

Sygn. akt I C 722/13

Dnia 5 grudnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSO Monika Świerad

Protokolant : staż. Karolina Łukasik

po rozpoznaniu w dniu 5 grudnia 2014 r. w Nowym Sączu

sprawy z powództwa A. S. (1) i K. S.

przeciwko Gminie L. w L.

o zapłatę

I. zasądza od strony pozwanej Gminy L. w L. solidarnie na rzecz powodów A. S. (1) i K. S. kwotę 1849 zł (tysiąc osiemset czterdzieści dziewięć zł) z ustawowymi odsetkami od 5.12.2014 roku do dnia zapłaty,

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala,

III. nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Nowym Sączu od strony pozwanej Gminy L. w L. kwotę 1.202,94 zł (tysiąc dwieście dwa zł 94/100),

IV. zasądza od powodów K. S. i A. S. (1) solidarnie na rzecz strony pozwanej Gminy L. w L. kwotę 7217 zł (siedem tysięcy dwieście siedemnaście zł) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego.

Sygn. akt IC 722/13

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 5.12.2014 roku

Pozwem inicjującym przedmiotowe postępowanie powodowie K. i A. S. (1) domagali się zasądzenia od Gminy L. kwoty 203.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia doręczenia pozwu do dnia zapłaty (k. 1-11).

Powodowie podali, że na kwotę dochodzoną pozwem składa się kwota 187.000 zł jako 1/3 części budynku w K. pod nr (...) jako jego wartość odtworzeniowa, kwota 8000 zł za 1/3 wartości działki (...), kwota 8000 zł z tytułu nakładów na tę nieruchomość i kwota 4000 zł nakładów jakie ponieśli na część budynku zajmowanego w K. (...), a to związanych z utwardzeniem terenu w kwocie 431,63 zł, transportu materiału do utwardzenia na kwotę 1500 zł, koszty robocizny związanej z utwardzeniem terenu na kwotę 200 zł, drenażu terenu 127,40 zł - materiał, robocizny za drenaż terenu 300 zł, 550 zł za wyrównanie działki pod budynkiem, sprzętowanie odpadów budowlanych, posadzenie trawnika, przywóz ziemi ogrodowej, 500 zł za koszenia trawnika na działce z 2 lat, 360 zł za przegląd gwarancyjny kotła gazowego. Powodowie podnieśli, że wzywali stronę pozwaną do zapłaty solidarnie na ich rzecz kwoty 203.000 zł tytułem odszkodowania. Ich wezwanie spotkało się jednak z niezasadną odmową. Strona pozwana twierdziła, że wypełniła wobec nich obowiązki wynikające z ustawy. Powodowie podnieśli, że mieszkali wraz z rodziną w domu położonym w (...). Nieruchomość była własnością 3 różnych współwłaścicieli w częściach po 1/3. W dniu 2.06.2010 roku w związku z ulewnymi deszczami uaktywniło się osuwisko i zostali zmuszeni do ewakuacji. Dom współwłasności powodów nie uległ zniszczeniu. Został jednak decyzją (...) wyłączony z użytkowania. Powodowie otrzymali od wójta Gminy L. pisemne potwierdzenie o zakwalifikowaniu ich rodziny do odbudowy domu w ramach pomocy rządowej

wraz z rodzicami powódki. W gminie rozpoczęły się również rozmowy co do kształtu i położenia nowych domów. Powodowie zaznaczyli, że ich nikt nie poinformował, gdzie będzie zlokalizowany ich dom i jak będzie wyglądał. Przed przekazaniem kluczy poinformowano ich tylko, że budynek będzie miał dwa osobne wejścia, a Z. i S. S. (1) mają zamieszkać w drugiej części domu. Powodowie podnieśli, że wprowadzili się do oferowanego przez gminę lokalu mieszkalnego i podpisali umowę użyczenia. W domu tym jednak roilo się od usterek, brakowało w nim kominka, co podrażało koszty utrzymania. Ponadto na wyposażenie dostali z akcji charytatywnej tylko 10.000 zł, podczas gdy inni mieszkańcy otrzymali po 20.000 zł. Powodowie monitowali w gminie w związku z zauważonymi usterekami. Ponadto skarżyli się wójtowi na niewłaściwe użytkowanie drugiej części domu, to jest hałasy, mieli zastrzeżenia co do podziału budynku (...). Zdaniem powodów gmina nie prowadziła żadnych rozmów, nie dała też sygnału o możliwości zamiany nieruchomości. Zdaniem powodów jest to zaniechanie określone w art. 417 par 1 k.c. Organ gminy rażąco naruszył prawo poprzez zanegowanie ich uprawnienia do pomocy na takich samych zasadach jak innym poszkodowanym.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powodów solidarnie na jej rzecz kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego (k. 102-105). Strona pozwana zakwestionowała zasadność roszczeń powodów. Zakwestionowano zasadność roszczenia o zapłatę kwoty 187.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami jako rzekomej wartości odtworzeniowej domu położonego na dz. ewid (...) stanowiącego współwłasność powodów oraz tytułem nakładów poczynionych przez powodów na tę nieruchomość. Strona pozwana podniosła, że w związku z mającym miejsce na początku czerwca 2014 roku w miejscowości K. czynnym osuwiskiem w dniu 4.11.2010 roku Rada Gminy podjęła uchwałę (...) w sprawie wyznaczenia obszarów, na których nastąpiło zniszczenie lub uszkodzenie obiektów budowlanych w wyniku osunięcia ziemi, na których odbudowa odbywa się na szczególnych warunkach stosownie do art. 13 a ustawy z dnia 11 sierpnia 2001 r. o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu (Dz. U. z 2001 r. Nr 84, poz. 906 ze zm.). W przedmiotowej uchwale wymieniono również nieruchomość współwłasności powodów. Rada Gminy nie podjęła natomiast uchwały w oparciu o art. 13 c powołanej ustawy, do czego nie była zobowiązana. Dopiero podjęcie takiej uchwały rodziłoby po stronie powodów roszczenia z art. 13 c ust 2-4, za poniesioną szkodę ewentualnie wykup nieruchomości lub jej części, kiedy korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź ograniczone. Strona pozwana podała, że ze środków pomocy rządowej wybudowała 15 budynków mieszkalnych i zakupiła 2 budynki mieszkalne dla poszkodowanych przez osuwisko. Strona pozwana zaprzeczyła również, aby dopuściła się naruszenia obowiązujących przepisów. Brak jest zatem podstaw do uwzględnienia żądań powodów zarówno w oparciu o w/w ustawę oraz art. 417 k.c. Strona pozwana zakwestionowała również z zasadność roszczeń o zapłatę nakładów, które ponieśli powodowie na budynku (...), wskazując na przedwczesność tego roszczenia. Umowa użyczenia obowiązywała od 1.02.2011 do (...).012.2012 roku. Od 1.01.2013 roku powodowie wraz z członkami rodziny zajmują lokal (...) a bez tytułu prawnego, odmawiając zawarcia umowy najmu. Powodowie nadal korzystają z lokalu i poczynionych na nim nakładów, a zatem brak jest możliwości domagania się przez posiadacza lokalu zwrotu jakichkolwiek kosztów poczynionych na ten lokal. Strona pozwana podkreśliła, że powodowie usilnie odmawiają zawarcia stosunku najmu, co umożliwiałoby podjęcie przez Radę Gminy uchwały o przeniesieniu prawa własności z bonifikatą 99%. Zastrzeżeniem dla podjęcia takiej uchwały jest uzyskanie przez powodów decyzji organu nadzoru budowlanego o rozbiórce budynku w obszarze osuwiska. Z uwagi na postawę powodów strona pozwana nie ma możliwości udzielenia im pomocy.

