

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 lutego 2016 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **SSO Krzysztof Rudnicki**

Protokolant: **Małgorzata Wąchała**

po rozpoznaniu w dniu 09.02.2016 r.

we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. S.**

przeciwko **Zakładowi (...) sp. z o.o. w K.**

o ochronę własności i zapłatę 89 870 zł

I. nakazuje pozwanemu Zakładowi (...) sp. z o.o. w K. przesunięcie na jego koszt urządzeń wodociagowych składających się z dwóch rurek wodociągu ułożonych prostopadle względem siebie, jednej o średnicy 110 mm i długości 42, 50 m, drugiej o średnicy 90 mm i długości 28,5 0 m, posadowionych na nieruchomości gruntowej położonej w G. przy ul. (...), obejmującej działkę nr (...), obręb G., gmina K., dla której Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej prowadzi księgę wieczystą nr (...), w sposób zgodny z projektem sporządzonym przez inż. M. U. dnia 31.05.2013 r. stanowiącym załącznik do wyroku, w terminie sześciu miesięcy od dnia uprawomocnienia się wyroku;

II. umarza postępowanie w sprawie w zakresie żądania zapłaty **3 000 zł**;

III. zasądza od pozwanego na rzecz powódki **20 775 zł** (dwadzieścia tysięcy siedemset siedemdziesiąt pięć złotych) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od 30.10.2012 r. do dnia zapłaty;

IV. oddala dalej idące powództwo o zapłatę;

V. zasądza od powódki na rzecz pozwanego **3 274, 94 zł** kosztów procesu;

VI. nakazuje pozwanemu uiścić na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego we Wrocławiu **1 413, 93 zł** nieopłaconych kosztów sądowych;

VII. obciąża Skarb Państwa niepokrytymi kosztami sądowymi w pozostałym zakresie.

I C 1624 / 12

UZASADNIENIE

Powódka A. S. wystąpiła przeciwko Zakładowi (...) sp. z o.o. w K. z pozwem, w którym wniosła o:

1. nakazanie pozwanemu przywrócenia stanu zgodnego z prawem i zakazania dalszych naruszeń prawa własności gruntu działki nr (...), położonej w G. przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), w ten sposób, aby

zobowiązać pozwanego do usunięcia z wymienionej wyżej działki gruntu urządzeń wodociągowych, które naruszają realizację przysługującego powódce prawa własności;

2. zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki 86 870 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia powództwa tytułem odszkodowania i wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu działki nr (...), położonej w G. przy ul. (...).

Powódka podała, że jest właścicielką w/w nieruchomości od 26.07.1995 r. Znajdują się na niej urządzenia wodociągowe stanowiące własność pozwanego składające się z dwóch rur poprowadzonych względem siebie prostopadle i zaworu głównego na styku tych rur. Wodociąg został wybudowany bez zgody powódki, z naruszeniem prawa, co zostało potwierdzone przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego decyzją z dnia 26.02.2009 r. Według powódki przebieg tej linii znacznie utrudnia jej korzystanie z nieruchomości – jej racjonalnego podziału. Strona pozwana w 2011 r. zaproponowała usunięcie wodociągu wraz z rocznym odszkodowaniem za użytkowanie 986 m⁽²⁾ gruntu w wysokości 290 zł/rok. Powódka podała, że ma trudne warunki mieszkaniowe i planowała wybudować dom na działce nr (...), po uprzedniej sprzedaży jej części.

W odpowiedzi na pozew (k. 110-113) pozwany Zakład (...) sp. z o.o. wniósł o oddalenie powództwa w całości.

Pozwany wskazał, że sieć wodociągowa na działce powódki została posadowiona legalnie, mimo że powódka nie była uczestnikiem postępowania administracyjnego o udzielenie pozwolenia na budowę tej sieci. Inwestorem wodociągu, zgodnie z zatwierdzonym projektem i pozwoleniem na budowę nr (...) z dnia 10.01.1996 r., była Gmina K., która zgodnie z treścią art. 75 w zw. z art. 70-74 obowiązującej wówczas ustawy z dnia 29.04.1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości była uprawniona do zakładania i przeprowadzania na nieruchomościach między innymi sieci wodociągowych.

Pozwana podniosła też zarzut sprzeczności żądania powódki z zasadami współżycia społecznego wskazując, że sieć wodociągowa służy mieszkańcom G., a jej usunięcie skutkowałoby pozbawieniem dostępu do wody mieszkańców 97 nieruchomości. Koszt dokonania przełożenia sieci wyniósłby od 61 000 do 90 000 zł i miałby bezpośredni wpływ na koszty dostawy wody w całej gminie.

Pozwany wskazał, że zaproponowała powódce przeniesienie sieci w sposób jak na mapce k. 34, i że takie rozwiązanie minimalizowałoby uciążliwości związane z posadowieniem sieci oraz gwarantowałoby możliwość zaopatrzenia w wodę mieszkańców ul. (...).

Pozwany zaprzeczył, aby z uwagi na obecne, jak i proponowane, usytuowanie sieci wodociągowej na działce nr (...) nie można było wydzielić działek budowlanych.

Pozwany podniósł też, że żądanie zapłaty nie zostało wykazane co do zasady, a ponadto jest rażąco wygórowane.

W piśmie z dnia 26.01.2013 r. (k. 149-157) powódka sprecyzowała, że na żadaną w pozwie kwotę 86 870 zł składają się:

- 38 440 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z działki gruntu nr (...) za okres 10 lat wstecz,
- 48 430 zł tytułem odszkodowania.

Wyliczenie kwot zawarte w załączniku do pozwu – k. 21-24

Powódka podała, że propozycja przesunięcia wodociągu z dnia 13.09.2012 r. (k. 34) satysfakcjonowałyby ją, gdyby została jej przedstawiona w 2007 r., zaś w chwili obecnej jest dla niej ostatecznością.

