

## UZASADNIENIE

Powódka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. wniosła o nakazanie pozwanej Zakładowi (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. złożenie oświadczenia woli w przedmiocie przejęcia na własność sieci kanalizacji sanitarnej wraz z przyłączami oraz sieci wodociągowej wraz z przyłączami wybudowanych w S. w obrębie ulic: P., (...), (...), I., G., (...), (...) oraz (...) O. oraz przepompowni ścieków na działce nr (...) przy ul. (...) w S. wraz z rurociągiem tłocznym za wynagrodzeniem w kwocie 3.773.614 zł płatnym w terminie 7 dni od uprawomocnienia się wyroku. Wniosła również o zasądzenie na jej rzecz zwrotu kosztów wywołanych zawezwaniem pozwanej do próby ugodowej oraz kosztów procesu.

W uzasadnieniu podała, że w latach 2001-2010 w ramach inwestycji obejmującej budowę osiedla mieszkaniowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą, wybudowała opisane w pozwie sieci wodociągowe, kanalizacji sanitarnej oraz przepompownię ścieków wraz z rurociągiem tłocznym. Wyjaśniła, że decyzja - pozwolenie na budowę sieci i przyłączy infrastruktury technicznej pierwotnie zostało wydane B. K., który zakupił grunty od Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa. Następnie B. K. zawarł z powódką dwie umowy na podstawie których przekazał jej działki gruntu w celu wykonania sieci i przyłączy infrastruktury technicznej dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z tymi umowami powódka mogła sprzedać prawo włączenia się do sieci tylko i wyłącznie osobom zakupującym działki od B. K.. W chwili zawierania przez B. K. przedwstępnych umów sprzedaży działek budowlanych, strony tych umów zawierały z powódką umowy o dokonanie przyłączy sieci infrastruktury technicznej. Po zakończeniu inwestycji sieci i instalacje miały zostać przekazane firmie będącej dostawcą mediów, natomiast po zakończeniu całej inwestycji powódka zobowiązana była do przekazania sieci i instalacji przedsiębiorcy będącemu dostawcą mediów. Umowy o dokonanie przyłączy zawierały zastrzeżenie, że powódka pozostaje dysponentem i właścicielem nakładów poniesionych na wybudowanie sieci. (...) te zostały wykonane przez powódkę w pięciu etapach.

Powódka podkreśliła, że po wybudowaniu wskazanych sieci i przyłączy zawarła z pozwaną dwie umowy eksploatacyjne, w umowie z dnia 3 sierpnia 2005 r. zastrzeżono, że powódka jest właścicielem sieci oraz przyłączy. Zdaniem powódki przysługuje jej zgodnie z art. 49 § 2 k.c. żądanie do przyjęcia sieci przez pozwaną za wynagrodzeniem, albowiem sfinansowała budowę sieci. Podkreśliła również, że sieci są eksploatowane, co oznacza, że spełniają wszystkie wymogi techniczne. Powódka wyjaśniła, że jej roszczenie nie obejmuje przyłączy, gdyż przyłącze stanowi odcinek przewodu pomiędzy granicą nieruchomości gruntowej, a budynkiem podmiotu przyłączanego. Pomimo wielokrotnego wzywania do zawarcia umowy o przejęcie sieci na własność pozwanej, do jej zawarcia nie doszło.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na jej rzecz zwrotu kosztów procesu. W pierwszej kolejności podniosła zarzut nie określenia przedmiotu roszczenia, gdyż powódka nie wykazała rodzaju i parametrów technicznych urządzeń, które stanowią przedmiot jej żądania. Podniosła również zarzut braku legitymacji czynnej, ponieważ w jej ocenie powódka nie wykazała, że poniosła koszty budowy urządzeń, że jest ich właścicielem oraz, że nastąpiło wejście tych urządzeń w skład przedsiębiorstwa przesyłowego pozwanej. Zdaniem pozwanej powódka nie wykazała, że jest właścicielem sieci, ponieważ B. K. sprzedał nabywcom działki oraz udziały w drodze, nabywcy ci w drodze umów zlecieli powódkę wybudowanie sieci. Pozwana wskazała więc, że z chwilą wybudowania sieci w nieruchomości osób trzecich, do czasu wejścia ich w skład przedsiębiorstwa pozwanej, właścicielami tych urządzeń mogli być wyłącznie właściciele nieruchomości, a więc B. K., Gmina M. S. oraz indywidualni nabywcy działek. Nadto pozwana wskazała, że część działek została wniesiona aportem do (...) sp. z o. o. spółki komandytowo-akcyjnej. Wykonywany był na nich IV i V etap robót, nie zostały one objęte umową eksploatacyjną ani przyłączone do sieci pozwanej. Powódka nie wykazała również, że poniosła koszty budowy przepompowni.