W piśmie z dnia 16.09.2013 (k. 123-128) i 4.02.2014 roku (k.145-146) powodowie wskazali, że ich roszczenia odszkodowawcze wynikają z art. 13c ust. 2-4 ustawy z dnia 11 sierpnia 2001 r. o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu (Dz. U. z 2001 r. Nr 84, poz. 906 ze zm.) oraz art. 417 par 1 k.c. Powodowie podali, że czynili nakłady w celu poprawienia warunków bytowania w nowym miejscu, inwestując w utwardzenie terenu i ponosząc koszty wyposażenia lokalu (...). Działania te podejmowali w dobrej wierze z utrzymaniem przez 2 lata porządku na całej działce.

W piśmie z dnia 25.04.2014 roku (k. 163-164) powodowie podnieśli, że w dniu 14.02.2014 roku doszło do kolejnej kontroli przez stronę pozwaną nieusuniętych usterek. Po oględzinach doszło do odkrycia zalanej asfaltem studzienki z zaworem i dokonano odwodnienia terenu między gankami z przodu budynku, wstawiając studzienkę. Ponadto

powód podniósł kostkę dookoła domu oraz dosunął ją do ścian zewnętrznych. Ponadto powodowie zaznaczyli, że zgłaszali stronie pozwanej dużą uciążliwość sąsiadów, usterki w budynku, w związku z którymi odstąpili od propozycji wykupienia zajmowanego lokalu.

W piśmie z dnia 4.11.2014 roku strona pozwana podniosła, że powodowie początkowo zamieszkiwali budynek (...) na podstawie umowy użyczenia, w której zamieszczono postanowienia dotyczące regulacji warunków zwrotu kosztów ulepszeń tylko za zgodą użyczającego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczenia. Jeśli prowadzący cudzą sprawę bez zlecenia nie zawiadomi osoby zainteresowanej mimo istnienia takiej możliwości i na skutek tego nie dowie się o odmiennej woli takiej osoby, należy przyjąć, że nie może wówczas żądać zwrotu poniesionych wydatków. Strona pozwana zaznaczyła, że powodowie zwrócili się do niej wyłącznie o wyrażenie zgody na wybudowanie budynku gospodarczego, którą to zgodę uzyskali. Innych zgód na dokonywanie nakładów na nieruchomość powodom strona pozwana nie udzielała i nie zawierała z nimi żadnych umów z zasadami rozliczeń. Roszczenie o zwrot tych nakładów jest zatem bezzasadne.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie K. i A. S. (1) są współwłaścicielami w 1/3 części zabudowanej budynkiem nieruchomości położonej w (...), tj. dz. ewid (...). Współwłaścicielami tej nieruchomości w 1/3 części są również B. i A. S. (2) oraz w 1/3 Z. i S. S. (1). W budynku nr (...) o pow. 180 mkw zamieszkiwali powodowie wraz z czterema synami oraz A. S. (2) i Z. S. i J. P.-siostra Z. S..

(dowód: protokół uzgodnień z dnia 8.07.2010 roku k. 114, na płycie z k. 12: wypis aktu notarialnego z dnia 20.02.1995 roku, zeznania świadka M. M. k. 173 0:16:33 częściowo zeznania powoda A. S. (1) k. 193 0:3:00)

Na nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny wybudowany w latach 80-tych, na którym powodowie ponieśli nakłady m.in. w postaci zakupu stolarki okiennej na całej zajmowanej kondygnacji. Powodowie wykonali ocieplenie ściany balkonowej, założyli nowy piec.

(dowód: na płycie z k. 12: zdjęcia nieruchomości, częściowo zeznania powoda A. S. (1) k. 193 0:3:00, częściowo zeznania powódki K. S. k. 193 0:44:07)

W dniu 2.06.2010 roku w wyniku intensywnych opadów uaktywniło się w tej miejscowości osuwisko, które zniszczyło kilkanaście domów mieszkalnych. Dom w którym wtedy zamieszkiwali powodowie oraz Z. i S. S. (1) nie został zniszczony, jednakże w związku z zagrożeniem zostali oni ewakuowani i zakwaterowani w szkole w M., później zamieszkali u pewnej rodziny w K..

(dowód: pismo powodów z dnia 5.08.2010 roku k. 55, pismo z dnia 27.08.2010 roku k. 78, na płycie z k. 12: zdjęcia osuwiska, częściowo zeznania powoda A. S. (1) k. 193 0:3:00)

Działka (...) i położone na niej zabudowania w tym budynek nr (...) zostały w karcie dokumentacji osuwiska objęte strefą buforową bezpośrednio zagrożoną przez osuwisko. Czoło osuwiska położone było w odległości 50 m nad budynkiem (...). Decyzją z dnia 29.09.2010 roku Inspektor Nadzoru budowlanego nałożył na powodów oraz B. i A. S. (2) oraz Z. i S. S. (1) obowiązek wyłączenia z użytkowania w trybie natychmiastowym budynku mieszkalnego znajdującego się w K. na działce nr (...) nr (...), ze względu na oczywistą konieczność zapewnienia ochrony zdrowia ludzkiego. Decyzji tej nadano rygor natychmiastowej wykonalności.

(dowód: karta dokumentacyjna osuwiska ziemi k. 59-61, opinia geologiczna k. 63, zaświadczenie z dnia 25.03.2013 roku k. 69, pismo z dnia 20.09.2010 roku k. 73, decyzja (...) z dnia 29.09.2010 roku k. 112-113, na płycie z k. 12: decyzja (...), zeznania świadka M. M. k. 173 0:16:33)

W związku ze stratami materialnymi osób dotkniętych osuwiskiem Rada Gminy L. podjęła uchwałę nr (...) z dnia 4.11.2010 roku określającą tereny na, których nastąpiło zniszczenie lub uszkodzenie obiektów budowlanych w wyniku osunięcia się ziemi i na których odbudowa obiektów odbywa się na szczególnych warunkach w związku z art. 13 a ust

1 ustawy z dnia 11.08.2001 roku o szczególnych zasadach odbudowy i remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu. W uchwale tej wymieniono działkę współwłasności powodów. Następnie w dniu 13.08.2010 roku Rada Gminy L. podjęła uchwałę nr (...) o wyrażeniu zgody na nabycie przez Gminę nieruchomości położonych w M. z przeznaczeniem pod budowę budynku mieszkalnych dla mieszkańców K. poszkodowanych osunięciem się ziemi w miejscowości K. w czerwcu 2010 roku. Gmina uzyskała wsparcie finansowe w wysokości 10 mln zł na budowę i zakup domów dla osób dotkniętych osuwiskiem. Gmina nie podjęła uchwały określonej w art. 13 c ustawy z dnia 11.08.2001 roku o szczególnych zasadach odbudowy i remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu, o zakazie budowy budynków na obszarze osuwiska.

