

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 1 sierpnia 2017 r. powodowie H. Ł. i B. Ł. wnieśli o zasądzenie od pozwanego M. C. solidarnie na swoją rzecz kwoty 1.328.060 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych. Swoje roszczenie powodowie wywiedli z bezprawnego wydobycia przez pozwanego kruszywa z należącej do powodów działki (...) i przyległych do niej pasów ochronnych. (pozew –k.2-6)

W odpowiedzi na pozew z dnia 4 września 2017 r. pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie solidarnie od powodów na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwany zakwestionował w całości roszczenie powodów, wskazując iż nie doszło do bezprawnego wydobycia kruszywa. (odpowiedź na pozew –k.46-61)

W toku procesu stanowiska stron nie uległy zmianie.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

H. Ł. i B. Ł. są właścicielami – na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej – nieruchomości położonej w D., gmina S., dla której Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli prowadzi księgę wieczystą nr (...) składającej się m.in. z działek o numerach ewidencyjnych (...). (treść księgi wieczystej –k.14-19)

W dniu 3 listopada 2011 r. powodowie zawarli z M. C., prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą PHU (...) umowę sprzedaży kruszywa znajdującego się na działkach oznaczonych numerami: 279/1,279/2,279/3,281/1, 281/2. Strony ustaliły cenę 1 zł netto za 1 m<sup>3</sup> kruszywa przeznaczonego do wydobycia. (umowa sprzedaży –k.8-8 odwrót)

Tego samego dnia strony zawarły, w formie aktu notarialnego, umowę dzierżawy, na mocy której powodowie oddali pozwanemu do używania i pobierania pożytków na okres 10 lat, począwszy od dnia 4 listopada 2011 roku część nieruchomości objętej księgą wieczystą numer (...) tj.: całą działkę (...) o pow. 115 m<sup>2</sup>, część działki (...) o pow. 3,2081 hektara, oznaczoną numerem 279/5 na szkicu wstępnego projektu podziału działki nr (...), część działki (...) o pow. 2, (...) hektara położoną na wysokości działki nr (...) przez całą szerokość tej działki. Łącznie powierzchnia wydzierżawianego gruntu wynosiła 6, (...) hektara. Strony ustaliły, że M. C. będzie uprawniony do uruchomienia na dzierżawionym gruncie, o którym mowa w par. 3 aktu notarialnego kopalni kruszywa i do jego wydobywania z tego terenu, za wyjątkiem części drogi oznaczonej jako działka numer (...) na odcinku od drogi publicznej (działki nr (...)) do linii łączącej linie rozgraniczające grunty objęte umową dzierżawy od gruntów nie objętych umową z obszaru działek (...), przy czym dotyczyło to także wydobywania kruszywa zalegającego pod warstwą wodonośną poziomu wód gruntowych. Uruchomienie kopalni i wydobywanie kruszywa miało nastąpić po uzyskaniu przez dzierżawcę wymaganej koncesji. Dzierżawca zobowiązał się wykorzystywać odcinek drogi oznaczonej jako działka numer (...) bliżej wskazany w par. 4 aktu jako drogę dojazdową oraz umożliwić przejazd, przechód i przeprowadzenie mediów (energii elektrycznej, wodociągu, gazociągu, kanalizacji, linii telefonicznej) wydzierżawiającym oraz wszystkim wskazanym przez nich osobom. Wydzierżawiający wyrazili zgodę na przesunięcie na koszt dzierżawcy i wyłącznie jego staraniem przebiegającej przez działki (...) linii energetycznej na linię rozgraniczającą grunty objęte umową dzierżawy od gruntów tą umową nie objętych z terenu działek (...). Przy zawarciu akt strony okazały szkic wstępnego projektu podziału działki położonej w D. oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 279/3 sporządzony w dniu 29 września 2011 roku przez geodetę uprawnionego Z. G.. (akt notarialny –k.9-11)