Pozwana zarzuciła powódkę, że nieprawidłowo określiła wysokość wynagrodzenia, za urządzenia stanowiące przedmiot jej żądania, zwróciła także uwagę, że w dokumentach finansowych powódki nie odnotowano własności tych

urządzeń. Pozwana wskazała, że nie przewidywała inwestycji na obszarze, którego dotyczy niniejszy pozew, stąd nie powinna samodzielnie ponosić kosztów wybudowania infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej.

Pozwana z ostrożności procesowej podniosła zarzut przedawnienia roszczenia, wyjaśniła, że w niniejszej sprawie zastosowanie powinny mieć przepisy sprzed dnia wejścia w życie art. 49 § 2 k.c. Zdaniem pozwanej roszczenie powódki jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, albowiem powódka w powiązaniu z B. K. uzyskiwała znaczne korzyści ze sprzedaży swoich usług, koszty budowy urządzeń i uzbrojenia działek ponosiły osoby trzecie, a żądana przez nią kwota stanowiłaby jej dodatkową i niczym nieuzasadnioną korzyść kosztem mieszkańców gminy.

W toku postępowania powódka odniosła się do powyższych argumentów, wskazała między innymi, że nabywcy działek stali się właścicielami jedynie końcówek umiejscowionych na nich przyłączy, tj. końcówek sieci umiejscowionych na ich działkach, pozostała część jest własnością powódki. Odnosząc się do braku przyłączenia sieci wybudowanej w ramach etapu IV i V wyjaśniła, że sieć spełnia warunki ogólne i techniczne przyłączenia do miejskiej sieci wodociągowej, a urządzenia te zostały przyłączone do sieci. W jej ocenie kwestia eksploatacji tych urządzeń nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Powódka zaprzeczyła żeby przekazywała czy sprzedawała wybudowane instalacje czy urządzenia stanowiące ich części (...) sp. z o. o. sp. k. a.

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

W dniu 21 listopada i 9 grudnia 1997 r. B. K. nabył od Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa nieruchomością rolną niezabudowaną stanowiącą działki gruntu o nr (...) O. położone w rejonach ulic (...) w S.. Zakupione przez B. K. działki uległy podziałowi na działki budowlane oraz działki, pod którymi zostały następnie poprowadzone drogi dojazdowe do działek budowlanych.

B. K. zamierzał uzbroić te działki i sprzedać je indywidualnym nabywcom w tym celu skontaktował się z powódką, gdyż znał jej współników, z którymi wcześniej związany był umową spółki o innym profilu działalności.

Dowód: - umowa sprzedaży z dnia 21.11.1997 r., Rep. (...) (k. 88-90),

- umowa sprzedaży z dnia 9.12.1997 r., Rep. (...) (k. 93-95),

- decyzja Prezydenta Miasta S. z dnia 19.02.1998 r. (k. 91),

- odpis księgi wieczystej KW nr (...) z dnia 10.07.2002 r. (k. 92),

- zeznania świadka B. K. (k. 1986-1988).

