanie w sprawie wobec uchylenia przez Sąd Najwyższy postanowienia w przedmiocie żądania(...) zasiedzenia nieruchomości i przekazania tej sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Postanowieniem z dnia 22 listopada 2019 r. Sąd podjął zawieszone postępowanie.

Pismem procesowym z dnia 29 stycznia 2020 r. (data złożenia w Sądzie) powódka podtrzymała dotychczasowe stanowisko w sprawie oraz rozszerzyła powództwo o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości za

okres dalszych 61 miesięcy, o zapłatę dalszej kwoty 79 051,12 zł z odsetkami ustawowymi. Sprecyzowała nadto żądanie ewentualne, domagając się odszkodowania w kwocie 134 936 zł w wypadku gdyby (...) nie chciało albo nie mogło wydać powódce bezprawnie zajętej nieruchomości.

Postanowieniem z dnia 6 kwietnia 2020 r. Sąd wyłączył do odrębnego rozpoznania i rozstrzygnięcia powództwo w zakresie żądania zapłaty łącznie kwoty 128 296,08 zł z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości i przekazał sprawę w tym zakresie do rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Warszawie.

Postanowieniem z dnia 26 sierpnia 2021 roku Sąd stwierdził swoją niewłaściwość także do rozpoznania niniejszej sprawy o wydanie, ewentualnie zapłatę z uwagi na ścisły związek roszczenia głównego i ewentualnego i przekazał sprawę do rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Warszawie.

Postanowieniem z dnia 4 lutego 2022 roku Sąd Okręgowy w (...)nie zgodził się z tym stanowiskiem i przekazał niniejszą sprawę o wydanie, ewentualnie o zapłatę tutejszemu Sądowi do dalszego procedowania.

Pismem procesowym z dnia 5 października 2022 roku powódka sprecyzowała ponownie żądanie ewentualne, określając je jako roszczenie alternatywne, zgodnie z którym (...) może zwolnić się z obowiązku wydania nieruchomości, płacąc na rzecz powódki kwotę 241 800 zł. Powódka domagała się także odsetek ustawowych za opóźnienie od tej kwoty od dnia 2 kwietnia 2011 roku.

Pismem procesowym z dnia 16 listopada 2022 r. (data nadania) powódka ponownie sprecyzowała podstawę prawną żądania ewentualnego wskazując, iż wnosi o zobowiązanie strony pozwanej do złożenia oświadczenia woli, że nabywa od powódki działkę o numerze (...) o powierzchni (...) m² za zapłatą na rzecz powódki kwoty 241 800 zł, a powódka wyraża na to zgodę, dodając, że innych żądań i podstaw prawnych żądania ewentualnego w niniejszym postępowaniu nie zgłasza.

Pismem przygotowawczym z dnia 8 grudnia 2022 r. (data nadania) strona pozwana wniosła o oddalenie zarówno roszczenia głównego jak i ewentualnego oraz o pouczenie powódki o nadużyciu prawa procesowego.

Podczas rozprawy dnia 14 kwietnia 2023 r. powódka cofnęła powództwo główne o wydanie nieruchomości ze zrzeczeniem się roszczenia, podtrzymując powództwo ewentualne jako główne na dalszym etapie postępowania. Powódka sprecyzowała przy tym, że żądanie dotyczy działki o powierzchni (...) m^(2) (jako to zmierzył biegły z zakresu geodezji) nie zaś (...) m^(2) jak to wynikało z wypisu z ewidencji gruntów, przy zachowaniu wynagrodzenia na poziomie wskazanym przez biegłego z zakresu wyceny gruntów (za (...) m^(2)). Strona pozwana wyraziła zgodę na cofnięcie powództwa głównego, wnosząc o zasądzenie zwrotu kosztów procesu, a nadto wniosła o oddalenie powództwa dotychczas ewentualnego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

E. G. jest właścicielką nieruchomości położonej w W., w D. W., stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu(...)o powierzchni(...) m^(2), dla której Sąd Rejonowy dla W. M. w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Okoliczność bezsporna, a nadto wypis i wyrys z rejestru gruntów – k. 10-11, odpis z KW – k. 8-9 v.