W dniu 22 listopada 2011 r. strony stawiły się u notariusza J. R., przed którym zawarta była umowa dzierżawy z dnia 3 listopada 2011 r. Strony okazały szkic wstępnego projektu podziału działki numer (...) sporządzony przez geodetę Z. G. w dniu 22 listopada 2011 r., w wyniku którego działka (...) podzielona została na działki (...). Stający oświadczyli, że

przedmiotem umowy dzierżawy z dnia 3 listopada 2011 r. jest działka (...) uwidoczniiona na w/w szkicu. Stający uznali szkic wstępnego projektu podziału za integralną część aktu notarialnego. (akt notarialny –k.229-230)

Przed zawarciem umowy dzierżawy kontakt z powodami nawiązał T. K., działający w imieniu pozwanego. (zeznania świadka T. K. –k.264, czas nagrania 01:20:49, zeznania powódki –k.414, czas nagrania 00:05:23, zeznania pozwanego –k.416, czas nagrania 01:27:34)

Umowa sprzedaży kruszywa została przygotowana przez pozwanego, powodowie otrzymali druk umowy kilka dni przed jej zawarciem. (zeznania powódki –k.414, czas nagrania 00:05:23)

W momencie podpisywania umowy dzierżawy nie było mowy o prowadzeniu przez pozwanego wydobycia z działki (...). Powodowie wtedy nie byli właścicielami tej nieruchomości, miała ona wówczas numer 280/2 i była własnością Gminy S.. (zeznania powódki –k.414, czas nagrania 00:05:23-00:55:34)

W 2012 r. obie strony złożyły do Gminy S. wnioski o rozpoczęcie prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w celu umożliwienia rozpoczęcia wydobycia kruszywa z działki nr (...). Powodowie zwrócili się do Przewodniczącego Rady Gminy S. o wyrażenie zgody na zbycie działki gminnej, uzasadniając że działka jest niezbędna na poszerzenie działalności wydobywczej. Powodowie od początku deklarowali, że chcą przeznaczyć tą działkę pod wydobycie. (zeznania świadka A. Ł. –k.286 odwrót, czas nagrania 00:52:07-01:00:57)

Powodowie mówili, że oni kupią działkę nr (...) od Gminy, a pozwany ją później od nich wydzierżawi. (zeznania pozwanego –k.416, czas nagrania 01:27:34-01:48:16)

Decyzją z dnia 18 marca 2013 r. Burmistrz Gminy i Miasta S. zatwierdził podział nieruchomości – działki położonej w D. o numerze 280/2 stanowiącej własność Gminy i Miasta S. na działki oznaczone numerami (...). (decyzja –k.20, mapa z projektem podziału nieruchomości –k.21)

Postanowieniem z dnia 26 kwietnia 2013 r. Burmistrz Gminy i Miasta S. zaopiniował pozytywnie wniosek M. C. o udzielenie koncesji na wydobywanie kopaliny ze złoża kruszywa naturalnego położonego w miejscowości D. w części dotyczącej działek o numerach ewidencyjnych: 279/3, 281/2, 282/2 i odmówił zaopiniowania wniosku pozwanego w części dotyczącej działki (...). W uzasadnieniu wskazano, że działka (...) stanowi własność Gminy i Miasta S.. (postanowienie –k.148-148 odwrót)

Dnia 6 maja 2013 r. Marszałek Województwa (...) udzielił M. C. koncesji na wydobywanie kruszywa naturalnego ze złoża (...) położonego w miejscowości D. na działkach oznaczonych w ewidencji gruntów numerami 279/3, 281/2, 282/2 i warunkowo dla działki nr (...). W decyzji stwierdzono, że przedsiębiorca posiada tytuł władania dla w/w nieruchomości z wyjątkiem działki nr (...), będącej własnością Gminy i Miasta S. i przeznaczonej do sprzedaży, która powstała z podziału działki nr (...). (decyzja –k.245-246)