W dniu 15 grudnia 2000 r. B. K. zawarł ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w S. porozumienie, którego przedmiotem była partycypacja w kosztach budowy sieci kanalizacyjno-sanitarnej i sieci wodociągowej przy ul. (...) w S.. W § 4 ust. 1 B. K. zobowiązał się do partycypacji w kosztach przyłączy poniesionych przez spółdzielnię w wysokości stanowiącej 15% kwoty wskazanej w § 2 ust. 2 porozumienia, tj. 149.000 zł netto. W myśl § 5 ust. 1 i 2 porozumienia spółdzielnia jak i B. K. oraz każdorazowi właściciele działek o nr od (...) oraz każdorazowi właściciele działek powstałych z ich podziału mogą włączyć się do tej sieci. W § 6 strony postanowiły, że pozostałe podmioty będą dokonywały odpłatnego połączenia do sieci, a zyski z tego tytułu będą dzielone pomiędzy gminę i powódkę odpowiednio 85% i 15%.

W dniu 22 grudnia 2000 r. B. K. zawarł ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w S. umowę przeniesienia własności nieruchomości niezabudowanych stanowiących działki gruntu o nr (...) położonych w S. przy ul. (...) w zamian za zwolnienie się z obowiązku zapłaty kwoty 179.340 zł tytułem partycypacji w kosztach uzbrojenia nieruchomości położonych w S. przy ul. (...).

Dowód: - umowa przeniesienia własności z dnia 22.12.2000 r. Rep. A nr (...)

(k. 290-292),

- porozumienie z dnia 15.12.2000 r. (k. 1834),

- zeznania świadka M. Ż. (k. 2059-2063).

Działkę o nr (...) powódka przekazała Gminie M. S., na poszerzenie ul. (...).

Po podzieleniu zakupionych działek B. K. w latach 2000-2005 sprzedał je na rzecz osób trzecich nie będących stronami niniejszego postępowania, z którymi były zawierane umowy warunkowe sprzedaży, a następnie umowy przeniesienia.

B. K. (sprzedający) zawierał z osobami trzecimi warunkowe umowy sprzedaży prawa własności działek gruntu wraz z udziałem w działce/działkach przewidzianych pod drogi dojazdowe, po warunkiem nie wykonania przez Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz Gminę M. S. przysługujących im z mocy ustawy prawa pierwokupu. Umowy te zawierały postanowienie, zgodnie z którym przyszli nabywcy nieruchomości zobowiązywali się do zawarcia z powódką umowy o dokonanie przyłączy sieci i infrastruktury technicznej dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej, dotyczącej uzbrojenia nabytej działki m. in. w sieć energetyczną, gazową, wodociągową, kanalizację sanitarną. Zawarte umowy określały termin do którego uzbrojenie działek ma zostać wykonane, w razie jego niezachowania przysługiwało im prawo odstąpienia od umowy. Niektórzy nabywcy już w warunkowej umowie sprzedaży zawarli postanowienie, że zobowiązują się do zawarcia z powódką konkretnej umowy o dokonanie przyłączy sieci i infrastruktury technicznej dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej, dotyczącej uzbrojenia nabytej działki w sieci: energetyczną, gazową, wodociągową, kanalizację sanitarną.

Natomiast przedmiotem zawartych przez B. K. umów przeniesienia było przeniesienie na rzecz osób trzecich nie będących stronami niniejszego postępowania prawa własności działek budowlanych ewentualnie wraz z udziałem w działkach stanowiących drogi wewnętrzne (obecne ulice miasta). Przy nabyciu udziału w działkach stanowiących drogi (początkowo) wewnętrzne nabywcy zobowiązali się do na nich ustanowienia służebności drogowej.

B. K. (sprzedający) zawierał również z osobami trzecimi warunkowe umowy sprzedaży prawa własności działek gruntu wraz z udziałem w działce/ działkach przeznaczonych pod drogi dojazdowe, po warunkiem nie wykonania przez Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz Gminę M. S. przysługujących im z mocy ustawy prawa pierwokupu. Umowy te zawierały postanowienie zgodnie, z którym B. K. zobowiązywał się do wykonania uzbrojenia działki będącej przedmiotem umowy w następujące przyłącza mediów: gaz, energię elektryczną, kanalizację sanitarną, drogę utwardzoną bez nawierzchni w ustalonym w umowie terminie. Nabywcy zobowiązywali się zapłacić B. K. lub wskazanemu przez niego wykonawcy wynagrodzenie za wykonane przyłącza mediów w oparciu o fakturę wystawioną na ich rzecz, jednak nie więcej niż wskazana w umowie kwota. Umowy w tym wariancie przewidywały karę umowną za nie wykonanie uzbrojenia działki we wskazanym terminie.