Na podstawie decyzji o lokalizacji inwestycji nr 252/75 z dnia 27 października 1975 r., wydanej przez Urząd (...) W. w latach 1981-1985 M. (...) w W. przeprowadziło budowę kanału deszczowego – rowu W.-W., jako inwestycji miejskiej, służącej odprowadzaniu wód opadowych z terenu U. do P. Służewieckiego. Budowę rozpoczęto 11 października 1981 r. Część nieruchomości zajętych pod budowę rowu została wykupiona, a część wywłaszczona. Rów przebiega przez nieruchomość należącą do E. G. zajmując 0,0669 ha.

Okoliczność bezsporna, a nadto decyzja o lokalizacji inwestycji z dnia 27 października 2012 r. – k. 57-58, protokół przekazania – przejęcia inwestycji do eksploatacji z dnia 31 grudnia 1985 r. – k. 59-62, mapa z projektem podziału nieruchomości – k. 472.

Cały rów ma długość (...)m.

Okoliczność bezsporna, a nadto ustalenie w sprawie V Ca 1053/18 – k. 317.

Odcinek na którym rów przebiega przez działkę E. G. ma długość około (...) m. Nie ma możliwości przebudowy, przekierowania, przesunięcia lub zmiany przebiegu rowu na odcinku przedmiotowej działki. Wartość urządzeń wodnych składających się na ów rów na odcinku działki należącej do E. G. wynosi 56 431,47 zł. Przy czym urządzenia wodne na działkach sąsiednich są analogiczne (jedynie rów odprowadzający wodę). Część nieruchomości należącej do E. G., zajęta przez rów, ma wartość 241 800 zł.

Dowód: opinia biegłego J. P. – k. 342 – 370, pisemna opinia uzupełniająca – k. 410 – 412 i ustna opinia uzupełniająca – k. 450v – 451, zdjęcia – k. 231- 232.

Postanowieniem Sądu Okręgowego w (...)z dnia 21 października 2019 r. wniosek (...)o zasiedzenie części nieruchomości zajętej przez rów został prawomocnie oddalony.

Okoliczność bezsporna, a nadto postanowienie Sądu Okręgowego w (...) z dnia 21 października 2019 r. z uzasadnieniem – k. 315-326.

Powyższy stan faktyczny był finalnie sporny jedynie w zakresie wartości nieruchomości zajętej przez rów deszczowy. Powódka ostatecznie cofnęła bowiem żądanie wydania nieruchomości, podtrzymując jedynie jako wówczas już główne, żądanie zobowiązania (...)do nabycia od niej przedmiotowej części nieruchomości, za wynagrodzeniem.

Niezależnie od powyższej modyfikacji powództwa Sąd pominął osobowe wnioski dowodowe zgłoszone przez (...), jako że twierdzenia których wnioski te miałyby dotyczyć nie były przez powódkę kwestionowane.