(dowód: uchwała z dnia 13.08.2010 roku k. 49, pismo z dnia 15.02.2013 roku k. 77, uchwała nr (...) k. 85 i k. 110 z mapą k. 111, umowa nr (...) z dnia 17.06.2010 roku k. 107-108 z aneksem k. 109, zeznania świadka M. M. k. 173 0:16:33)

Powodowie na skutek pertraktacji ze stroną pozwaną uzyskali zapewnienie odbudowy budynku mieszkalnego dla nich w sytuacji wydania przez PINB decyzji o rozbiórze domu. Miał to być budynek parterowy z poddaszem użytkowym o konstrukcji szkieletowej i pow. użytkowej 130 m kw bez garażu.

(dowód: protokół uzgodnień z dnia 8.07.2010 roku k. 114)

W ramach pomocy udzielonej osobom poszkodowanym w wyniku powodzi, osunięcia ziemi lub silnych wiatrów został wzniesiony przez gminę L. budynek mieszkalny pod numerem porządkowym (...) znajdujący się w K. na działce (...), który wszedł do zasobu mieszkowego gminy. W/w budynek w związku z faktem, że w domu na dz. ewid (...) zamieszkiwali powodowie i S. oraz Z. S. został podzielony na dwie części mieszkalne z dwoma osobnymi wejściami. Powodowie zajęli część pod nr (...) a S. i Z. S. przypadła część pod nr (...), do której jednak nigdy się nie wprowadzili. Powodowie i Z. oraz S. S. (1) otrzymali także w ramach pomocy społecznej na urządzenie tych lokali po 10.000 zł.

(wypis z rejestru gruntów k. 83, zeznania świadka M. M. k. 173 0:16:33)

Powodowie zajęli w/w lokal mieszkalny na podstawie umowy użyczenia zawartej w dniu 1.02.2011 roku z Gminą L. Według par 4 ust 2 tej umowy powodów obciążały naprawy i konserwacje: podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych, okładzin ceramicznych, szklanych i innych, okien i drzwi, trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej, podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zmywaków, zlewozmywaków, umywalk wraz z syfonami, baterii, zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal był wyposażony, łącznie z ich wymianą, osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej z wyłączeniem wymiany przewodów oraz sprzętu anteny zbiorczej, pieców węglowych i akumulacyjnych łącznie z wymianą zużytych elementów, etażowego centralnego ogrzewania, przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłocznego usuwania niedrożności, malowania, tapetowania oraz naprawy uszkodzonych tynków ścian i sufitów, malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych. Zgodnie z par 6 umowy powodowie mogli wprowadzić do lokalu ulepszenia tylko za zgodą użyczającej i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczenia z tego tytułu. Umowę użyczenia zawarto do dnia (...).01.2012 roku. Po rozwiązaniu tej umowy terminowej powodowie odmówili podpisania ze stroną pozwaną umowy najmu do zawarcia, której wytyczne określiła Rada Gminy L. w uchwale nr (...) z dnia 14.12.2001.

(umowa użyczenia z dnia 1.02.2011 roku z aneksem k. 237-240, umowa najmu k. 52-54, pismo z dnia 5.02.2013 roku k. 79, uchwała nr (...) k. 82, zeznania świadka M. M. k. 173 0:16:33)

Powodowie posiadali bardzo złe relacje z rodziną, której przydzielono mieszkanie w budynku w K. (...). W związku ze sporem rodzinnym powodowie wielokrotnie interweniowali w urzędzie Gminy L. w związku np. z brakiem zamieszkania w tym budynku zgodnie z przeznaczeniem Z. i S. S. (1), którzy pozostali u syna A. S. (2), wprowadzaniem się do tego domu osób trzecich min. rodziny S., którzy zakłócali im spokój. Powodowie skonfliktowali się również z B. i A. S. (2).

Powodowie interweniowali m.in. w związku z podziałem działki (...), któremu się sprzeciwiali, pisali o szczegółowe wyjaśnienia stanu faktycznego i prawnego nieruchomości pod numerem (...), wskazania tytułu prawnego B. i A. S. (2) do lokalu nr (...), wyjaśnienia wymiaru przyznanego im zasiłku z opieki społecznej w kwocie 10.000 zł. Wszczęli procedurę weryfikacji prawidłowości prowadzenia na sąsiedniej nieruchomości działalności blacharko-lakierniczej, która im przeszkadzała. Interweniowali w Gminie domagając się dostępu do informacji publicznej dotyczącej sprzedaży lub zamiany nieruchomości przez innych poszkodowanych objętych osuwiskiem.

(dowód: pismo z dnia 29.03.2013 roku k. 32, pismo z dnia 18.07.2011 roku k. 33, pismo z dnia 20.07.2011 roku k. 34, pismo z dnia 27.01.2012 k. 35-38, pismo z dnia 3.01.2012 roku k. 39, pismo z dnia 16.01.2012 roku k. 40, pismo z dnia 17.05.2011 roku k. 41, pismo z dnia 29.06.2011 k. 42, pismo z dnia 27.11.2011 roku k. 43, pismo z dnia 6.12.2011 roku k. 44, pismo z dnia 2.10.2012 roku k. 45, pismo z dnia 17.10.2012 r k. 46, pismo z dnia 14.01.2013 roku k. 47-48, pismo z dnia 16.02.2012 roku k. 64-65, pismo z dnia 9.03.2012 roku k. 66, pismo z dnia 21.01.2013 roku k. 80, pismo z dnia 4.02.2013 roku k. 84, część opisowa zmian stanu działek k. 84a, zeznania świadka M. M. k. 173 0:16:33, częściowo zeznania powoda A. S. (1) k. 193 0:3:00)

Kwestię problematyczną dla powodów stanowiły również usterki, które pojawiały się w użyczonym przez pozwaną gminę budynku. Powodowie zauważone usterki zgłaszali stronie pozwanej ustnie i pisemnie. Pisali m.in. o gromadzącej się na terenie posesji wody, która skutkuje podmakaniem ścian i posadzek oraz panującej w pomieszczeniach wilgoci.