Według drugiego wzoru umowy przeniesienia własności zawierały dodatkowe postanowienie, w myśl którego nabywcy zobowiązywali się zawrzeć z powódką umowę o dokonanie przyłączy sieci i infrastruktury technicznej dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej, dotyczącą uzbrojenia nabytej działki w następujące media: sieć energetyczną, sieć gazową, sieć wodociągową, sieć kanalizacyjno-sanitarną oraz drogę wewnątrzosiedlową utwardzoną. Umowa przewidywała datę przekazania mediów oraz wysokość wynagrodzenia powódki. B. K. zobowiązywał się do przekazania części otrzymanej od nabywców kwoty na pokrycie części wynagrodzenia powódki. Przy nabyciu udziału w działkach stanowiących drogi (początkowo) wewnętrzne nabywcy zobowiązali się do ustanowienia na nich służebności drogowej.

Dowody: - warunkowe umowy sprzedaży oraz umowy przeniesienia własności zawarte

przez powódkę z osobami trzecimi (k. 296-1019),

- wykaz działek (k. 1762-1774),

- wydruki ksiąg wieczystych z Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy

Danych Ksiąg Wieczystych (k. 2283-2567).

- zeznania świadków T. K. (k. 1978-1985), B. K. (k. 1986-1988), G. Ł. (k. 2123), C. Ł. (k. 2123-2124), R. I. (k. 2125-2126), M. I. (k. 2126-2127), M. Z. ( (...)- (...)), E. Z. (k. 2128-2129), S. R. (k. 2130- (...)), B. R. (k. 2131-2132), H. S. (k. 2132-2133), M. W. (k. 2133-2134), M. G. (k. 2135), M. T. (k. 2135-2136), J. T. (k. 2136).

W latach 2001-2006 r. do Powódka zawarła z nabywcami działek umowy o dokonanie przyłączy infrastruktury technicznej dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej. W każdej z zawartych umów ;powódka składała oświadczenie, że jest dysponentem działek o nr (...) oraz inwestorem i wykonawcą sieci i przyłączy infrastruktury technicznej dla potrzeb zabudowy. Podmioty zawierające z powódką umowy zobowiązywały się do udostępnienia jej udziału w działce nr (...) na potrzeby wykonania sieci i przyłączy infrastruktury technicznej. W ramach zleconych robót powódka miała: - wykonać i doprowadzić sieć energetyczną – linię kablową 0,4 kV wraz z zainstalowaniem na granicy nabytej działki, wykonania o doprowadzenia sieci gazowej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej wraz z przyłączami do granic działki. Strony tych umów uzgadniały każdorazowo zakres prac, do wykonania których zobowiązała się powódka, termin ich wykonania oraz wynagrodzenie. Część z zawartych umów zawierała postanowienie, zgodnie z którym powódka oświadczyła, iż w momencie zakończenia budowy poszczególnych etapów inwestycji, wykonane sieci i instalacje przekazane zostaną miastu bądź do wspólnego zarządzania właścicieli działek wyodrębnionym z działki (...) obręb (...) O.. Pozostałe z tych umów zawierały oświadczenie powódki, że po zakończeniu całej inwestycji wykonane sieci i instalacje przekazane zostaną właściwej firmie będącej dostawcą mediów lub do wspólnego zarządzania właścicielom działek wyodrębnionych z działki (...) obręb (...). W pojedynczych przypadkach umowy zawierały oświadczenie powódki, że po zakończeniu inwestycji wykonane sieci i instalacje przekazane zostaną właściwej firmie będącej dostawcą mediów. Powódka nie miała zamiaru zarządzać wybudowaną siecią.