W zakresie ustalenia wartości nieruchomości Sąd oparł się w całości na opinii biegłego sądowego J. P.. Opinia ta była jasna, logiczna, wewnętrznie spójna i w konsekwencji została uznana za pełnowartościowy materiał dowodowy. W ocenie Sądu za prawidłową należy uznać metodologię przyjętą przez biegłego, który ustalił wartość nieruchomości w oparciu o § 45 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 555) który stanowi, iż przy określaniu wartości nieruchomości zadrzewionych, zakrzewionych lub leśnych, położonych w strefie zainwestowania miejskiego, udostępnionych publicznie lub przeznaczonych na te cele, stanowiących parki, ogrody ozdobne, zieleńce lub lasy ochronne, w razie braku transakcji rynkowych przyjmuje się, że wartość tych nieruchomości stanowi suma wartości gruntu oraz wartości drzew, krzewów i innych roślin znajdujących się na gruncie, przy czym 1) dla określenia wartości gruntu przyjmuje się, że wartość 1 m² tych gruntów jest równa 50% wartości 1 m² gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych. Biegły sądowy wskazał, iż dla rozpatrywanego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony Uchwałą (...) W. Nr (...) z dnia 22 czerwca 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu W. część II. Dla rozpatrywanej nieruchomości zapis w planie to „4O” – strefa systemu przyrodniczego miasta, tereny zieleni naturalnej tworzącej otulinę rezerwatu przyrody oraz rezerwat przyrody, z dopuszczeniem zachowania, modernizacji lub wymiany istniejących budynków, wyłącznie mieszkalnych, jednorodzinnych i jednomieszkaniowych, o wysokości zabudowy w kalenicy do 7 metrów. Południowo-zachodnia część działki znajduje się w strefie terenów zarezerwowanych dla kubaturowych i przestrzennych urządzeń obsługi inżynierskiej terenu w zakresie wodociągów i kanalizacji, oznaczonej symbolem NO. Wschodni narożnik przedmiotowej działki znajduje się w strefie uciążliwości związanej z układem drogowym (...). Biegły wyjaśnił przy tym, że nie odnotowano transakcji podobnymi do wycenianej nieruchomości, przy czym brak zainteresowania wynika przede wszystkim z braku możliwości zabudowy nieruchomości oznaczonych w planie zagospodarowania literą O. Zdaniem Sądu nie były przy tym, jak to słusznie zaznaczył biegły, podobnymi

transakcje „terenami zielonymi” w W., skoro przedmiotowa nieruchomość miała specyficzne położenie tj. w strefie O, co wyłączało możliwość nowej zabudowy. Prawidłowo także biegły zinterpretował polecenie Sądu, by wartość nieruchomości ustalić według jej stanu z chwili sprzed umieszczenia na niej urządzeń wodnych, ale według cen aktualnych. Innymi słowy biegły miał wycenić aktualną wartość nieruchomości zagospodarowanej tak jakby nie było na niej rowu deszczowego. Wartość ta posłużyła zarówno w celu określenia wartości gruntu w relacji do urządzenia które na niej wybudowano, jak i stanowiła podstawę do określenia „odpowiedniego wynagrodzenia” za nabycie tej nieruchomości. Sąd podziela w tym zakresie dominujący pogląd, że dla porównania ceny nieruchomości i urządzeń, decydujący jest stan z czasu realizacji przez posiadacza roszczenia o przeniesienie własności (z daty orzekania), a nie stan z lat poprzednich, w szczególności zaś z czasu budowy (por. m.in. M. Załucki (red.), Kodeks cywilny. Komentarz – art. 231 k.c. - Wyd. 3, Warszawa 2023 – dostępny w Legalis). Natomiast za zasadnością przyjęcia „odpowiedniego wynagrodzenia” w rozumieniu art. 231 § 2 k.c., jako wartości w powyższy sposób obliczonej, przemawiała przede wszystkim okoliczność, że gdyby MPWiK nabyło od powódki sporną część działki zanim doszło do jej bezprawnego zajęcia pod rów deszczowy, zapłaciłoby zapewne cenę adekwatną do ówczesnej wartości nieruchomości (uwzględniającej stan zagospodarowania otoczenia). Skoro wówczas tego obowiązku zaniechano, brak jest podstaw do obciążania konsekwencjami tego faktu powódki i przyjmowania jako „gruntów przyległych” do wyceny wówczas, być może niezagospodarowanych terenów zielonych, zamiast obecnie zagospodarowanych (i tak określonych w planie zagospodarowania przestrzennego) terenów zajętych pod zabudowę jednorodziną. Postulowany przez stronę pozwaną sposób ustalenia „odpowiedniego wynagrodzenia” mógł być zasadny w czasie gdy rów budowano, obecnie, po 40 latach nie ma już racji bytu. Wyceniane wynagrodzenie, podobnie jak szkoda, ma bowiem charakter dynamiczny, zmienny w czasie, w zależności od otaczających okoliczności. Słusznie także biegły przyjął, że jako „grunty przyległe” należało przyjąć nie sąsiednie tereny zielone tylko tereny przyległe do gruntów znajdujących się w strefie O. W sposób w pełni przekonujący biegły odniósł się w opiniach uzupełniających także do pozostałych zarzutów strony pozwanej co do sposobu doboru nieruchomości podobnych.