Gmina w pisemnej korespondencji twierdziła, że egzekwuje od wykonawców usuwanie usterek. W dniu 25.05.2012 roku Gmina przeprowadziła kontrolę na miejscu w tym przedmiocie stwierdzając usterki w postaci: wymiany szyby w drzwiach wejściowych z uszczelnieniem drzwi, użytkownik twierdził, że uginana się podłoga panelowa, natomiast INB, stwierdził, że wszystko zostało wykonane zgodnie z zaleceniami producenta. W dniu 12.07.2012 podczas kontroli stwierdzono: wykonanie wymiany szyby w drzwiach i uszkodzonego lica drzwi, wymieniono uginające się panele, usunięto i pomalowano pęknięcia ścian, uszczelniono okno dachowe, uzupełniono elewację od strony balkonu. Do usunięcia pozostało odwodnienie od wejścia budynku. Stwierdzono usterki słupów pod balkonem i gankiem, ugięcie dachu nad wejściem. Natomiast kontrola przeprowadzona w dniu 31.10.2012 roku wykazała: wykonanie odwodnienia budynku od strony wejścia, słupy balkonu i pod gankiem popękane, ugięcie dachu do dalszej obserwacji - ewentualna naprawa w okresie wiosennym, udostępnienie dojścia do wjazdu studni z zaworem głównym do wody, poprawienie kostki chodnikowej między wejściami i od strony południowej odsuniętej od budynku, stwierdzono pajęczynowate pęknięcia ścian na połączeniu płyt gipsowych. W protokole stwierdzono, że wykonawca w terminie do 5.09.2012 roku uzupełni płyn w instalacji solarnej. Termin usunięcia pozostałych usterek ustalono do dnia 30.06.2013 roku. Zdaniem powodów usterek stwierdzonych w/w protokołem nie usuwano, dlatego dalej monitowali w gminie.

(dowód: pismo z dnia 24.09.2012 roku k. 50, pismo z dnia 28.09.2012 roku k. 51, pismo z dnia 9.03.2012 roku k. 66, pismo z dnia 21.03.2012 roku k. 67, protokół z dnia 31.10.2012 roku k. 74, pismo z dnia 5.02.2013 roku k. 79 na płycie z k. 12; protokół kontroli z dnia 24.05.2012 roku i z 12 lipca 2012 roku, pismo z dnia 3.04.2014 k. 148, na płycie z k. 12: zdjęcia nowych domów, częściowo zeznania powoda A. S. (1) k. 193 0:3:00)

W dniu 14.02.2014 roku doszło do kolejnej kontroli zgłaszanych przez powodów usterek. Stwierdzono ujęcie wody przed wejściem do budynku poprzez montaż kratki z odprowadzeniem do cieku przy granicy działki. Słupy pod balkonem i gankiem popękane. Wykonawca miał dostarczyć opinię. Ugięcie dachu także wymagało opiniowania. Udostępniono dojście do wjazdu studni. Wskazano na poprawę kostki chodnikowej między wejściem od strony południowej, uzupełnienie płynu w instalacji solarnej. Stwierdzono poziome i pionowe pęknięcia na łączeniach płyt gipsowych. Zalecono zlikwidowanie przecieku nad daszkiem wejściowym. Termin usunięcia usterek wyznaczono do 15.03.2014, a co do części do 15.04.2014 roku. Powód zgłaszał również, że po 31.10.2012 roku doszło do odsunięcia kostki chodnikowej oraz częściowego zapadnięcia od strony wschodniej. Zgłaszał też skrzywienie płytek na podłodze łazienki i paneli w garderobie. Według ekspertyzy J. B. stan techniczny pękniętych słupów drewnianych nie budził obaw co do bezpieczeństwa tej konstrukcji i jej użytkowników. W dniu 21.05.2014 roku powodowi zgłosili stronie

pozwanej kolejną usterkę w postaci przeciekania dachu. Strona pozwana nie usunęła usterki, oczekując na zajęcie stanowiska przez wykonawcę.

(dowód: protokół kontroli z dnia 14.02.2014 roku k. 164, orzeczenie techniczne dotyczące pęknięć słupów drewnianych k. 150-162, pismo z dnia 21.05.2014 roku k. 185 ze zdjęciami k. 186, pismo z dnia 29.05.2014 r. k. 192, zeznania świadka M. M. k. 173 0:16:33, częściowo zeznania powoda A. S. (1) k. 193 0:3:00, częściowo zeznania powódki K. S. k. 193 0:44:07)

Powodowie w związku ze sporem z gminą odmawiali podpisania umowy najmu lokalu w K. (...), twierdząc, że posiada on usterki. Gmina starała się powodom uzmysłowić, że brak podpisania umowy najmu pozbawia ich możliwości ubiegania się o sprzedaż tego lokalu z 99 % bonifikatą, tak jak to było w przypadku innych poszkodowanych, którym Rada Gmina w drodze uchwały wyrażała zgody na zamiany nieruchomości położonych na terenie osuwiskowym na inne nieruchomości z odstąpieniem od obowiązku wniesienia spłaty. Powodowie upierali się jednak przy swoim stanowisku. Ponadto zaczęli wobec pozwanej Gminy kierować roszczenia odszkodowawcze i żądać negocjacji w celu zawarcia porozumienia odnośnie realizacji ich roszczeń, powołując się na art. 13 c ust 2 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 11.08.2001 roku o szczególnych zasadach odbudowy i remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu.

Gmina odmawiała spełniania roszczeń powodów podkreślając, że przy zakwalifikowaniu rodzin do indywidualnej pomocy polegającej na odbudowie domów trzeba było spełnić kryterium: posiadania domu na terenie osuwiskowym oraz uzyskania nakazu rozbiórki przez PINB. Powodowie natomiast nie spełniali wytycznej nakazu rozbiórki. Gmina argumentowała również, że nie podejmowała uchwał na podstawie art. 13 c i 13 d w/w ustawy, więc roszczenia powodów uznała za nieuzasadnione.

(dowód: pismo z dnia 21.03.2012 roku k. 67, pismo z dnia 1.02.2013 roku k. 75, pismo z dnia 15.02.2013 roku k. 77, pismo z dnia 5.02.2013 roku k. 79, uchwała Rady Gminy k. 86-89, zeznania świadka M. M. k. 173 0:16:33, częściowo zeznania powódki K. S. k. 193 0:44:07)

Pismem z dnia 21.03.2013 r. powodowie wezwali stronę pozwaną do zapłaty na ich rzecz solidarnie kwoty 203.000 zł tytułem odszkodowania w terminie 14 dni od dnia doręczenia tegoż pisma, w związku z bezpowrotną utratą nieruchomości wraz z budynkiem mieszkalnym, która stanowiła ich współwłasność w 1/3 części. Na kwotę żądania składała się kwota 187.0000 zł jako 1/3 części pow. budynku pod nr (...) w K. oraz nakłady na część budowlanej zajmowanej przez nich w wysokości 8000 zł, wartość 1/3 dz. ewid (...) w K. oraz około 4000 zł tytułem likwidacji szkód w budynku przez nich zajmowanym nr. (...).

Pismem z dnia 9.03.2013 roku Gmina L. odmówiła wypłaty kwoty 203.000 zł na rzecz powodów, podkreślając, że przepisy kc i ustawy z dnia 11.08.2001 roku i szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu, nie dają podstaw do przypisania jej odpowiedzialności odszkodowawczej.