Nadto w umowach o dokonanie przyłączy i infrastruktury technicznej dla potrzeb zabudowy dotyczących działek gruntu o nr: (...) strony tych umów zawarły postanowienie, że zawarcie umowy w żaden sposób nie ogranicza powódki w prawie swobodnego (zgodnego z prawem) dysponowania każdą z sieci mediów.

Dowody: - umowy o dokonanie przyłączy sieci i infrastruktury technicznej (k. 1020- (...)),

- zeznania świadków T. K. (k. 1978-1985), G. B.-Ł. (k. 2123), C. Ł. (k. 2123-2124), R. I. (k. 2125-2126), M. I. (k. 2126-2127), M. Z. ( (...)- (...)), E. Z. (k. 2128-2129), S. R. (k. 2130-2131), B. R. (k. 2131-2132), H. S. (k. 2132-2133), M. W. (k. 2133-2134),

M. G. (k. 2135), M. T. (k. 2135-2136), J.

T. (k. 2136).

W dniu 29 maja 2001 r. Prezydent Miasta S. wydał decyzję nr (...), którą zatwierdził projekt budowlany i wydał B. K. pozwolenie na budowę sieci i przyłączy infrastruktury technicznej dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej w tym sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej na terenie położonym przy ul. (...) w S. (działki nr (...) obręb (...) O.). W dniu 1 czerwca 2000 r. B. K. uzyskał od pozwanej ogólne warunki techniczne przyłączenia do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

Decyzją z dnia 28 czerwca 2001 r. nr (...)/ (...) Prezydent Miasta S. przeniósł decyzję nr (...) z dnia 29 maja 2001 r. na rzecz powódki.

W dniu 2 września 2003 r. powódka uzyskała od pozwanej warunki ogólne i techniczne przyłączenia do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej dla obiektu osiedle mieszkaniowe II etap przy ul. (...) działki nr (...), a w dniu 8 grudnia 2003 r. uzyskała warunki ogólne i techniczne przyłączenia do miejskiej sieci drogowej i kanalizacyjnej dla obiektu uzbrojenie terenu pod zabudowę jednorodzinna mieszkaniową na działce (...) przy ul. (...) w S..

W dniu 9 maja 2005 r. Prezydent Miasta S. wydał decyzję nr (...), którą zatwierdził projekt budowlany i udzielił powódce pozwolenia na budowę osiedla zabudowy jednorodzinnej w zakresie uzbrojenia terenu projektowanego osiedla obejmującego m. in. sieć wodociągową wraz z przyłączami, sieć kanalizacji sanitarnej wraz z przyłączami w rejonie ulic (...) dotyczącej działek nr (...) do (...) w obrębie 2012, (...) w obrębie (...) i 1 obręb (...).

Dowody: - decyzje Prezydenta Miasta S. z dnia 29.05 i 28.06.2001 r. z dnia

9.05.2005 r. (k. 108, 111, 124-125),

- warunki ogólne i techniczne przyłączenia wystawione przez pozwaną (k.

109-110, 120-123),

- zeznania świadka K. G. (k. 1989).

W dniu 15 czerwca 2001 r. B. K. zawarł z powódką umowę o oddanie gruntu pod inwestycję. W § 1 ust. 1 oświadczył, że: a) jest właścicielem nieruchomości niezabudowanej, położonej w (...) przy ul. (...), w obrębie (...), stanowiącej działkę nr (...), o powierzchni 7 ha 12a i 80 m<sup>(( 2))</sup> opisanej w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Szczecinie; b) działka ta uległa podziałowi na 54 działek o numerach od (...); c) własność działek o nr (...) została przeniesiona na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S.; d) własność działki o nr (...) oraz udział we własności działki nr (...) wynoszący 191/10.000 części, zostały przeniesione a rzecz G. Ł. i C. Ł., e) własność działki nr (...) oraz udziału we własności działki nr (...) wynoszącego 192/10.000 części K. M. (1) i K. M. (2); f) zgodnie z ostateczną decyzją Prezydenta Miasta S. z dnia 21 sierpnia 2001 r. działka nr (...) została wydzielona z przeznaczeniem na cele komunikacji – droga wewnętrzna.