Jednocześnie bez znaczenia dla rozstrzygnięcia w sprawie niniejszej była kwestia wartości nieruchomości sąsiednich, które to pytanie do biegłego Przewodniczący uchylił. Wartości te mogłyby mieć znaczenie jedynie w kontekście przyjęcia ich jako nieruchomości porównywalne gdyby odnotowano transakcje nimi w ostatnim czasie. Biegły transakcji takich jednakże nie stwierdził.

Ustalenia biegłego w zakresie wartości rowu deszczowego na odcinku przedmiotowej działki nie były kwestionowane przez żadną ze stron. Przyjęta przez biegłego metodologia, jako wartość kosztu budowy rowu, nie budziła także zastrzeżeń Sądu.

Finalnie jako nieprzydatna dla rozstrzygnięcia okazała się być opinia biegłej sądowej D. S.. Opinia została sporządzona w 2015 roku i w zakresie wartości nieruchomości uległa dezaktualizacji. W zakresie wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, będzie podlegała zaś analizie Sądu Okręgowego, wobec przekazania tegoż roszczenia do odrębnego rozpoznania.

Wobec stwierdzenia w wyroku, że skutkiem uwzględnienia żądania powódki o zobowiązanie strony pozwanej do złożenia oświadczenia woli określonej treści, jest zawarcie umowy (o czym szerzej dalej) niezbędne stało się dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu geodezji w celu wyodrębnienia działki będącej przedmiotem umowy. Opinia biegłego A. M. nie była kwestionowana przez żadną ze stron, nie budziła także wątpliwości Sądu.

W oparciu o powyższy stan faktyczny, Sąd zważył co następuje:

W pierwszej kolejności stwierdzić należy, iż na rozprawie w dniu 14 kwietnia 2023 r. powódka E. G. cofnęła powództwo główne o wydanie nieruchomości ze zrzeczeniem się roszczenia, podtrzymując jednocześnie powództwo ewentualne o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli.

Stosownie do treści art. 203 § 1 k.p.c. pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia – aż do wydania wyroku. § 2 tego artykułu stanowi, że pozew cofnięty nie wywołuje żadnych skutków, jakie ustawa wiąże z wytoczeniem powództwa.

Cofnięcie powództwa głównego w niniejszej sprawie nastąpiło na rozprawie, a (...) wyraził zgodę na tę czynność procesową. Okoliczności sprawy nie wskazują, aby cofnięcie powództwa głównego było sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zamierzało do obejścia prawa.

Podobnie należało ocenić cofnięcie powództwa w zakresie odsetek od kwoty 241 800 zł (k. 425). Sądu uznał bowiem, że cofnięcie żądania nastąpiło także i w tym zakresie, wobec sprecyzowanego finalnie stanowiska powódki w piśmie procesowym datowanym na dzień 16 listopada 2022 roku, gdzie wskazano, że poza zobowiązaniem (...) do złożenia oświadczenia woli wskazanej treści, powódka innych żądań nie zgłasza (k. 439).

Postępowanie w tej części należało więc umorzyć na podstawie art. 355 k.p.c. w zw. z art. 203 § 1 i 4 k.p.c.

W konsekwencji odnośnie do zarzutów strony pozwanej do żądania wydania nieruchomości, opartych o treść art. 5 k.c., stało się zbędne.