Powódka wskazała, że posiada własny wariant przesunięcia wodociągu tak, aby nie ingerował w tak znaczny sposób w jej działkę oraz nie zmieniał przebiegu linii wodociągu u sąsiadów (wariant (...)) – k. 165, wariant (...) – k. 166).

Według powódki wodociąg jest przeszkodą w dokonaniu swobodnego podziału działki (...).

W piśmie z dnia 14.05.2013 r. (k. 215-216) pozwany wniósł o zobowiązanie powódki do sprecyzowania żądań pozwu poprzez wskazanie, czy cofa powództwo o nakazanie usunięcia sieci oraz czy wnosi o ich przesunięcie, a jeśli tak to do wskazania wnioskowanego miejsca posadowienia sieci. Wskazał, że nie sprzeciwiłby się żądaniu przesunięcia sieci wodociągowej i umiejscowienia jej zgodnie z propozycją powódki zawartą w wariantcie (...) – k. 166 dodając, że nie może jednak zapewnić braku kolizji tej sieci z planowaną drogą, albowiem jej przebieg i szerokość jest zależny od powódki. Pozwany podtrzymał również wolę przesunięcia sieci i umiejscowienia jej w sposób zaproponowany w piśmie z dnia 13.09.2012 r. – k. 33-34.

Pozwany podtrzymał wniosek o oddalenie powództwa w części dotyczącej zasądzenia odszkodowania w wysokości 48 300 zł, podnosząc, że umiejscowienie sieci wodociągowej na działce powódki wpłynęło na zwiększenie jej wartości, a nie na obniżenie. Pozwany podniósł dodatkowo, że roszczenie to jest rekompensowane wynagrodzeniem z tytułu służebności przesyłu, jakie można uzyskać na mocy art. 305² kc. Wskazał, że wyraził wolę zawarcia umowy służebności przesyłu, zaś sporna pozostała wysokość wynagrodzenia.

W piśmie z dnia 17.08.2013 r. (k. 225-228) powódka zmieniła żądanie zawarte w punkcie 1 pozwu w ten sposób, że wniosła o nakazanie pozwanemu przesunięcia sieci wodociągowej w granicach działki zgodnie z załączoną mapą – k. 229, podnosząc, że taki przebieg sieci wodociągowej jest akceptowany przez obie strony sporu.

Jednocześnie powódka podtrzymała żądanie pozwu w zakresie zasądzenia kwoty 86 870 tytułem wynagrodzenia i odszkodowania wskazując, że żądanie to dotyczy okresu przeszłego – 10 lat wstecz przed wytoczeniem powództwa.

Na rozprawie w dniu 23.08.2013 r. pełnomocnik pozwanego wyraził zgodę na przesunięcie sieci wodociągowej w sposób wskazany w projekcie z 19.06.2013 r. (zgoda - k. 242, projekt – k. 241).

W piśmie procesowym z dnia 28.08.2013 r. (k. 245) pozwany oświadczył, że wnosi jak dotychczas, z wyjątkiem wyrażonego w piśmie z dnia 17.08.2013 r. żądania powódki nakazania przesunięcia sieci wodociągowej, podtrzymując jednocześnie złożone na rozprawie oświadczenie, że wyraża zgodę na przesunięcie sieci wodociągowej znajdującej się na działce powódki w sposób zaprojektowany przez działającą na zlecenie pozwanego projektantkę inż. M. U..

Na rozprawie dnia 05.03.2015 r. (k. 541) powódka rozszerzyła żądanie pozwu o kwotę 3 000 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu od dnia wniesienia pozwu do dnia rozprawy.

W piśmie z dnia 04.12.2015 r. (k. 625-626) pozwany oświadczył, że odstępuje od swego oświadczenia złożonego na rozprawie w dniu 23.08.2013 r. oraz w piśmie z dnia 28.08.2013 r. dotyczącego przebiegu/posadowienia sieci wodociągowej. Oświadczył, że wyraża zgodę na przesunięcie sieci wodociągowej na działce nr (...) i posadowienie jej w sposób, jak na projekcie inż. M. U. znajdującym się na k. 221 akt sprawy.

Sąd ustalił w sprawie następujący stan faktyczny.

W wyniku wygrania przetargu z dnia 30.05.1995 r. R. S. i A. S. na mocy umowy zawartej dnia 26.07.1995 r. przed notariuszem E. C. w Ś., rep. A nr (...), nabyli od Skarbu Państwa reprezentowanego przez członków Zarządu Miasta i Gminy K. z Zasobu Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa własność nieruchomości położonej w G. – działki rolnej nr (...) o pow. 2 900 m⁽²⁾.

R. i A. S. pozostają właścicielami tej nieruchomości, dla której prowadzona jest KW nr (...).

/ dowód: protokół z dnia 30.05.1995 r. – k. 5; akt notarialny z dnia 26.07.1995 r. – k. 6-7; odpis

KW nr (...) – k. 10-11 /

Działka nr (...) w G. ma nieregularny kształt, od północy przylega do drogi asfaltowej – ul. (...). W tylnej części działki przebiega przez nią wodociąg – równoległe do tej drogi z odgałęzieniem odchodzącym w stronę tylnej granicy działki w kierunku sąsiedniej działki nr (...) i ul. (...).

/ dowód: mapa – k. 9 /

Dnia 03.07.1995 r. T. B. – główny specjalista w Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa Oddział W. – złożył oświadczenie, że przedstawiony projekt przebiegu sieci wodociągowej opiniuje pozytywnie na przedstawionych warunkach obejmujących:

- poinformowanie użytkowników działek nr (...) przed rozpoczęciem robót i ustalenie z nimi terminu wejścia na grunt,
- wypłacenie odszkodowania za zajęcie terenu i zniszczone uprawy rolne wg cen wolnorynkowych,
- po zakończeniu robót uporządkowanie terenu i doprowadzenie go do stanu zgodnego z jego przeznaczeniem,
- zawiadomienie zainteresowanych o zejściu z nieruchomości.