Warunkowa decyzja o koncesji dot. działki (...) oznaczała, że pozwany mógł przystąpić do jej eksploatacji po uzyskaniu praw do działki. (zeznania świadka K. K. –k.263, czas nagrania 00:18:21-00:30:52)

Pozwany rozpoczął wydobycie kruszywa z terenu objętego umową dzierżawy na przełomie maja i czerwca 2013 r. (zeznania pozwanego –k.417, czas nagrania 01:27:34-01:48:16)

W dniu 3 października 2013 r. powodowie nabyli do majątku wspólnego od Gminy i Miasta S. prawo własności nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...). (treść księgi wieczystej –k.22-24, akt notarialny –k.279-282)

Pozwany rozpoczął wydobycie kruszywa z działki nr (...) po jej nabyciu przez powodów. (okoliczność bezsporna)

Powodowie dowiedzieli się o prowadzeniu przez pozwanego wydobycia kruszywa z działki nr (...) kilka dni później, kiedy byli na terenie nieruchomości. (zeznania powódki –k.415, czas nagrania 00:05:23-00:55:34)

Między stronami nie nastąpiło nigdy uzgodnienie ceny i warunków zakupu kruszywa z działki (...). (zeznania powódki –k.416, czas nagrania 01:03:36-01:17:59)

W dniu 5.01.2014 r. powodowie skierowali do pozwanego pismo, w którym poinformowali, że rozwiązują umowę dzierżawy z dnia 3.11.2011 r. ze skutkiem natychmiastowym i wezwali pozwanego do niezwłocznego opuszczenia terenu. Jako przyczynę rozwiązania umowy powodowie wskazali m.in. bezprawne wtargnięcie na teren prywatny działki (...), na które nie wyrazili zgody.(pismo –k.32)

Pozwany wydobył kruszywo z działki nr (...) w ilości 26.854 ton. Wartość rynkowa kruszywa wydobytego (rynkowa cena sprzedaży kruszywa) wyniosła 155.510 zł, zaś koszty jego wydobycia wyniosły 77.143 zł. Różnica pomiędzy wartością kruszywa wydobytego a kosztami jego wydobycia wynosi zatem 78.367 zł. Na działkach o numerach (...) powinny zostać ustanowione pasy ochronne dla drogi o szerokości 6 metrów bieżących, po obu stronach działki (...). Pozwany wydobywał kruszywo z granic działek nr (...) w ilości po 38.737 ton zasobów operatywnych z każdej działki tj. takich, które da się bezspornie wydobyć, a ich wydobycie jest realnie technicznie i ekonomicznie opłacalne. Wartość rynkowa wydobytego kruszywa wyniosła po 244.430 zł w przypadku każdej z w/w dwóch działek, a koszty rynkowe wydobycia kruszywa wyniosły po 122.143 zł. Różnica pomiędzy wartością kruszywa wydobytego a kosztami jego wydobycia wyniosła po 122.287,50 zł w przypadku każdej z w/w dwóch działek. (opinia biegłego ds. górnictwa –k.306-316, opinia uzupełniająca –k.389-392)

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie powołanych dowodów. Sąd nie uwzględnił zastrzeżeń pozwanego do opinii biegłego sądowego. Należy jednocześnie wskazać, że po zmianie pełnomocnika procesowego pozwanego, wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego ds. górnictwa został cofnięty.

#### **Sąd zważył co następuje:**

Roszczenie dochodzone przez powodów oparte jest na bezprawnym wydobyciu przez pozwanego kruszywa z nieruchomości należącej do powodów – działki nr (...) i przyległych do niej pasów ochronnych.

Jest bezsporne, że pozwany wydobywał kruszywo z działki oznaczonej nr (...) i w/w pasów ochronnych. Pozwany podnosił jednak, że działka (...) była objęta umową dzierżawy zawartą w dniu 3 listopada 2011 r. przez strony, a co za tym idzie, nie było potrzeby ustanowienia pasów ochronnych.