(dowód: pismo z dnia 9.04.2012 roku k. 68, pismo z dnia 21.03.2013 roku k. 70-72)

W związku z zauważonymi usterkami na nieruchomości, a przede wszystkim braku odpływu wody opadowej, powodowie dokonali w 2011 roku drenażu i utwardzenia terenu. Strona pozwana drogi nie utwardziła w czasie realizacji budowy. Powód A. S. (1) zrobił dodatkowe odwodnienie, niezależnie od tego, które wykonała gmina, gdyż woda mimo to nie odpływała z posesji. Powód zgłosił w gminie, że zamierza zrobić odwodnienie ze studzienką i utwardzenie terenu. W gminie uzyskał informacje, że zostanie mu przywieziona rura na studzienkę. Drenaż wykonany przez powoda polegał na dokopaniu się do zniszczonych rur i wykonaniu studzienki. Z gminy dostarczono mu w tym celu według obietnic rurę pev o szerokości 40 cm. Powód wkopał miejsce pod studzienkę i wykonał studzienkę z dostarczonej rury. Wykopał dół pod rurę o głębokości 1,3m na długości 80 m. Ponadto wraz z synami zrobił drogę z kłińca od drogi dojazdowej po swojej posesji do garażu o długości około 30 m i szerokości 3 m. Zakupił na utwardzenie terenu żwir w K.. Powód rozłożył i ubił te kamienie. Wysypał też kamienie pod blaszakiem. Po ogłoszeniu tych robót w

gminie, powód otrzymał odpowiedź, że nie musiał robić drogi, zrobił to dla własnej wygody. Nie zakazano mu jednak wykonania tych robót.

(dowód: częściowo zeznania powoda A. S. (1) k. 193 0:3:00, zeznania świadka M. M. k. 173 0:16:33, częściowo zeznania powódki K. S. k. 193 0:44:07)

Nakłady powodów na nieruchomości stanowiącą dz. ewid (...) w postaci: utwardzenia terenu kłincem z poniesieniem kosztów transportu i utwardzenia terenu oraz kosztów materiałów dotyczących drenażu i robocizny z uwzględnieniem zużycia wynoszą 1849 zł. Za zakup kruszywa i kłınca oraz rury drenarskiej powód zapłacił w sumie 559,13 zł, w tym koszt samej rury drenarskiej wynosił 22,50 zł. Koszt robocizny związanej z rozplantowaniem kłınca, drenażem rurowym, zagęszczania kłınca ubijakami mechanicznymi wyniósł 367,27 zł, w tym koszt robocizny drenażu rurowego 134,33 zł.

(dowód: opinia biegłego A. W. k. 215-229, faktury k. 202-208)

Obecnie powodowie zimują lokal w K. (...) bezumownie. Chcą wróć do domu nr (...), wyłączonego z użytkowania. Pozwana Gmina rozważa możliwość wystąpienia przeciwko powodom ze sprawą o zapłatę za bezumowne korzystanie od 2013 roku.

(dowód: zeznania świadka M. M. k. 173 0:16:33, częściowo zeznania powoda A. S. (1) k. 193 0:3:00, częściowo zeznania powódki K. S. k. 193 0:44:07)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dokumenty przedłożone przez strony, których autentyczności nie podważano, zeznaniach powodów i świadka M. M..

Zeznania powodów Sąd uznał za wiarygodne, w szczególności odnośnie nakładów poniesionych na nieruchomości w K. (...). Oceniając pozostałe zeznania powodów Sąd rozważył jednak ich emocjonalne nastawienie do sprawy, duże zarzuty, które kierowali do strony pozwanej i ich roszczeniową postawę. Niewiarygodnie przedstawiali, że nie posiadają sporu rodzinnego. Inne fakty wynikają z przedłożonych przez powodów dokumentów.

Zeznania świadka M. M. Sąd uznał za wiarygodne. Zeznania świadka korespondowały z materiałem w postaci dokumentów. Ponadto były logiczne, zwięzłe i obiektywne.

Ustaień w zakresie wyceny nakładów poniesionych przez powodów w postaci utwardzenia terenu kłincem z poniesieniem kosztów transportu i utwardzenia terenu oraz kosztów materiałów dotyczących drenażu i robocizny Sąd dokonał w oparciu o opinię A. W., którą uznał za wyczerpującą, pełną i fachową. Opinia ta nie była kwestionowana przez strony.

Sąd oddalił wniosek dowodowy powodów o dopuszczenie opinii biegłego ds. architektury i budownictwa celem potwierdzenia, że przedmiotowa nieruchomość podlegała i nadal podlega wyburzeniu wobec trwałości wyłączenia z użytkowania. Dowodem tym powodowie chcą wykazać konieczność wyburzenia budynku. Dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy opinia ta nie ma jednak żadnego znaczenia. Powodowie bowiem zgodnie z przepisami ustawy byli zobligowani do przedłożenia decyzji Inspektora Nadzoru Budowlanego. Opinia przez nich zawnioskowania nie zwalnia ich z tego obowiązku.

Sąd oddalił wniosek powodów o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego do spraw szacunku nieruchomości celem dokonania wyceny wyrównania działki pod budynkiem, sprzątnięcia odpadów budowlanych, posadzenia trawnika, przywozu ziemi ogrodowej, prac związanych z koszeniem trawnika, przeglądu gwarancyjnego kotła gazowego De Dietrich. Dowód ten był zbędny dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy.

Sąd pominął również dowód z zeznań strony pozwanej z uwagi na rezygnację przez nią z tego dowodu k. 193/2.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo o odszkodowanie za równowartość odtworzeniową 1/3 części budynku w K. nr (...) położonego na dz. ewid. (...) stanowiącego współwłasność powodów oraz 1/3 wartości działki (...), jak też tytułem nakładów poczynionych przez powodów na tą nieruchomość nie zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 13c ust. 1 ustawy z dnia 11 sierpnia 2001 r. o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu (Dz. U. z 2001 r. Nr 84, poz. 906 ze zm.), rada gminy w terminie 3 miesięcy od dnia wejścia w życie rozporządzenia, o którym mowa w art. 2, na obszarach wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 13b (a więc przedmiotowego rejestru), może na wniosek wójta, burmistrza albo prezydenta miasta wyznaczyć, w drodze aktu prawa miejscowego, obszar, na którym obowiązuje zakaz budowy nowych budynków, odbudowy oraz rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków, kierując się potrzebą zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia. Dopiero więc wydanie przez Prezesa Rady Ministrów - na podstawie danych przekazywanych przez właściwych wojewodów - rozporządzenia określającego gminy lub miejscowości, w których stosuje się szczególne zasady odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych, a także szczególne zasady zagospodarowania terenów oraz zasady i tryb nabywania nieruchomości, w związku z osunięciem ziemi (art. 2 cytowanej ustawy), umożliwia właściwej radzie gminy podjęcie stosownej uchwały i dopiero ta uchwała, uwzględniając zapisy rejestru, może wpływać na uprawnienia właściciela danej nieruchomości. Zgodnie bowiem z art. 13c ust 2 jeżeli w związku z wejściem w życie aktu prawa miejscowego, o którym mowa w ust. 1, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty może żądać od gminy: odszkodowania za poniesioną szkodę albo wykupu nieruchomości lub jej części. Wykonanie obowiązku wynikającego z roszczeń, o których mowa w ust. 2, powinno nastąpić w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, chyba że strony postanowią inaczej. W przypadku opóźnienia w wypłacie odszkodowania lub wykupie nieruchomości właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługują odsetki ustawowe. Spory w sprawach, o których mowa w ust. 2, rozstrzygają sądy powszechne (art. 13 c ust 3). Do zapłaty odszkodowania albo wykupu nieruchomości lub jej części obowiązana jest gmina (art. 13 c ust 4).