W § 2 pkt a) B. K. oświadczył, że zamierza sprzedać działki powstałe w wyniku podziału z działki nr (...) z wyłączeniem działek o nr od (...) wraz z udziałem we własności działki nr (...) pod budowę domków jednorodzinnych.

Zgodnie z § 4 ust. 1 umowy B. K. przekazał powódce grunt określony w § 2 lit. b. W myśl § 4 ust. 2 powódka zobowiązała się do przeprowadzenia na swoją odpowiedzialność i ryzyko inwestycji polegającej na budowie sieci i przyłączy infrastruktury technicznej dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej, tj. sieci energetycznej, gazowej, kanalizacji sanitarnej oraz dróg wewnątrzosiedlowych na działkach określonych w § 2 lit. b zgodnie z projektem stanowiącym załącznik do umowy. Zgodnie z § 4 ust. 3 umowy instalacja określona w pkt 2 wykonana będzie wraz z odprowadzeniami do granic działek sprzedawanych przez B. K.. W § 4 ust. 5 strony postanowiły, że powódka sprzeda prawo do włączenia się do

sieci i przyłączy określonych w pkt. 2 tylko i wyłącznie osobom, które kupią od B. K. działki określone w § 2 lit. a. Do momentu sprzedaży właścicielem sieci i przyłączy infrastruktury określonej w pkt. 2 pozostaje powódka.

W myśl § 5 ust. 1 B. K. zobowiązał się uzależnić przeniesienie własności poszczególnych działek od ziszczenia się warunku w postaci zawarcia przez kupujących umów o dokonanie uzbrojenia poszczególnych działek z powódką oraz do udzielenia przez kupujących powódce pełnomocnictwa umożliwiającego dysponowanie działkami (...) na potrzeby prowadzenia przedmiotowej inwestycji. W myśl § 5 ust. 2 B. K. zobowiązał się zastrzec w umowach sprzedaży prawo ich odkupu w przypadku niewywiązania się przez kupujących z umów zawieranych z powódką. Zgodnie z § 5 ust. 3 i 4 strony umowy postanowiły, że przy zawieraniu umów z kupującymi powódka zobowiązuje się stosować ceny nie wyższe niż średnie ceny rynkowe stosowane przy tego rodzaju inwestycjach. Przy zawieraniu umów sprzedaży działek B. K. zobowiązał się stosować ceny nie wyższe niż średnie ceny rynkowe stosowane dla działek o podobnym położeniu i wielkości. W § 6 ust. 1 i 2 B. K. wyraził zgodę na przeniesienie praw i obowiązków wynikających z decyzji określonej w § 2 lit. b na powódkę i powierzenie jej roli inwestora prowadzącego działalność na własną odpowiedzialność i ryzyko.

Dowód: - umowa o oddanie gruntu pod inwestycję z dnia 15.06.2001 r. (k. 48-50),

- zeznania świadków T. K. (k. 1978-1985), B.

K. (k. 1986-1988), T. D. (k. 1990-1994),

W dniu 30 kwietnia 2002 r. B. K. zawarł z powódką umowę o oddanie gruntu pod inwestycję. W § 1 ust. 1 umowy oświadczył, że jest właścicielem nieruchomości składającej się z niezabudowanej działki gruntu położonej w S. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), opisaną w księdze wieczystej nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Szczecinie.