W ocenie sądu niewątpliwie tak nie było.

Niesporne jest, że w dacie zawarcia umowy dzierżawy przez strony (w dniu 3 listopada 2011 r.) działka nr (...) w ogóle jeszcze nie była wydzielona. Niezgodne ze stanem rzeczywistym jest jednak twierdzenie pozwanego, że działka (...) została wydzielona z działki nr (...), objętej umową dzierżawy.

Z dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy wynika niewątpliwie, że działka nr (...) powstała w wyniku podziału działki nr (...), która w dacie zawarcia umowy dzierżawy była własnością Gminy i Miasta S.. Dopiero dnia 18.03.2013 r. został zatwierdzony podział działki (...) na działki oznaczone numerami (...) celem sprzedaży tej ostatniej powodom. Do sprzedaży działki (...) powodom doszło dopiero w dniu 3 października 2013 r.

Jest więc oczywiste, że umowa dzierżawy z dnia 3.11.2011 r. nie obejmowała ani działki (...) ani powstałej w wyniku jej podziału działki (...). W ocenie sądu treść umów zawartych przez strony nie budzi wątpliwości, co do tego czy sporna działka była przedmiotem dzierżawy. Po pierwsze działka (...) nie jest wymieniona ani w umowie dzierżawy ani w umowie sprzedaży kruszywa. Po drugie, nawet gdyby była wymieniona byłoby to bezskuteczne. Powodowie nie byli właścicielami tej działki w dacie zawarcia umowy dzierżawy, nie mogli więc rozporządzić nią na rzecz pozwanego. Lansowana przez pełnomocników pozwanego koncepcja, zgodnie z którą powodowie mogli wydzierżawić pozwanemu nieruchomość, do której nie mieli żadnych praw, jest wprawdzie odważna i nowatorska, nie ma jednak żadnego oparcia w polskim prawie.

Nie ma żadnych podstaw do przyjęcia, że wolą stron umowy dzierżawy i umowy sprzedaży kruszywa było uczynienie ich przedmiotem działki nr (...). Nawet jednak gdyby strony taką wolę miały, nie mogłyby skutecznie tego uczynić wobec braku prawa powodów do rozporządzenia tą działką w dacie zawarcia umów łączących strony.

Nie ma też podstaw do przyjęcia, że po zakupie działki (...) przez powodów, umowa dzierżawy została rozszerzona na tą działkę. Twierdzenia pozwanego w tym zakresie są gołosłowne i nie poparte dowodami.

Powyższe okoliczności potwierdzają zeznania pozwanego który stwierdził odnośnie działki nr (...): „powodowie mówili, że oni to odkupią, a my to później od nich wydzierzawimy”. Z tego stwierdzenia pozwanego wynika jasno, że zdawał sobie sprawę, że działka nr (...) nie była przedmiotem umowy dzierżawy. Miała się nim stać dopiero po wykupieniu jej od Gminy S. przez powodów. Z materiału dowodowego wynika jednak, że nigdy nie została zawarta umowa pisemna, ani ustne porozumienie pomiędzy powodami a pozwanym, dotyczące dzierżawy działki nr (...) i wydobywania z niej kruszywa.

Gdyby pozwany dysponował prawem do działki (...), mógłby ją eksploatować bez ustanawiania pasów ochronnych. Skoro pozwany nie dysponował prawem do eksploatacji tej działki, konieczne było ustanowienie pasów ochronnych na sąsiednich działkach.

Pozwany dokonywał zatem bezprawnego wydobywania kruszywa z działki nr (...) i jej pasów ochronnych tj. skrajnych części działek nr (...).