W zakresie zarzutu zasiedzenia Sąd pozostaje związany prawomocnym postanowieniem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 21 października 2019 r. na mocy którego oddalono wniosek (...) o zasiedzenie przedmiotowej nieruchomości.

Przed przystąpieniem do oceny żądania pierwotnie ewentualnego, które wobec cofnięcia żądania głównego, stało się głównym zasygnalizować jedynie należało, iż co do zasady, właściwym do rozpoznania tegoż żądania był sąd okręgowy, z uwagi na wskazaną wartość przedmiotu sporu. Niemniej zauważyć należy, że w okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy, tutejszy Sąd, podjął próbę przekazania całej sprawy (roszczenia głównego i ewentualnego – wówczas kwalifikowanego jako o zapłatę) do Sądu Okręgowego w W. jako właściwego dla rozpoznania roszczenia ewentualnego, mając na uwadze przede wszystkim wzajemną zależność roszczenia głównego i ewentualnego. Sąd ten nie uznał się jednakże za właściwy do rozpoznania sprawy i przekazał ją w całości z powrotem do tutejszego Sądu. Uznać więc należy, że doszło do związania tutejszego Sądu tym rozstrzygnięciem. Tym samym nawet późniejsza modyfikacja powództwa w ten sposób, że roszczenie ewentualne stało się głównym, w ocenie Sądu, związania tego nie przełamała. Dodatkowo podkreślić należy, że rozpoznanie przez sąd rejonowy roszczenia, dla którego właściwy jest sąd okręgowy, nie może prowadzić do nieważności postępowania jeżeli wyznacznikiem właściwości jest jedynie wartość przedmiotu sporu (art. 379 pkt 6 k.p.c.). Finalnie wskazać należy, że sprawa toczyła się od 2012 roku, co przy uwzględnieniu prawa strony do sądu oraz zasad słuszności, nakazywało niezwłoczne jej rozpoznanie.

Kolejno stwierdzić należy, że precyzowanie podstawy prawnej roszczenia, nawet wielokrotne, nie może być poczytywane jako nadużycie prawa procesowego, jeżeli przykładowo ewidentnie nie zmierza jedynie do wydłużenia postępowania. Z taką sytuacją obstrukcji procesowej nie mieliśmy do czynienia w sprawie niniejszej. Konsekwencją zmiany ewentualnie wskazywanych podstaw prawnych żądania (co przecież nie jest obowiązkiem strony, a jedynie uprawnieniem, z wyjątkiem sytuacji określonej w art. 205³ § 4 k.p.c.) mogą być zaś jedynie negatywne skutki w zakresie ewentualnie występującej już prekluzji w zgłaszaniu twierdzeń i wniosków dowodowych.

Przechodząc więc do rozpoznania roszczenia o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli opartego o dyspozycję art. 231 § 2 k.c., Sąd uznał żądanie to za zasadne. W myśl tego przepisu, właściciel gruntu, na którym wzniesiono budynek lub inne urządzenie o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, może żądać, aby ten, kto wznosił budynek lub inne urządzenie, nabył od niego własność działki za odpowiednim wynagrodzeniem. Zgodnie przyjmuje się przy tym, że dobra bądź zła wiara, o której mowa w art. 231 § 1 k.c. nie odnoszą się do omawianej sytuacji. Tym samym dla uwzględnienia powództwa niezbędne było wykazanie, że wzniesiony przez osobę trzecią budynek lub urządzenie ma wartość znacznie przenoszącą wartość zajętej na ten cel działki. Powódka fakty te wykazała.