/ dowód: oświadczenie – k. 35 /

Nabywcy nie zostali poinformowani przez sprzedającego, że wyraził on zgodę na przebieg sieci wodociągowej w sposób, jaki jest widoczny na mapach.

/ dowód: zeznania powódki A. S. – e-protokół z dnia 23.08.2013 r. 00.00.57-

00.41.48 /

Wodociąg został wybudowany przez Gminę K. w 1996 r. na podstawie pozwolenia na budowę nr (...) wydanego przez Urząd Rejonowy we W..

/ dowód: pismo pozwanego z dnia 30.11.2007 r. – k. 13; decyzja PINB nr (...) z dnia

26.02.2009 r. – k. 15-16; dokumentacja projektowa w t. II załączona do pisma

pozwanego z dnia 14.05.2013 r.; zeznania świadka W. J. – e-protokół z

dnia 06.05.2013 r. 00.07.51-00.32.11

Przebiegający przez działkę powódki wodociąg zasila wieś G.. Na tym odcinku zasila około 100 posesji. Jest to sieć rozdzielcza o średnicy 110 mm, posadowiona w ziemi na głębokości około 1,5 m. Od czasu posadowienia nie były prowadzone żadne prace związane z tym wodociągiem. Wodociąg znajduje się pod zarządkiem pozwanego.

/ dowód: zeznania świadka W. J. – e-protokół z dnia 06.05.2013 r. 00.07.51

-00.32.11 /

Małżonkowie S. są zatrudnieni w (...). Powódka przez okres 20 lat była naczelnikiem (...). Miesięczne wynagrodzenie powódki wynosi ok. 2 000 zł, łączne dochody małżonków ok. 4 100 zł netto na 3 osoby.

Małżonkowie S. zajmują służbowe mieszkanie jako pracownicy (...). Budynek, w którym mieszka rodzina powódki, ma około 100 lat; co chwilę pojawiają się jakieś awarie, m.in. okresowo dostawał się do mieszkania czad. Koszty utrzymania mieszkania wynoszą ok. 900 zł miesięcznie czynsz i ogrzewanie.

Powódka choruje na astmę i niewydolność żył. Jej syn A., urodz. (...), choruje na nadciśnienie i otyłość.

/ dowód: korespondencja, zawiadomienia o naliczeniu opłat, umowy najmu – k. 47-76, 90;

dokumentacja medyczna, faktury – k. 77-85, 91-100; zaświadczenie o zarobkach

– k. 89; zeznania powódki A. S. – e-protokół z dnia 23.08.2013 r. 00.00.57-

00.41.48 /

Powódka nie widziała prac prowadzonych na jej posesji.

Na przełomie 2006 i 2007 r. powódka i jej mąż podjęli decyzję o wybudowaniu domu na działce w G.. Wówczas dowiedzieli się o posadowieniu na działce wodociągu i zapoznali się z jego przebiegiem, uznając go za niekorzystny. Zapoznali się także z oświadczeniem z dnia 03.07.1995 r. Posadowienie wodociągu ograniczało powódce możliwości wykorzystania działki.

Gdyby nie zamiar wybudowania domu, obecność wodociągu nie stanowiłaby dla właścicieli działki przeszkody. Według powódki problem tkwi w umiejscowieniu wodociągu, a nie w tym, że znajduje się on na jej działce.

Powódka nie miała środków na wybudowanie jednego domu na jednej działce przy obecnym posadowieniu wodociągu; nie czyniła starań w kierunku uzyskania kredytu wobec braku możliwości posadowienia budynku.

Powódka chciała postawić na działce domek parterowy. W tym celu chciała podzielić działkę na dwie części i sprzedać jedną z nich, gdyż tylko w ten sposób mogła sfinansować inwestycję.

Powódka próbowała także zamienić działkę. Prowadziła rozmowy z prowadzącym inwestycję w D., gdzie wybudowano osiedle, na którym inwestor proponował powódce dom w zamian za jej działkę. Powódka rozważała też inwestycję w C..

Powódka nie zlecała opracowania projektu budowlanego. Wybrała z katalogu projekt (...). W 2007 koszt budowy domu według tego projektu wynosił 228 000 zł, w 2013 r. o 80 000 więcej.

/ dowód: korespondencja, projekty – k. 169-197; zeznania powódki A. S. – e-protokół

z dnia 23.08.2013 r. 00.00.57-00.41.48 /

Pismem z dnia 31.10.2007 r., doręczonym dnia 05.11.2007 r., powódka zwróciła się do Zakładu (...) sp. z o.o. w K. o przedstawienie dokumentów potwierdzających prawo do wykonania i użytkowania wodociągu na terenie nieruchomości nr (...) położonej w G..

W odpowiedzi na pismo powódki pismem z dnia 30.11.2007 r. (...) sp. z o.o. poinformował, że wodociąg został wybudowany przez Gminę K. w 1996 r. na podstawie pozwolenia na budowę nr (...) wydanego przez Urząd Rejonowy we W., a zgodę na przeprowadzenie przez teren działki nr (...) wodociągu wydał ówczesny właściciel tej działki, tj. Agencja Własności Rolnej SP Oddział we W..

/ dowód: pismo powódki z dnia 31.10.2007 r. – k. 12; pismo pozwanego z dnia 30.11.2007 r. – k.

13 /

Pismem z dnia 22.01.2008 r., doręczonym dnia 28.01.2008 r., powódka zwróciła się do (...) we W. o wszczęcie postępowania w sprawie realizacji budowy sieci wodociągowej we wsi G. i sprawdzenie, czy inwestycja została wykonana zgodnie z projektem i obowiązującymi przepisami. Podała, że wszelkie prace i ułożenie rur prowadzone były bez zgody jej i męża, w wyniku czego inwestycja koliduje z ich planami inwestycyjnymi, a obecność wodociągu nie daje możliwości racjonalnego podziału nieruchomości.