Podstawę prawną odpowiedzialności pozwanego stanowi art. 415 KC. Działanie pozwanego miało charakter zawiniony. Z materiału dowodowego wynika, że pozwany, biorąc pod uwagę okoliczności sprawy, zdawał sobie sprawę, a przynajmniej powinien mieć świadomość, że nie przysługiwało mu prawo do wydobywania kruszywa z działki (...) i jej pasów ochronnych. Szkodę powodów stanowią utracone korzyści w postaci wartości kruszywa wydobytego ze spornych działek przez pozwanego (ceny rynkowej sprzedaży kruszywa), pomniejszone o koszty wydobywania kruszywa. Związek przyczynowy pomiędzy działaniem pozwanego, a szkodą powodów jest niewątpliwy.

Ilość i wartość wydobytego kruszywa oraz koszty jego wydobywania zostały ustalone w drodze opinii biegłego z zakresu górnictwa. Wartość rynkowa wydobytego kruszywa wynosi (po odjęciu kosztów wydobywania) 78.367 zł z działki (...) oraz po 122.287,50 zł w przypadku działek (...). Łączna wysokość szkody powodów wynosi więc 322.942 zł. W tym zakresie powodztwo podlegało więc uwzględnieniu.

Bezpodstawne jest również twierdzenie pozwanego, że wszystkie należności związane z wydobytym kruszywem, w tym z działki oznaczonej nr (...) zostały między stronami rozliczone. Pozwany w żaden sposób nie udowodnił, że uiszczane przez niego opłaty z tytułu umowy sprzedaży kruszywa obejmowały kruszywo wydobyte z działki (...). Żaden z dokumentów dotyczących płatności znajdujący się w aktach sprawy nie stanowi dowodu na okoliczność, że pozwany zapłacił powodom za kruszywo wydobyte z działki nr (...).

Wobec tego, iż umowa dzierżawy z dnia 3 listopada 2011 r. nie obejmowała działki nr (...) nieistotne jest, czy istniała podstawa prawna do wypowiedzenia tej umowy i czy wypowiedzenie umowy dokonane przez powodów dnia 5 stycznia 2014 r. było skuteczne.

O odsetkach ustawowych za opóźnienie od zasądzonej kwoty sąd orzekł na podstawie art. 481 KC. Powodowie nie przedstawili dowodu doręczenia pozwanemu przedsądowego wezwania do zapłaty kwoty dochodzonej pozwem, więc odsetki należą się powodom od dnia następnego po doręczeniu pozwanemu odpisu pozwu, co nastąpiło 21.08.2017 r.

Koszty procesu rozliczono na podstawie art. 100 KPC. Łączne koszty procesu wyniosły 21.617 zł, z czego powodowie ponieśli koszty zastępstwa adwokackiego w kwocie 10.800 zł, a pozwany koszty zastępstwa adwokackiego w kwocie 10.800 zł i koszty opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł. Powodowie wygrali sprawę w 24%. Różnica między kosztami, które powodowie powinni ponieść ze względu na wynik sprawy (16.428,92 zł) a kosztami faktycznie poniesionymi przez powodów (10.800 zł) wynosi 5.628,92 zł i została zasądzona na rzecz pozwanego w pkt. 3 wyroku.

Nieuiszczone koszty sądowe zostały rozliczone na podstawie art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w związku z art. 100 KPC. Wyniosły one 74.200 zł, w tym 66.403 zł opłata od pozwu, 80 zł koszty podróży świadka, 7.717,01 zł koszty opinii biegłego. 76% tej kwoty czyli 56.392 zł podlega pobraniu od powodów, a 24% czyli 17.808 zł od pozwanego.

Należy dodać, że sąd nie znalazł podstaw do zastosowania w stosunku do powodów art. 102 KPC. Konieczność poniesienia przez powodów części kosztów procesu (niewątpliwie dość wysokiej kwoty) wynika przede wszystkim z wywindowania roszczenia pozwu do niebotycznej wysokości. Gdyby powodowie rozsądniej ocenili wysokość swoich roszczeń, nie ponieśliby kosztów procesu w takiej wysokości, a trzeba uznać, że mieli taką możliwość, korzystając od początku z profesjonalnego zastępstwa procesowego i mając doświadczenie w branży, której dotyczy sprawa.