W tym kontekście istotny jest także pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 9 maja 2014 roku w sprawie o sygn. akt I CSK 649/13, w całości popierany przez Sąd w składzie niniejszym iż „Jest bezsporne, że rów przebiegający przez nieruchomość stanowiącą własność powódki jest częścią sieci melioracyjnej na terenie dzielnicy W. Sieć ta wchodzi w skład przedsiębiorstwa pozwanego. W takiej sytuacji, urządzeniem w rozumieniu art. 231 § 2 k.c. nie jest odcinek tej sieci (rów) przebiegający przez nieruchomość powódki, lecz cała sieć. Wspomniany rów nie funkcjonuje samodzielnie i bez połączenia z resztą sieci nie stanowi żadnego samodzielnego urządzenia. Odcinek sieci (rów) nie jest więc sam urządzeniem gdyż samodzielnie nie spełnia żadnej funkcji, która pozwalałaby na wykonywanie czynności związanych z melioracją. Dopiero jako element sieci melioracyjnej wraz z innymi jej elementami spełnia ważną rolę z punktu widzenia gospodarki wodnej na terenie dzielnicy W. Rozumienie urządzenia jako sieci, a nie jej niesamodzielnych odcinków odnajdujemy także w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (jedn. tekst: Dz. U. z 2006 r., Nr 123, poz. 858 ze zm.). Zgodnie z art. 2 pkt 14 przez urządzenie kanalizacyjne rozumie się sieci kanalizacyjne, albo ich samodzielne elementy jak wyloty służące do wyprowadzania ścieków, urządzenia oczyszczające oraz przepompownie.”

Stan faktyczny w sprawie niniejszej był analogiczny jak w w/w judykacie. W konsekwencji przyjąć należy, że skoro wartość zajętej części nieruchomości wynosiła 241 800 zł, zaś urządzenie na niej posadowione, tj. już tylko na odcinku około 24 m, miało wartość 56 431,47 zł, a jak to stwierdził biegły, a co wynika także ze zdjęć okolicy, w zasięgu co najmniej kilku działek sąsiadujących z przedmiotową nieruchomością wartość 1m² urządzeń wodnych byłaby taka sama, przyjąć należało, że już rów o długości około 125 m byłby w przybliżeniu wart tyle samo co zajęta część nieruchomości należąca do powódki. Konsekwentnie należy założyć, że i dalsze części rowu miałyby wartość co najmniej zbliżoną za 1m², skoro wyceniony przez biegłego odcinek 24 m to sam rów (bez żadnych dalszych, kosztowniejszych elementów instalacji odwodnieniowej jak np. przepływy podziemne czy urządzenia filtrujące). Mając zatem na względzie, że cały rów ma długość 3 157 m, stosując domniemanie faktyczne (art. 231 k.p.c.), ustalić należało, że wartość całego urządzenia, które przechodzi także przez nieruchomość powódki, wynosi blisko 7 500 000 zł (56 431zł / 24 m x 3 157m). Jest to więc wartość znacznie przynosząca wartość zajętej na ten cel działki.

Konkludując, przesłanki roszczenia właścicielki gruntu o nabycie od niej własności działki było zasadne. Z przyczyn wskazanych wcześniej Sąd przyjął jednocześnie, że odpowiednim wynagrodzeniem będzie tu aktualna wartość nieruchomości zajęta pod rów deszczowy ustalona na kwotę 241 800 zł. Wobec powyższego powództwo podlegało uwzględnieniu w całości, co powodowało, iż możliwe było zawarcie w wyroku stwierdzenia, że zobowiązanie do zawarcia umowy przez stronę pozwaną skutkuje zawarciem umowy.