Decyzją nr (...) z dnia 26.02.2009 r. (...) umorzył wszczęte na żądanie A. S. postępowanie administracyjne. W uzasadnieniu decyzji wskazał, że dnia 03.07.1995 r. (...) wydała zgodę na przeprowadzenie sieci przez działkę nr (...), inwestycja została przeprowadzona zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym, wobec czego brak jest podstaw do wydania decyzji merytorycznej, jednakże decyzja pozwolenia na budowę z dnia 10.01.1996 r. wydana została bez zgody A. i R. S. – ówczesnych właścicieli.

Pismem z dnia 27.02.2009 r. (...) we W. wystąpił do Wojewody (...) o sprawdzenie prawidłowości wydania przez UR decyzji z dnia 10.01.1996 r., nr (...).

Decyzją nr (...) z dnia 30.04.2010 r. wydaną na skutek odwołania powódki A. S. od decyzji Starosty Powiatu (...) z dnia 14.10.2009 r. odmawiającej wznowienia postępowania pozwoleńowego uchylił zaskarżoną decyzję Starosty

/ dowód: pismo powódki z dnia 22.01.2008 r. – k. 14; decyzja z dnia 26.02.2009 r. – k. 15-16;

pismo z dnia 27.02.2009 r. – k. 17; decyzja z dnia 30.04.2010 r. – k. 19-20 /

Pozwana spółka rozważała możliwość usunięcia wodociągu; brała pod uwagę kilka wersji. Nie miała zgody na przeniesienie wodociągu na sąsiednią działkę.

Powódka nie przedstawiła swojej koncepcji posadowienia budynku na tej działce. Pozwana spółka nadal rozważa możliwość przesunięcia sieci jak na mapie przy opinii inż. U..

Na sieci wodociągowej mogą znajdować się nasadzenia tylko w postaci krzewów. Nie może być tam obiektów budowlanych, drzew. Wystarczający jest pas ochronny szerokości 1,5 m.

/ dowód: zeznania świadka W. J. – e-protokół z dnia 06.05.2013 r. 00.07.51

-00.32.11 /

Pismem z dnia 03.05.2011 r. pełnomocnik A. i R. S. skierował do (...) w K. wezwanie do zapłaty 87 870 zł wynagrodzenia za zmniejszenie wartości nieruchomości, za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres ostatnich 10 lat bądź podjęcia rozmów w celu ugodowego rozstrzygnięcia tej kwestii, a także o zawarcie umowy służebności przesyłu za jednorazowym wynagrodzeniem w wysokości 43 822 zł.

W odpowiedzi na to wezwanie pozwany wyraził gotowość przystąpienia do rozmów dotyczących ustanowienia służebności przesyłu.

Pismem z dnia 25.08.2011 r. pozwany poinformował, że:

- odmawia zapłaty 48 430 zł tytułem zmniejszenia wartości nieruchomości albowiem obecne umiejscowienie sieci wodociągowej nie ogranicza użyteczności działki w zakresie przeznaczenia jej na cele budowlane,

- odmawia zapłaty 38 440 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z działki albowiem poprzedni właściciel (...) wyraził zgodę na przeprowadzenie sieci wodociągowej i korzystanie z niej, a obecni właściciele posiadali o tym wiedzę i nie sprzeciwiali się prowadzeniu prac na ich działce,

- wyraża zgodę na ustanowienie służebności przesyłu w wysokości 290 zł rocznie.

Pismem z dnia 26.09.2011 r. pełnomocnik A. i R. S. zwrócił się do pozwanego o przedstawienie operatu szacunkowego, na podstawie którego pozwany dokonał wyliczenia kwoty 290 zł.

Pismem z dnia 17.10.2011 r. pozwany poinformował, że ta kwota odpowiada stawce opłaty za zajęcie pasa drogowego.

/ dowód: pismo z dnia 03.05.2011 r. – k. 21-24; pismo pozwanego – k. 25; pismo z dnia

25.08.2011 r. – k. 26; pismo z dnia 26.09.2011 r. – k. 27; pismo z dnia 17.10.2011 r. – k.

28-29 /

Na spotkaniu w 2011 r. prezes pozwanej spółki zaproponował powódce podział działki na dwie wzdłuż, ale powódka uznała, że nikt by od niej takiej działki nie kupił, gdyż taki podział uniemożliwiłby swobodne użytkowanie działki. Była też mowa o przesunięciu wodociągu.

/ dowód: zeznania powódki A. S. – e-protokół z dnia 23.08.2013 r. 00.00.57

-00.41.48 /

Pismem z dnia 08.08.2012 r., doręczonym dnia 10.08.2012 r., powódka poinformowała pozwanego, że przychyliła się do propozycji usunięcia wodociągu, jednak proponowana wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie jest przez nią nie do przyjęcia. Oświadczyła, że domaga się wynagrodzenia za korzystanie z jej własności za okres ostatnich 10 lat w łącznej kwocie 38 440 zł, jak również z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości w kwocie 48 430 zł.

/ dowód: pismo powódki z dnia 08.08.2012 r. – k. 31 /

Pismem z dnia 10.09.2012 r., doręczonym dnia 11.09.2012 r., powódka wezwała pozwanego do usunięcia urządzeń wodociągowych, które naruszają realizację przysługującego jej prawa własności działki nr (...). Oświadczyła, że jednocześnie domaga się wynagrodzenia za korzystanie z jej własności za okres ostatnich 10 lat w łącznej kwocie 38 440 zł, jak również z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości w łącznej kwocie 48 430 zł.

/ dowód: pismo powódki z dnia 10.09.2012 r. – k. 32 /

Pismem z dnia 13.09.2012 r. pozwany poinformował powódkę, że podtrzymuje propozycję uregulowania wzajemnych relacji złożoną w dniu 11.07.2011 r. poprzez przesunięcie spornego odcinka sieci i posadowienie go na miejsce wskazane przez powódkę na swój koszt, podtrzymuje gotowość całkowitego usunięcia sieci, wyraża wolę zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, odmawia zapłaty żądanych kwot.