W § 4 ust. 1 strony postanowiły, że B. K. przekazuje powódce grunt określony w § 1 ust. 1 umowy. W § 4 ust. 2 powódka zobowiązała się przeprowadzenia na swoją odpowiedzialność i ryzyko inwestycji polegającej na budowie sieci i przyłączy infrastruktury technicznej dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej, tj. sieci energetycznej, gazowej, kanalizacji sanitarnej oraz dróg wewnątrzosiedlowych na działce określonej w § 1 ust. 1 umowy. Zgodnie z § 4 ust. 3 powódka sprzeda prawo włączenia się do sieci i przyłączy określonych w pkt 2 lit. b tylko i wyłącznie osobom, które kupią od B. K. działki określone w § 1 ust. 1 (bądź działki powstałe w wyniku jej sprzedaży). Do momentu sprzedaży właścicielem sieci i przyłączy infrastruktury określonej w pkt. 2 pozostaje powódka. W myśl § 5 ust. 1 B. K. zobowiązał się uzależnić przeniesienie własności poszczególnych działek od ziszczenia się warunku w postaci zawarcia przez kupujących umów o dokonanie uzbrojenia poszczególnych działek z powódką oraz do udzielenia przez kupujących powódce pełnomocnictwa umożliwiającego dysponowanie działką, o której mowa w § 1 ust. 1 (bądź działkami powstałymi w wyniku jej podziału) na potrzeby prowadzenia przedmiotowej inwestycji. W myśl § 5 ust. 2 B. K. zobowiązał się zastrzec w umowach sprzedaży prawo ich odkupu w przypadku niewywiązania się przez kupujących z umów zawieranych z powódką. Zgodnie z § 5 ust. 3 i 4 strony umowy postanowiły, że przy zawieraniu umów z kupującymi powódka zobowiązuje się stosować ceny nie wyższe niż średnie ceny rynkowe stosowane przy tego rodzaju inwestycjach. Przy zawieraniu umów sprzedaży działek B. K. zobowiązał się stosować ceny nie wyższe niż średnie ceny rynkowe stosowane dla działek o podobnym położeniu i wielkości. W § 6 strony umowy postanowiły, że B. K. udzieli powódce stosownego pełnomocnictwa do dysponowania działką (...) (bądź działkami powstałymi w wyniku jej podziału) w celu umożliwienia przeprowadzenia inwestycji będących przedmiotem niniejszej umowy.

Dowód: - umowa o oddanie gruntu pod inwestycję z dnia 30.04.2002 r. (k. 51-52),

- zeznania świadków T. K. (k. 1978-1985), B.

K. (k. 1986-1988), T. D. (k. 1990-1994),

Powódka wykonała uzbrojenie terenu, sieci i przyłącza wodno-kanalizacyjne oraz przepompownię wraz z rurociągiem tłocznym na Osiedlu zabudowy jednorodzinnej przy ul. (...) w S. w pięciu etapach. W projekcie budowlano-wykonawczym tych sieci jako inwestor została wskazana powódka.

W dniu 29 marca 2004 r. powódka uzyskała zgodę Prezydenta Miasta S. na zajęcie części działek o nr (...) z przeznaczeniem na lokalizację kanalizacji ściekowej, sanitarnej i deszczowej, sieci wodociągowej, gazowej i elektrycznej wraz z przyłączami na potrzeby planowanego osiedla budynków mieszkalnych ze środków finansowych inwestora według dołączonego planu gospodarowania. Powódka zobowiązana była do uiszczenia opłaty w kwocie 269.335,74 zł brutto.

W ramach pierwszego etapu realizowanego w latach 2001-2003 w rejonie ulic (...) wykonano łącznie 1067 mb sieci głównej kanalizacji sanitarnej, 1062 mb sieci wodociągowej oraz 52 przyłącza sieci kanalizacyjnej i 52 przyłącza sieci wodociągowej do działek gruntu o nr od (...)

W ramach drugiego etapu realizowanego w 2005 r. w rejonie ulic (...) wykonano łącznie 649 mb sieci głównej kanalizacji sanitarnej, 721 mb sieci głównej wodociągowej oraz 36 przyłączy kanalizacyjnych i 36 przyłączy wodociągowe do działek gruntu o nr: od (...).

W ramach trzeciego etapu realizowanego w 2006 r. w rejonie ulic (...) wykonano łącznie 519 mb sieci głównej kanalizacji sanitarnej 632 mb sieci głównej wodociągowej oraz 33 przyłącza kanalizacyjne i 33 przyłącza wodociągowe do działek (...), od(...).

W ramach czwartego etapu realizowanego w 2007 r. w rejonie ulic (...) wykonano łącznie 477 mb sieci głównej kanalizacji sanitarnej, 492 mb sieci głównej wodociągowej oraz 22 przyłącza kanalizacyjne i 20 przyłączy wodociągowe do działek o nr: (...)