Kwestię tę rozważono w Uchwale Składu Siedmiu Sędziów Sądu Najwyższego - Izby Cywilnej - zasadzie prawnej z dnia 7 stycznia 1967 r. III CZP 32/66, gdzie wyjaśniono, iż „Odrębnego omówienia wymaga roszczenie wynikające z art. 231 KC o przeniesienie własności działki gruntu, na której samoistny posiadacz wznosił budynek lub inne urządzenia. Roszczenie to może przysługiwać zarówno posiadaczowi który domaga się przeniesienia przez właściciela własności działki na siebie za wynagrodzeniem, jak i właścicielowi, który może domagać się nabycia działki za wynagrodzeniem przez posiadacza. W obu wypadkach roszczenie jest skierowane na uzyskanie od pozwanego złożenia odpowiedniego oświadczenia woli co do przeniesienia lub nabycia własności działki gruntu. Jednakże zakres prawa, które ma być przedmiotem przeniesienia lub nabycia, nie jest tu ściśle oznaczony, a raczej z reguły jest sporny i wymaga rozstrzygnięcia przez sąd. Jeżeli więc sąd uwzględni powództwo w zakresie innym, niż żądał powód, uznając, że pozwany w takim właśnie zakresie ma obowiązek złożenia oświadczenia woli, to brak byłoby podstawy do przyjęcia, że powód przez wniesienie powództwa taką również wyraził wolę, skoro żądanie jego było odmienne. W wypadku takim sąd ograniczy się do stwierdzenia w orzeczeniu obowiązku pozwanego do złożenia oświadczenia woli o treści ustalonej, a umowa o przeniesieniu własności działki dojdzie do skutku dopiero z chwilą złożenia odpowiedniego oświadczenia woli przez powoda z zachowaniem przepisanej formy. Jedynie w razie uwzględnienia powództwa całkowicie zgodnie z żądaniem powoda orzeczenie może stwierdzić obowiązek złożenia oświadczenia woli w stosunku do obu stron, to znaczy ze skutkiem równoznacznym z zawarciem umowy.” (tak samo wyrok SN z dnia 19 września 2002 r. II CKN 930/00).

Mając na uwadze powyższe, Sąd uwzględnił żądanie pozwu o zobowiązanie strony pozwanej do złożenia oświadczenia woli o następującej treści (nieznacznie dostosowując treść oświadczenia do wymogów oznaczenia wpisu w księdze wieczystej, co nie stanowiło o zmianie żądania): „M. (...). (...) S.A. z siedzibą w W. nabywa od E. G. nieruchomości położoną w W., dzielnicy W. obręb (...), o powierzchni (...),ha, oznaczoną projektowanym numerem ewidencyjnym (...), na mapie dla celów sądowych sporządzonej przez biegłego sądowego A. M., wpisanej do ewidencji materiałów państwowego zasobu kartograficznego pod pozycją P. (...).2023.3648 dnia 29 marca 2023 roku, stanowiącą dotąd część nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...), dla której Sąd Rejonowy dla W. M. w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...), za cenę 241 800 (dwieście czterdzieści jeden tysięcy osiemset) złotych, a E. G. się na to godzi”, przy czym Sąd stwierdził, że złożenie powyższych oświadczeń woli jest równoznaczne z zawarciem umowy przeniesienia własności nieruchomości z dniem uprawomocnienia się orzeczenia.

O kosztach postępowania orzeczono stosownie do zasady odpowiedzialności za wynik sporu (art. 98 k.p.c.) obciążając nimi strony po połowie, wobec umorzenia postępowania w zakresie żądania głównego oraz uwzględnienia żądania wówczas ewentualnego. W ocenie Sądu było w zakresie możliwości przygotowania się do sprawy powódki stwierdzenie, że roszczenie o wydanie nieruchomości (niezależnie, iż zostało finalnie cofnięte, co przesądza o przegranej w tym zakresie) może nie być uwzględnione z uwagi na istotną funkcję publiczną przedmiotowego kanału.

Sąd przyjął następnie, że pełnomocnikom stron należało się pojedyncze wynagrodzenie za „sprawę”, nie zaś w stosunku do roszczenia głównego i ewentualnego z osobna (por. M. Manowska [w:] A. Adamczuk, P. Pruś, M. Radwan, M. Sieńko, E. Stefańska, M. Manowska, Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz aktualizowany. Tom I. Art. 1-477(16), LEX/el. 2022, art. 98. – dostępny w LEX). Sąd przyjął w tym zakresie także wysokość wynagrodzenia jako stawkę minimalną, choć wobec wzajemnej kompensacji tych kosztów, fakt ten nie miał istotnego znaczenia.