Jak wynika z przeprowadzonego postępowania w przedmiotowej sprawie Rada Gminy L. nie skorzystała z uprawnienia wynikającego z w/w przepisu i nie uchwaliła uchwały, w której wyznaczałby obszar z zakazem budowy. Wydała jedynie uchwałę nr (...) na podstawie art. 13 a powołanej ustawy w sprawie wyznaczenia obszarów, na których nastąpiło zniszczenie lub uszkodzenie obiektów budowlanych w wyniku osunięcia ziemi i na których odbudowa obiektów budowlanych odbywa się na szczególnych warunkach, obejmując tą uchwałą m.in. działkę stanowiącą współwłasność powodów tj. dz. ewid. (...). Wobec braku aktu prawa miejscowego o którym mowa w art. 13 c, do roszczeń powodów nie może znaleźć zastosowanie art. 13 c ust 2-4, tej ustawy.

Roszczenie powodów nie znajduje również oparcia w treści art. 417 §1 kc, zgodnie z którym za szkodę wyrządzoną przez niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej ponosi odpowiedzialność Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego lub inna osoba prawna wykonująca tę władzę z mocy prawa. Powodowie opierali swoje żądanie na treści tego przepisu dopatrując się zaniechania pozwanej gminy, która w wyniku swoich dotychczasowych działań nie uczyniła zadość obowiązkowi wynikającemu z art. 13 c ustawy z 2001 r. o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu, to znaczy możliwość wyznaczenia w drodze aktu prawa miejscowego obszaru, na którym obowiązuje zakaz budowy nowych budynków, odbudowy oraz rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków, gdyż nie podjęła działań koncertujących się na wypłacie powodom odszkodowania, które przewidział ustawodawca.

Dla skutecznego dochodzenia odszkodowania za szkodę wyrządzoną przy wykonywaniu władzy publicznej, koniecznym jest wykazanie następujących przesłanek: zaistnienia niezgodnego z prawem działania lub zaniechania przy wykonywaniu władzy publicznej rozumianego zazwyczaj jako bezprawne działanie organu władzy lub funkcjonariusza publicznego, powstanie szkody po stronie osoby domagającej się odszkodowania oraz istnienie adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy bezprawnym działaniem (zaniechaniem) a powstałą szkodą.

W/w przepis wymaga, by szkoda wyrządzona została przy wykonywaniu „władzy publicznej”. Chodzi tutaj wyłącznie o skutki funkcjonowania państwa i jednostek samorządu terytorialnego w sferze określanej pojęciem imperium, czyli działania i zaniechania polegające na wykonywaniu funkcji władczych i realizacji zadań władzy publicznej. Poza zakresem tego przepisu pozostają natomiast skutki zachowań państwa i jednostek samorządu terytorialnego w sferze gospodarczo-majątkowej (dominium), czyli w dziedzinie działań niewładczych, dominialnych. (por. Z. Radwański, A. Olejniczak, Zobowiązania..., s. 216; Z. Banaszczyk (w:) Kodeks..., s. 1244; A. Doliwa, Zobowiązania..., s. 113; tenże, Dychotomiczny charakter podmiotowości prawnej państwa (imperium i dominium), SP 2002, nr 3, s. 35). Pojęcie „wykonywanie władzy publicznej” obejmuje tylko takie działania, które ze swej istoty, czyli ze względu na charakter i rodzaj funkcji przynależnej władzy publicznej, wynikają z kompetencji określonych w Konstytucji RP oraz w innych przepisach prawa, a ich wykonywanie z reguły łączy się z możliwością władczego kształtowania sytuacji jednostki. Strona pozwana uruchamiając pomoc rządową jej przyznaną w drodze umowy nr (...) zawartej w dniu 17.06.2010 roku z Wojewodą (...) o finansowaniu środkami pochodzącymi z budżetu państwa zadania odbudowy infrastruktury komunalnej i obiektów budowlanych zniszczonych w wyniku osuwisk w miejscowości K., wykonywała działania w sferze imperium.

Podstawową przesłanką odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem przy wykonywaniu zadań z zakresu władzy publicznej jest ich bezprawność, którą ustawodawca określił w komentowanym przepisie jako zachowanie „niezgodne z prawem”. Przez ową „niezgodność z prawem” należy rozumieć naruszenie przepisów prawa materialnego bądź procesowego, a w sytuacji, gdy określony akt prawny regulujący kompetencje organów władzy publicznej odsyła do kryteriów pozaprawnych, tzw. klauzul generalnych, norm obyczajowych, to także te klauzule mogą stanowić kryterium oceny bezprawności. Bezprawność z art. 417 § 1 k.c., obejmuje każdą obiektywną sprzeczność działania bądź zaniechania władzy publicznej z przepisami prawa.

Zdaniem Sądu biorąc pod uwagę okoliczności przedmiotowej sprawy, bezzasadne są twierdzenia powodów, iż doszło ze strony Gminy do zaniechania w związku z brakiem wypłaty odszkodowania z art. 13 c. ustawy z dnia 11 sierpnia 2001 r. o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu (Dz. U. z 2001 r. Nr 84, poz. 906 ze zm.). Jak już wykazano wyżej przepis art. 13 c ust 2-4 nie mógł znaleźć zastosowania w sytuacji powodów, gdyż nie uchwalono prawa miejscowego o objęciu obszaru osuwiska zakazem budowy nowych budynków. Z zapisów ustawowych wynika również, że do wydania tego aktu prawa miejscowego Gmina nie była zobligowana. Mogła, ale nie musiała uchwalić uchwałę o takiej treści.

Ponadto jak wynika z dokumentów dołączonych przez stronę pozwaną Gmina objęła powodów pomocą na szczególnych warunkach określonych w ustawie z dnia 11 sierpnia 2001 r. o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu (Dz. U. z 2001 r. Nr 84, poz. 906 ze zm), mimo, że otrzymała od Ministra Spraw wewnętrznych wytyczne zawierające zasady przyznawania i wykorzystywania dotacji dla jednostek samorządu terytorialnego na odtworzenie budynków mieszkalnych, w świetle, których powodowie jako współwłaściciele nieruchomości w K., wobec, której nie orzeczono nakazu rozbiórki, do udzielenia tej pomocy się nie kwalifikowali. Pomoc miała bowiem być przyznawana w trybie określonym w art. 13h cytowanej ustawy, zgodnie z którym nieruchomości stanowiące własność gminy mogą być przedmiotem zamiany na nieruchomości objęte aktami prawa miejscowego, o których mowa w art. 13a lub 13c, stanowiące własność osób fizycznych lub osób prawnych. Wniosek o zamianę składa się do właściwego wójta, burmistrza albo prezydenta miasta. W przypadku nierównej wartości zamienianych nieruchomości stosuje się dopłatę, której wysokość jest równa różnicy wartości zamienianych nieruchomości.