/ dowód: pismo pozwanego z dnia 13.09.2012 r. – k. 33 /

W wykonaniu zlecenia Zakładu (...) sp. z o.o. w K. z dnia 22.04.2013 r. inż. M. U. prowadząca (...) dnia 30.04.2013 r. wykonała projekt przełożenia sieci wodociągowej w granicach działki (...) w G. zakładający przesunięcie wodociągu w stronę tylnej granicy zasadniczej części działki nr (...).

Następnie inż. M. U. dnia 19.06.2013 r. przygotowała projekt przesunięcia wodociągu zakładający poprowadzenie sieci wzdłuż ul. (...), następnie wzdłuż granicy działek nr (...) oraz tylnej granicy działki od strony działki nr (...) i ul. (...). Powódka zaakceptowała ten projekt.

/ dowód: zlecenie z dnia 22.04.2013 r. – k. 217; pismo z dnia 30.04.2013 r. – k. 218; pismo z dnia

02.05.2013 r. – k. 219; mapa – k. 221; mapa – k. 229; wydruki korespondencji e-mail –

k. 230-231; projekt – k. 241 /

Powódka uzgadniała z inż. M. U. projekt przesunięcia. Zgodziła się na projekt datowany na 19.06.2013 r.

/ dowód: zeznania powódki A. S. – e-protokół z dnia 23.08.2013 r. 00.00.57

-00.41.48 /

W chwili obecnej działka nr (...) jest użytkowana wyłącznie rekreacyjnie, znajduje się na niej sad, który był tam już w chwili zakupu działki.

/ dowód: zeznania powódki A. S. – e-protokół z dnia 23.08.2013 r. 00.00.57

-00.41.48 /

Aktualne posadowienie sieci wodociągowej na nieruchomości powódki ma wpływ na intensywność zabudowy oraz możliwości podziału i zagospodarowania działki (...).

W wyniku zlokalizowania na nieruchomości sieci przesyłowych jej wartość uległa obniżeniu.

Przy obecnym posadowieniu sieci wodociągowej przy podziale na 3 działki: o pow. 630 m², 705 m², 1 565 m², umożliwiającym zabudowę budynkami wolnostojącym oraz bliźniaczym wartość powstałych działek wynosiłaby odpowiednio: 86 310 zł, 96 585 zł, 165 770 zł = 348 665 zł.

Przy podziale na dwie działki: o pow. 1 100 m² oraz 1 800 m² wartość tych działek wynosiłaby: 139 200 zł i 189 300 zł = 328 500 zł.

W przypadku przesunięcia sieci wodociągowej zgodnie z projektem inż. M. U. działka powódki mogłaby zostać podzielona na trzy działki o pow.: ok. 740 m², ok. 880 m², ok. 1 280 m², co umożliwiłoby zabudowę trzema domami wolnostojącymi; wartość działek wynosiłaby: 101 380 zł + 116 100 zł + 139 700 zł = 357 240 zł.

Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z części nieruchomości przez pozwanego za okres 10 lat (od 30.10.2002 r. do 30.10.2012 r.) wynosi 12 220 zł.

/ dowód: opinia biegłego z zakresu szacowania nieruchomości K. P. – k. 256-304, k.

581-607 /

Na zlecenie pozwanego została opracowana koncepcja nowego przebiegu sieci wodociągowej wzdłuż ul. (...).

/ dowód: koncepcja – k. 637 /

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo zasługuje na częściowe uwzględnienie.

Powódka dochodzi roszczeń o ochronę przysługującego jej prawa własności nieruchomości położonej w G. – działka nr (...). Na tej działce zlokalizowana jest sieć wodociągowa należąca do pozwanego Zakładu (...), wybudowana w 1996 r.

Powódka wykazała przysługiwanie jej prawa własności tej nieruchomości, przedstawiając dowód nabycia – akt notarialny z dnia 26.07.1995 r. oraz odpis księgi wieczystej. Stan ujawniony w KW, jak wynika z protokołu badania KW zawartego w opinii biegłej K. P., nie uległ zmianie.

Powódka zażądała w pierwszej kolejności nakazania pozwanemu przesunięcia wodociągu.

Na zasadnicze roszczenia właściciela rzeczy wskazuje art. 222 kc.

Zgodnie z art. 222 § 1 kc właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą – roszczenie windykacyjne. Natomiast zgodnie z art. 222 § 2 kc przeciwko osobie, która narusza własność w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, przysługuje właścicielowi roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń – roszczenie negatoryjne.

Przysługujące powódce i jej mężowi prawo własności nieruchomości w G. zostało naruszone posadowieniem tamże sieci wodociągowej i pozwanemu jako dysponentowi tej sieci nie przysługuje skuteczne wobec powódki uprawnienie do korzystania z tej nieruchomości na potrzeby posadowienia sieci. Strony nie zawarły żadnej umowy w przedmiocie korzystania z nieruchomości powódki ani też pozwany nie uzyskał tytułu prawnego w żaden inny sposób, w szczególności poprzez ustanowienie stosownej służebności.

Pozwany powoływał się na oświadczenie złożone dnia 03.07.1995 r. przez T. B. – głównego specjalistę w Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa Oddział W.. Oświadczenie to zawiera sformułowanie, że przedstawiony projekt przebiegu sieci wodociągowej zostaje zaopiniowany pozytywnie na przedstawionych w piśmie warunkach obejmujących:

- poinformowanie użytkowników działek nr (...) przed rozpoczęciem robót i ustalenie z nimi terminu wejścia na grunt,
- wypłacenie odszkodowania za zajęcie terenu i zniszczone uprawy rolne wg cen wolnorynkowych,
- po zakończeniu robót uporządkowanie terenu i doprowadzenie go do stanu zgodnego z jego przeznaczeniem,
- zawiadomienie zainteresowanych o zejściu z nieruchomości.