Wartość przedmiotu sporu przyjęto od wartości roszczenia głównego za postanowieniem Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 2006 r. IV CZ 96/06, gdyż „jeżeli natomiast ani żądanie główne, ani ewentualne nie jest wyrażone w pieniądzu, opłaty należy wymierzyć od roszczenia głównego z tego względu, że gdy sąd uwzględnia żądanie główne, nie oddala niewchodzącego wtedy w rachubę żądania ewentualnego (por. orzeczenie Sadu Najwyższego z dnia 7 września 1960 r., 2 CR 366/59, (...) 1961, nr 12, s. 424).”

Z uwagi na powyższe strona pozwana obowiązana jest zwrócić powódce kwotę 97,50 zł, wobec ustalenia łącznych kosztów procesu poniesionych przez strony na kwotę 2 629 zł.

Powódka poniosła w ramach kosztów procesu opłatę od pozwu w zakresie opłaty od roszczenia o wydanie nieruchomości – 195 zł (wobec wyłączenia do odrębnego rozpoznania żądania o zapłatę z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie) zaś obie strony poniosły koszt wynagrodzenia zawodowego pełnomocnika ustanowionego w sprawie w wysokości 1 200 zł (ustalone stosownie do § 9 pkt. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu z dnia 28 września 2002 (Dz.U. 2002 nr 163 poz. 1349; – obowiązującego w dacie złożenia pozwu) oraz kwoty 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Strona pozwana zobowiązana jest więc zwrócić powódce połowę opłaty od pozwu.

Zgodnie z art. 83 u.k.s.c., jeżeli przepisy przewidują obowiązek działania i dokonywania czynności połączonej z wydatkami z urzędu, sąd zarządzi wykonanie tej czynności, a kwotę potrzebną na ich pokrycie wykląda tymczasowo Skarb Państwa. Dotyczy to także dopuszczenia i przeprowadzenia przez sąd z urzędu dowodu niewskazanego przez stronę.

Łączna kwota wydatków poniesionych w niniejszej sprawie na wynagrodzenia biegłych wynosi 10 074,21 zł. Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego D. S., która poza ustaleniem wartości nieruchomości odnosiła się także do kwestii wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, które to żądanie zostało wyłączone do odrębnego rozpoznania, w związku z czym w niniejszej sprawie rozliczona została połowa należności tytułem wynagrodzenia za opracowanie pisemnej opinii z dnia 8 sierpnia 2015 r. (4 487,34 : 2 = 2 243,67). Za sporządzenie opinii z dnia

6 kwietnia 2021 r. Sąd postanowił przyznać biegłemu J. P. kwotę 3 419,78 zł. Za sporządzenie pisemnej opinii uzupełniającej z dnia 19 września 2022 r. Sąd przyznał biegłemu J. P. kwotę 617,37 zł. Za wydanie ustnej opinii uzupełniającej w dniu 14 grudnia 2022 r. Sąd postanowił przyznać J. P. kwotę 280,62 zł. Sąd przyznał również biegłemu A. M. kwotę 3 512,77 zł tytułem wynagrodzenia za sporządzenie opinii z dnia 3 kwietnia 2023 r. Strony powinny ponieść te wydatki po połowie, tj. po 5 037,10 zł. Wobec uiszczenia przez powódkę zaliczek na wynagrodzenie biegłego (700 zł oraz 1 500 zł) Sąd nakazał pobrać od E. G. kwotę 2 837,10 zł tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo z sum Skarbu Państwa. W związku z tym, iż strona pozwana nie uiściła w sprawie zaliczek, Sąd nakazał pobrać od (...) kwotę 5 037,10 zł tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo z sum Skarbu Państwa.

Z/ (...).