Cytowana ustawa obejmowała bowiem tylko odbudowę obiektów zniszczonych lub uszkodzonych, co w przypadku nieruchomości współwłasności powodów nie miało miejsca. Budynek w (...) nie został w żaden sposób uszkodzony. Ponadto został objęty jedynie wyłączeniem z użytkowania, który wydał Państwowy Inspektor Nadzoru Budowlanego. Pozwana Gmina pomimo wszystko objęła powodów pomocą. Wybudowała im dom, którego powodowie nie chcą przejąć na własność mimo 99% bonifikaty z uwagi na podnoszone przez nich wady i usterki budynku.

Dla określenia odpowiedzialności odszkodowawczej władz publicznych, obok zdarzenia sprawczego, konieczne jest ustalenie pozostałych przesłanek odpowiedzialności deliktowej, a więc szkody i związku przyczynowego. Po to, żeby można było skutecznie dochodzić odszkodowania, musi być spełniona podstawowa przesłanka - musi istnieć szkoda. Taka sama przesłanka musi być spełniona przy dochodzeniu odszkodowania od Skarbu Państwa za szkodę wyrządzoną przy wykonywaniu władzy publicznej (wyrok SN z dnia 27 sierpnia 2008 r., II CSK 132/2008, niepubl.). Przesłanką odpowiedzialności odszkodowawczej na podstawie art. 417 k.c. jest więc szkoda w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., czyli obejmująca straty oraz utracone korzyści, które poszkodowany mógł osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono; może być też zadośćuczynienie pieniężne za krzywdę w przypadkach wskazanych w art. 445 i 448 k.c. Znajdą więc zastosowanie ogólne reguły dotyczące kompensaty szkody w mieniu (majątkowej) i na osobie (majątkowej i niemajątkowej) – por. wyrok SA w Poznaniu z dnia 7 kwietnia 2010 r., I ACa 222/10, LEX nr 628185; wyrok SA w Poznaniu z dnia 9 listopada 2010 r., I ACa 841/10, LEX nr 756729; por. także cyt. wyżej wyrok TK z dnia 4 grudnia 2001 r.; wyrok TK z dnia 23 września 2003 r., K 20/02, OTK-A 2003, nr 7, poz. 76; Z. R., A. O., Zobowiązania..., s. 219; Z. B. (w:) Kodeks..., s. (...).

Powodowie nie wykazali w toku postępowania szkody, jaką mieli ponieść w związku zaniechaniem strony pozwanej, poprzez brak objęcia ich możliwością wypłaty odszkodowania. Powodowie nie wykazali istnienia szkody w postaci utraty przysługującej im części nieruchomości objętej terenem osuwiskowym, co za tym idzie i jej wysokości. Dom ich współwłasności w (...) nie został zniszczony ani uszkodzony. Nie został również orzeczony nakaz rozbiórki tego budynku. Samo wyłączenie budynku z użytkowania, nie może być utożsamianie przez powodów z powstaniem szkody, tym bardziej, że pragną oni do tego domu wrócić i tam zamieszkać.

Do odpowiedzialności Skarbu Państwa stosuje się w pełni zasada adekwatnego związku przyczynowego, określona w art. 361 § 1 k.c. Nawet w przypadku stwierdzenia, iż przy wykonywaniu władzy publicznej dopuszczono się działań lub zaniechań bezprawnych, odpowiedzialność Skarbu Państwa ogranicza się jedynie do tych następstw, które pozostają z nimi w związku przyczynowym i które jednocześnie można uznać za normalne, rozsądnie przewidywalne konsekwencje przedmiotowego działania lub zaniechania. Także i ta przesłanka w przedmiotowej sprawie nie zachodzi. Strona pozwana wykonała bowiem wszystkie obowiązki nałożone na nią przez ustawodawcę względem powodów. Obecna sytuacja w jakiej znaleźli się powodowie jest następstwem ich zachowania polegającego na odmowie podpisania umowy najmu, dzięki której nabyliby uprawnienie do uzyskania w drodze uchwał Rady Gminy 99% bonifikaty w związku z przeniesieniem własności nieruchomości w K. nr (...). Same usterki czy wady wybudowanego domu nie mają tutaj znaczenia, skoro powodowie mogli ich usunięcia domagać się w okresie gwarancji od wykonawcy lub na zasadzie innych przepisów.

Odnośnie żądania powodów dotyczącego zwrotu nakładów na zajmowany przez nich budynek mieszkalny nr (...) w K., to zdaniem Sądu zasługuje ono na częściowe uwzględnienie.

Powodowie zajmowali w/w lokal należący do zasobów mieszkaniowych Gminy L. na podstawie umowy użyczenia w okresie od 1.02.2010 do (...).12.2012 roku. Od 1.01.2013 roku do chwili obecnej zajmują ten lokal bezumownie, gdyż odmówili podpisania umowy najmu i ponoszenia opłat za czynsz.

Nakłady wymienione w pozwie tj., utwardzenie terenu w kwocie 431,63 zł, transport materiału do utwardzenia na kwotę 1500 zł, koszty robocizny związanej z utwardzeniem terenu na kwotę 200 zł, drenaż terenu 127,40 zł - materiał, robocizny za drenaż terenu 300 zł, 550 zł za wyrównanie działki pod budynkiem, sprzętniecie odpadów budowlanych, posadzenie trawnika, przywóz ziemi ogrodowej, 500 - zł za koszenia trawnika na działce z 2 lat, 360 zł za przegląd gwarancyjny kotła gazowego, zostały poniesione przez powodów na budynek w K. (...) w czasie trwania umowy użyczenia, zaraz po wprowadzaniu się w 2011 roku.

Zgodnie z art. 713 kc stanowi, że biorący do używania ponosi zwykłe koszty utrzymania rzeczy użyczonej. Jeżeli poczynił inne wydatki lub nakłady na rzecz, stosuje się odpowiednio przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. Zwykłe koszty utrzymania rzeczy to wydatki i nakłady pozwalające zachować rzecz w nie pogorszonym stanie, utrwalającym jej właściwości i przeznaczenie. Chodzi więc o koszty, których poniesienie narzuca niezbędna

potrzeba zachowania określonego stanu rzeczy. Będą to przykładowo koszty konserwacji, bieżących remontów, drobnych napraw, nawożenia gleby, kamienia. Ocena, które koszty należy zaliczyć do zwykłych zależy od okoliczności konkretnego przypadku oraz cech i właściwości konkretnej rzeczy. W par 4 umowy strony szczegółowo ustaliły jakie koszty bieżącego utrzymania ponosić będą powodowie.

Nakłady poniesione przez powodów dotyczące koszenia trawy za dwa lata, wyrównanie działki pod budynkiem, uprzątniecie odpadów budowlanych, posadzenie trawnika, przywóz ziemi ogrodowej mieszczą się w pojęciu zwykłych kosztów utrzymania rzeczy użyczonej i obciążają powodów zgodnie z art. 713 kc. Zwykle koszty utrzymania rzeczy ponosi bowiem biorący ją w użyczenie i nie może żądać ich zwrotu od użyczającego. Przegląd gwarancyjny kotła gazowego mieści się w kosztach obciążających powodów na zasadzie pat 4 ust 2 pkt 7 umowy użyczenia.