Oświadczenie to nie stanowi podstawy do korzystania z nieruchomości powódki. Po pierwsze, nie wiadomo, czy osoba składająca to oświadczenie była w ogóle uprawniona do reprezentowania ówczesnego właściciela gruntu, tj. Skarbu Państwa, w zakresie jakiegokolwiek dysponowania nieruchomością. Do oświadczenia nie zostało dołączone stosowne pełnomocnictwo. Po drugie, z tego oświadczenia nie wynika ustanowienie na rzecz pozwanego żadnego prawa do korzystania z nieruchomości po wybudowaniu wodociągu, czy to rzeczowego czy obligacyjnego. Nie doszło do ustanowienia służebności, użytkowania, dzierżawy, użyczenia czy innego tytułu prawnego, na mocy które pozwany mógłby korzystać z nieruchomości powódki. Oświadczenie z dnia 03.07.1995 r. można traktować jedynie jako udzielenie zgody na samo wykonanie prac budowlanych, stanowiące podstawę do złożenia przez inwestora oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, czyli wyłącznie na potrzeby przeprowadzenia określonych robót budowlanych. Nie tworzy to jednakże trwałego, cywilnoprawnego tytułu do korzystania z nieruchomości.

Po trzecie wreszcie, w dniu złożenia wskazanego oświadczenia, tj. 03.07.1995 r., było już wiadomo, że działka nr (...) na skutek wygranego przetargu zostanie przeniesiona na małżonków S.. Jakikolwiek działania dotyczące nieruchomości należało z nimi skonsultować w ramach lojalności kontaktowej. Brak porozumienia z nabywcami pozwala na uznanie oświadczenia z dnia 03.07.1995 r. za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, wobec czego pozwany nie może wywodzić z niego żadnych korzystnych dla siebie skutków.

Pozwany nie jest uprawniony do korzystania z nieruchomości powódki. Powódka może zatem domagać się usunięcia wodociągu albo przynajmniej zmiany jego położenia w sposób zapewniający mniejszą ingerencję w nieruchomość i uciążliwość dla korzystania przez właścicieli.

Powódka wystąpiła z żądaniem nakazania przeniesienia wodociągu. Pozwany zaakceptował w istocie nałożenie na niego tego obowiązku. Sporne było jedynie ustalenie przebiegu linii wodociągowej. Strony były w pewnym momencie zgodne co do przesunięcia wodociągu w sposób wskazany na projekcie autorstwa inż. M. U. z dnia 19.06.2013 r., tj. wzdłuż bocznej granicy działki, jednakże pozwany wycofał to oświadczenie i wniósł o określenie przebiegu sieci według projektu z dnia 30.04.2013 r., tj. wzdłuż tylnej granicy działki.

Sąd uznał ten właśnie sposób przesunięcia wodociągu za racjonalny. Poprowadzenie wodociągu według linii nakreślonej przez inż. U. wprawdzie nadal oznaczać będzie „rozcięcie” działki, ale część działki pozostająca poza siecią od strony ul. (...) w istocie pozbawiona jest większego znaczenia i nie ma wpływu na zagospodarowanie działki, możliwość jej zabudowy czy wykorzystania. Działka powódki aktualnie nie jest wykorzystywana w innym sposób, niż pod sad, ewentualnie inne uprawy, zaś posadowienie budynku mieszkalnego nie wpłynie na takie

wykorzystanie we wskazanej, tylnej części działki. Położenie wodociągu nie będzie też przeszkodą do postawienia jakiegось obiektu nietrwałego, bez betonowania, itp. Przesunięcie wodociągu w sposób wskazany na projekcie z dnia 30.04.2013 r. oznaczać też będzie mniejszy zakres prac, krótszy przebieg sieci przez działkę powódki i nie będzie przeszkadzać w ewentualnym zagospodarowaniu ani części frontowej ani bocznej działki. Mniejszy nakład pracy, mniejsza ingerencja w działkę powódki usprawiedliwia pozostawienie wodociągu na działce powódce z przebiegiem wskazanym w projekcie inż. U. z dnia 30.04.2013 r.

Sąd oddalił wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu sieci wodociągowych uznając prowadzenie takiego dowodu za zbędne.

Uwzględniając powyższe sąd nakazał zatem pozwanemu przesunięcie wodociągu w sposób zgodny z projektowanym przebiegiem wskazanym w projekcie z dnia 30.04.2013 r. (k. 221 akt sprawy).

Na podstawie art. 320 kpc sąd wyznaczył pozwanemu w tym celu termin 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się wyroku, uznając ten okres za konieczny i jednocześnie wystarczający dla wykonania robót. Pozwany będzie musiał uzyskać pozwolenie na budowę, co nie powinno stanowić istotnego problemu, nic też nie wskazuje, aby nie mógł zostać dochowany ustawowy termin. W związku z treścią wyroku powódka nie będzie mogła kwestionować pozwolenia na budowę. Samo zaś wykonanie robót to dwa-trzy dni, może tydzień, pracy. Można dodać, że pozwany od kilku lat ma świadomość konieczności wykonania robót i mógł się do nich przygotować, także podejmując działania w postępowaniu administracyjnym.

Następnie powódka wystąpiła z żądaniem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jej nieruchomości w okresie 10 lat poprzedzających wniesienie pozwu, a na rozprawie dnia 05.03.2015 r. także za okres od dnia wniesienia pozwu do dnia rozprawy.

Zgłoszenie żądania zapłaty z tego tytułu 3 000 zł na rozprawie dnia 05.03.2015 r. nastąpiło w sposób nieprawidłowy. Zgodnie bowiem z art. 193 § 2¹ kpc z wyjątkiem spraw o roszczenia alimentacyjne zmiana powództwa może być dokonana jedynie w piśmie procesowym. Nie jest możliwe rozszerzenie żądania pozwu wyłącznie poprzez oświadczenie złożone na rozprawie.

Wadliwe zgłoszenie żądania powoduje niedopuszczalność orzekania o tym żądaniu. W takiej sytuacji postępowanie w sprawie podlega na podstawie art. 355 § 1 kpc umorzeniu.

Zgodnie z art. 225 kc w zw. z art. 224 § 2 kc samoistny posiadacz w złej wierze jest zobowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Posiadaczem rzeczy jest osoba, która włada rzeczą z zamiarem zachowania jej dla siebie, czy to jako posiadacz samoistny, czyli działający jak właściciel, czy to jako posiadacz zależny, czyli osoba władająca rzeczą w sposób wynikający ze stosunku prawnego z właścicielem rzeczy – art. 336 kc.

Przepisy art. 224 i 225 kc regulują roszczenia właściciela, tzw. roszczenia uzupełniające w stosunku do roszczenia windykacyjnego z art. 222 § 2 kc. Mogą być jednak stosowane także jako uzupełnienie roszczenia negatoryjnego w sytuacji, gdy nie następuje całkowite pozbawienie właściciela możliwości władania rzeczą, tylko możliwość ta doznaje ograniczenia (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 17.06.2005 r., III CK 685/04, oraz z dnia 08.06.2005 r., V CK 680/04).

Zgodnie z art. 230 kc przepisy powyższe stosuje się odpowiednio do stosunku pomiędzy

właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego. Pozwanego nie można uznać za posiadacza samoistnego, gdyż jego zamiarem nie jest zachowanie nieruchomości dla siebie, jak dla właściciela gruntu, ale co najwyżej realizacja uprawnienia do uzyskania dostępu do nieruchomości w celu niezbędnego utrzymania sieci przebiegającej przez tę nieruchomość. Zatem pozwany mógłby być co najwyżej zobowiązany do wynagrodzenia jako faktyczny posiadacz zależny. Pozwanego można także uznać za posiadacza służebności w rozumieniu art. 352 § 2 kc, do którego stosuje się odpowiednio przepisy o posiadaniu rzeczy.

W orzecznictwie ugruntowane jest stanowisko, iż właścicielowi nieruchomości przysługuje na podstawie art. 225 kc i 224 § 2 kc w zw. z art. 352 § 2 kc i art. 230 kc wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości przez posiadacza służebności w złej wierze, niezależnie od zgłoszenia roszczeń z art. 222 kc (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 24.07.2013 r., III CZP 36/13, OSNC 2014/3/24; wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 03.02.2010 r., II CSK 444/09; z dnia 29.04.2009 r., II CSK 560/08; z dnia 03.04.2009 r., II CSK 471/08; z dnia 03.04.2009 r., II CSK 459/08; z dnia 03.04.2009 r., II CSK 400/08; z dnia 08.06.2005 r., V CK 679/04; z dnia 08.06.2005 r., V CK 680/04; z dnia 11.05.2005 r., III CK 556/04; z dnia 14.12.2004 r., V CK 255/04; wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 10.07.2014 r., I ACa 1179/13).

Pozwanego należy uznać za pozostającego w złej wierze. Zajęcie cudzej nieruchomości i umieszczenie na niej urządzeń bez uzyskania tytułu prawnego jest równoznaczne ze złą wiarą (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 03.04.2009 r., II CSK 400/08; z dnia 03.04.2009 r., II CSK 471/08; z dnia 25.11.2008 r., II CSK 346/08).

Sąd ustalił wysokość należnego powódce wynagrodzenia na podstawie opinii biegłej z zakresu szacowania nieruchomości K. P.. Sąd uznał, że opinia ta została opracowana prawidłowo, rzetelnie, zgodnie z regułami sporządzania operatów szacunkowych przewidzianymi w przepisach ustawy z dnia 29.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz wydanego na jej podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Opisany w opinii sposób wyliczenia wynagrodzenia z uwzględnieniem faktycznego korzystania, ale także konieczności wykonywania niezbędnej obsługi sieci odpowiada wynagrodzeniu za korzystanie z nieruchomości w ramach służebności przesyłu. Biegła odniosła się do zastrzeżeń zgłoszonych przez strony. Wskazana w opinii wysokość wynagrodzenia – 12 200 zł za okres 10 lat, czyli 1 220 zł rocznie, nie jest wygórowana, odpowiada zakresowi i rozmiarowi ingerencji w nieruchomość powódki i wykonywanie przez nią prawa własności.

W dalszej kolejności powódka zgłosiła także żądanie odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości w związku z posadowieniem na niej wodociągu.

Sąd uznał, że zgłoszenie tego żądania nie pozostaje w sprzeczności z żądaniem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie, co zarzuciła pełnomocnik pozwanego w piśmie z dnia 17.03.2014 r. Z przedłożonych przez powódkę dokumentów oraz jej zeznań wynika, że powódka nie jest osobą zamożną, nie osiąga wysokich dochodów, nie miała i nie ma możliwości sfinansowania inwestycji polegającej na budowie domu na działce z zachowaniem całości tej działki. Powódka rozważała wobec tego albo zamianę działki na inny teren albo dokonanie jej podziału i sprzedaż części działki.

W okolicznościach sprawy powódka znajduje się zatem w trudniejszej sytuacji powodującej ograniczenie swobody wykorzystania nieruchomości, której jest właścicielem, co skutkuje powstaniem po jej stronie uszczerbku majątkowego (szkody) podlegającego wyrównaniu. Pozwany jako korzystający z nieruchomości bez tytułu prawnego na skutek podjętych w sposób niezgodny z prawem i w złej wierze działań, zobowiązany jest do naprawienia szkody na podstawie art. 415 kc.

Sąd wziął zatem pod uwagę oszacowanie różnic w wartości nieruchomości z uwzględnieniem różnych wariantów podziału zawarte w opinii biegłej K. P.. Również w tym zakresie sąd uznał opinię za prawidłową i rzetelną. Sposób oszacowania nie budzi wątpliwości, biegła odniosła się do zastrzeżeń stron, a złożone wyjaśnienia należało uznać za przekonujące.

Sąd wziął pod uwagę oszacowanie w przypadku podziału nieruchomości na trzy działki. Wprawdzie powódka podała, że rozważała podział na dwie działki, ale należy wziąć pod uwagę taki wariant, jaki byłby najbardziej optymalny nie tylko z punktu widzenia powódki, ale także nabywcy. Oznacza to, że należałoby poszukiwać rozwiązania zapewniającego możliwie pełne wykorzystanie powierzchni działki i jej zabudowy, a także wydzielenie działek o korzystnych proporcjach.