Pozostałe nakłady związane były z przeprowadzeniem drenażu terenu w postaci wykonania studzienki i utwardzeniem terenu. Zgodnie z art. 713 zdanie drugie k.c., do rozliczenia nakładów stosuje się odpowiednio przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. Strony w umowie w par 6 przewidziały, że powodowie mogli wprowadzić do lokalu ulepszenia tylko za zgodą użyczającej i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczenia z tego tytułu. W ocenie Sądu na podstawie zeznań powoda A. S. (1) powodowie posiadali zgodę strony pozwanej odnośnie wykonania drenażu. Powód wykonał studzienkę odwadniającą w miejsce wadliwie położonego drenażu, a materiał do tego celu otrzymał od strony pozwanej. Strona pozwana musiała zatem wiedzieć wcześniej o inicjatywie powoda w zakresie wykonania drenażu i fakt ten akceptowała przez dostarczenie rury do studzienki. Strony wprawdzie nie podpisały umowy pisemnej i nie ustaliły zasad rozliczenia tych prac zgodnie z par 6 umowy użyczenia. Brak spisania umowy o sposobie rozliczania tych prac nie zwalnia jednak strony pozwanej z obowiązku zwrotu kosztów robocizny i zakupu rury drenarskiej z tym związanej w kwocie 156,73 zł (22,40 zł rura drenarska k. 219 opinii i 134,33 zł koszty robocizny k. 222 opinii) – wg opinii biegłego. W sytuacji uzgodnienia tych prac na użyczonej nieruchomości stosowanie przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia do rozliczenia nakładów poczynionych przez powodów - w świetle ugruntowanego stanowiska judykatury oraz doktryny - nie może wchodzić w rachubę. Działanie biorących rzecz do używania miałoby wówczas swoją podstawę prawną w uzgodnieniu z użyczającym. Także artykuł 753 § 2 w związku z art. 713 k.c. nie ma zastosowania do rozliczenia nakładów na rzecz użyczoną, poczynionych przez biorącego do używania za zgodą użyczającego por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 2010 r. III CZP 125/09 OSNC 2010/7-8/108, Biul. SN 2010/1/12. Zdaniem Sądu w okolicznościach niniejszej sprawy i wyrażeniu zgody przez stronę pozwaną na odwodnienie przez powodów znajdują przepisy o świadczeniu usług. Zgodnie z art. 750 k.c. do umów o świadczenie usług, które nie są uregulowane innymi przepisami, stosuje się odpowiednio przepisy o zleceniu.

Odnośnie wykonania utwardzania terenu, to postępowanie dowodowe potwierdziło, że nie było uzgodnień w tym zakresie między storami według par 6 umowy użyczenia, ani następczej zgody strony pozwanej na te prace. Strona pozwana jednak po zgłoszeniu ustnym przez powoda A. S. (1) nie oponowała przed utwardzaniem drogi dojazdowej do nieruchomości. W tej sytuacji zdaniem Sądu nie znajdują zastosowania postanowienia umowy z par 6, a art. 755 kc zgodnie z którym jeżeli prowadzący cudzą sprawę dokonał zmian w mieniu osoby, której sprawę prowadzi, bez wyraźnej potrzeby lub korzyści tej osoby albo wbrew wiadomej mu jej woli, obowiązany jest przywrócić stan poprzedni, a gdyby to nie było możliwe, naprawić szkodę. Nakłady może zabrać z powrotem, o ile może to uczynić bez uszkodzenia rzeczy. Przede wszystkim prowadzący cudze sprawy bez zlecenia może zmiany czynić, jeżeli jest to uzasadnione wyraźną potrzebą, a więc zmiany są konieczne albo przynajmniej użyteczne w celu należytego prowadzenia sprawy. Potrzeba taka powinna przy tym być ewidentna, wyraźna i to w aspekcie obiektywnym, a nie tylko w subiektywnym przekonaniu prowadzącego sprawę. Ponadto zmiany takie są dopuszczalne, o ile są uzasadnione wyraźną korzyścią osoby zainteresowanej, co oznacza, że zmiany dokonywane przez prowadzącego cudzą sprawę bez zlecenia powinny być korzystne dla zainteresowanego, i to zarówno z obiektywnego, jak i subiektywnego punktu widzenia zainteresowanego. Trzecim elementem wyznaczającym granice dopuszczalnych zmian w mieniu osoby zainteresowanej jest jej prawdopodobna wola. Wszystkie te okoliczności w istocie powinny zaistnieć łącznie. Jeżeli więc zmiany zostały poczynione przez prowadzącego cudzą sprawę bez zlecenia przy uwzględnieniu tych wartości, a przy tym nastąpiły z zachowaniem należytej staranności nie rodzi to dla prowadzącego cudzą sprawę bez zlecenia

negatywnych konsekwencji. Prowadzący cudzą sprawę bez zlecenia ponosi negatywne konsekwencje, jeżeli dokonał zmian w mieniu osoby zainteresowanej bez wyraźnej potrzeby lub korzyści tej osoby albo wbrew wiadomej mu jej woli.

Jak wynika z okoliczności przedmiotowej sprawy istniała potrzeba utwardzania terenu, który był nierówny i zamakał. Prace te nie zostały przewidziane w projekcie budowy domu dla osób poszkodowanych osuwiskiem. Teren jednak działki użyczony powodom w czasie opadów deszczu nasiąkał wodą. Woda stała na działce. Dokonanie prac utwardzeniowych było zatem obiektywnie konieczne i korzystne dla właściciela tej nieruchomości czyli strony pozwanej. Powodowie podjętych prac nie wykonywali wbrew stronie pozwanej. Informowali ją na bieżąco o zauważonych usterkach, w kategoriach, których wymieniali też utwardzenia, a strona pozwana tym czynnościami się nie sprzeciwiała. Powodom należy się zatem zwrot nakładów w postaci utwardzania terenu w kwocie 1692,27 zł.

W tym stanie rzeczy z tytułu zwrotu powodom nakładów na nieruchomość położonej w K. (...) Sąd zasądził solidarnie na ich rzecz kwotę 1849 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wyroku, w pozostałej części powództwo oddalając. Kwota należnych powodom nakładów została ustalona dopiero na podstawie wydanej opinii biegłego w przedmiotowej sprawie.

O kosztach postępowania Sąd orzekł zgodnie z art. 100 kpc. Powodowie wygrali sprawę jedynie w zaledwie 0,9 %. Sąd zasądził zatem od nich na rzecz strony pozwanej solidarnie koszty zastępstwa prawnego w wysokości 7217 zł. Powodowie mimo wielokrotnego sugerowania im bezpodstawności roszczeń związanych z odszkodowaniem nie dążyli do ugodowego załatwienia sprawy, upierając się przy swoich zarzutach. Opłatą od pozwu, od której powodowie byli zwolnieni obciążono Skarb Państwa. Sąd nakazał ściągnąć od strony pozwanej na rzecz Skarbu Państwa jedynie wynagrodzenie za sporządzenie opinii biegłego w zakresie nakładów poczynionych przez powodów na nieruchomość w K. (...), gdyż w tej części strona pozwana przegrała postępowanie.