Przy obecnym posadowieniu sieci wodociągowej przy podziale na dwie działki o pow. 1 100 m² oraz 1 800 m² wartość tych działek wynosiłaby: 139 200 zł + 189 300 zł = 328 500 zł. Powódka mogłaby uzyskać jednakże wyższą cenę ze sprzedaży działek w przypadku podziału na 3 działki: o pow. 630 m², 705 m², 1 565 m², co umożliwiłoby zabudowę budynkami wolnostojącym oraz bliźniaczym wartość powstałych działek wynosiłaby odpowiednio: 86 310 zł, 96 585 zł, 165 770 zł = 348 665 zł.

Natomiast w przypadku przesunięcia sieci wodociągowej zgodnie z projektem inż. M. U. działka powódki mogłaby zostać podzielona na trzy działki o pow.: ok. 740 m², ok. 880 m², ok. 1 280 m², co umożliwiłoby zabudowę trzema domami wolnostojącymi; wartość działek wynosiłaby: 101 380 zł + 116 100 zł + 139 700 zł = 357 240 zł. Taki podział powodowałby powstanie trzech działek o w miarę korzystnej powierzchni.

Jeżeli chodzi o kwoty wartości nieruchomości w przypadku tego ostatniego podziału sąd zwrócił uwagę, że w pisemnej opinii biegłej znalazły się błędy rachunkowe, jednakże na tyle nieznacznej wysokości, że wobec zgodnego stanowiska stron i sądu zaprezentowanego na rozprawie dnia 09.02.2016 r. nie było potrzeby wzywania biegłego do dokonania korekty.

Widać zatem, że przesunięcie wodociągu zwiększa wartość nieruchomości powódki o: 357 240 zł – 348 665 zł = 8 575 zł. Stan taki utrzymywac się będzie do czasu przeprowadzenia robót polegających na przesunięciu wodociągu. Sąd bierze natomiast stan stosunków z dnia zamknięcia rozprawy.

Wobec powyższego sąd zasądził zatem od pozwanego na rzecz powódki wynagrodzenie za bezumowne korzystanie i odszkodowanie za obniżenie wartości nieruchomości w łącznej kwocie 12 220 zł + 8 575 zł = 20 775 zł.

Odsetki od tej należności przypadają powódce na podstawie art. 481 § 1 kc zgodnie z żądaniem pozwu, tj. od dnia 30.10.2012 r. Powódka wezwała pozwanego do zapłaty pismem z dnia 10.09.2012 r., doręczonym dnia 11.09.2012 r. Standardowy termin do spełnienia świadczenia w rozumieniu art. 455 kc to 14 dni. Zatem pozwany od dnia 26.09.2012 r. pozostaje w opóźnieniu.

Dalej idące powództwo o zapłatę podlegało oddaleniu.

Wobec częściowego uwzględnienia żądań pozwu o kosztach procesu należało orzec zgodnie z wyrażoną w art. 100 kpc zasadą ich stosunkowego rozdzielenia.

Powódkę należy uznać za wygrywającą sprawę w całości w zakresie uwzględnionego żądania przesunięcia wodociągu, co uzasadnia przyznanie jej kosztów postępowania w tej części, tj. opłaty od pozwu – 400 zł i połowy opłaty za płytę z nagraniem – 15 zł (k. 535).

Natomiast w zakresie żądania zapłaty powódka wygrała sprawę w 23, 12 % (20 775 zł z 89 870 zł), pozwany zaś w 76, 88 %.

Koszty powódki w tej części to: opłata od pozwu – 3 000 zł, zaliczka na koszty opinii – 3 000 zł, połowa opłaty za płytę – 15 zł, tj. łącznie 6 015 zł, z czego 23, 12 % wynosi 1 390, 67 zł.

Koszty pozwanego w tej części to: wynagrodzenie pełnomocnika – 3 600 zł, połowa opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – 8, 50 zł, zaliczka na koszty opinii – 3 000 zł, tj. łącznie 6 608, 50 zł, z czego 76, 88 % wynosi 5 080, 61 zł.

Zatem na rzecz powódki przypada 415 zł + 1 390, 67 zł = 1 805, 67 zł, na rzecz pozwanego 5 080, 61 zł. Różnica między tymi kwotami wynosi 3 274, 94 zł i przypada pozwanemu.

Na podstawie art. 113 ust. 1 uksc pozwanego obciąża obowiązek pokrycia brakujących kosztów sądowych.

Koszty sądowe w tej sprawie obejmowały:

- opłatę od pozwu – 5 % z 89 870 zł = 4 494 zł + 400 zł,

- należności przyznane biegłej K. P.:

- 3 548, 67 zł + 242, 53 zł (k. 314),

- 237, 14 zł (k. 409),

- k. 561 – 349, 79 zł (k. 561),

- k. 610 – 1 630, 47 zł (k. 610),

łącznie: 6 008, 60 zł,

- należności przyznane biegłemu K. K.:

- 4 246, 90 zł + 366, 20 zł = 4 613, 10 zł (k. 470),

- opłatę za płytę – 30 zł.

Łącznie zatem koszty sądowe wynosiły 4 494 zł + 400 zł + 6 008, 50 zł + 4 613, 10 zł + 30 zł = 15 545, 60 zł; zostały pokryte w części wynoszącej: 3 000 zł + 400 zł + 3 000 zł + 3 000 zł + 30 zł = 9 430 zł. Do uiszczenia pozostaje 6 115, 60 zł.

Na pozwanego przypada z tego 6 115, 60 zł x 23, 12 % = 1 413, 93 zł. Natomiast pozostała część brakujących kosztów sądowych – wobec udzielenia powódce zwolnienia od tychże kosztów i jej sytuacji materialnej – obciąża ostatecznie Skarb Państwa.

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