W ramach piątego etapu realizowanego w 2008 r. w rejonie ul. (...) wykonano łącznie 71 mb sieci głównej kanalizacji sanitarnej, 776 mb sieci głównej wodociągowej oraz 41 przyłączy kanalizacyjnych i 43 przyłączy wodociągowe do działek: od (...)

Studnie wodomierzowa oraz kanalizacja sanitarna zostały wybudowane wewnątrz działek w tym celu, żeby inwestor mógł wybudować dom oraz przyłączyć go do sieci wodociągowej i sanitarnej.

Sieci główna kanalizacji sanitarnej i główna kanalizacji wodociągowej zostały wybudowane zarówno w drogach publicznych stanowiących własność Gminy M. S., jak i w drogach znajdujących się na działkach stanowiących współwłasność właścicieli nabytych od B. K. działek.

Budowa przepompowni ścieków wraz z rurociągiem tłocznym zrealizowana została w 2001 r.

Pozwana dokonała odbioru sieci kanalizacyjnej, wodociągowej oraz przepompowni ścieków wybudowanych przez powódkę. Wybudowana sieć jest fizycznie połączona z siecią pozwanej.

W dniu 20 kwietnia 2005 r. powódka zawarła z tą spółką umowę nr (...), której przedmiotem było uregulowanie spraw związanych z przepompownią ścieków na działce nr (...). Powódka wyraziła zgodę na dodatkowy zrzut ścieków z nieruchomości należących do tej spółki, w zamian za co spółka zobowiązała się do rozbudowy przepompowni. W § 3 ust. 1 i 2 umowy strony postanowiły, że spółka (...) wykona na swój koszt opracowanie projektowe rozbudowy przepompowni. Strony tej umowy postanowiły również, że przebudowa przepompowni zostanie wykonana wspólnym kosztem powódki i spółki (...), przy czym powódka sfinansuje prace w wysokości 10.700 zł netto, a spółka poniesie pozostałe koszty. Aneks nr (...) do umowy jej strony postanowiły rozszerzyć zakres tej umowy o wspólne wykonanie rurociągu tłoczego przy ul. (...) w S.. W § 2 aneksu strony ustaliły, że rurociąg tłoczny zostanie wykonany przez spółkę (...), a pozwana zobowiązała się do pokrycia kosztów w wysokości 46.022,50 zł netto. W § 3 strony umowy postanowiły, że pozostałe postanowienia pozostają bez zmian. Koszt rozbudowy wraz z ułożeniem rurociągu tłoczego był wyższy niż kwota, którą zobowiązała się zapłacić powódka. Nadwyżkę pokryła spółka (...).

Spółka (...) zleciła (...) sp. z o. o. w S. wykonanie przebudowy przepompowni ścieków sanitarnych w ul. (...) do obsługi Osiedla (...) w S. oraz rurociągu tłoczego o średnicy 125 mm w ul. (...) w S. niezbędnego do obsługi tego osiedla. Strony

tej umowy ustaliły wynagrodzenie ryczałtowe w kwocie 154.037,60 zł netto. Spółka (...) zapłaciła należne spółce (...) wynagrodzenie.

Spółka (...) nie prowadziła z pozwaną negocjacji dotyczących odsprzedaży przepompowni ścieków, nie czuje się jej właścicielem i stoi na stanowisku, że prawo do jej przekazania ma powódka.

Dowody: - dokumentacja projektowa Osiedla zabudowy jednorodzinnej przy ul.

P. w S. w branżach sieci i przyłączy wodno-

kanalizacyjnych, uzbrojenia terenu wraz z aneksami i mapami oraz projekt

przebudowy przepompowni ścieków w branżach konstrukcyjnej drogowej i

sanitarnej (k. 148-152),

- inwentaryzacja kanalizacji tłocznej ks 125 i kabla eNN (k. 83),

- protokół odbioru dotyczące przepompowni ścieków (k. 84-87),

- karta informacyjna odbiorcy (k. 107),

- protokoły przeglądu technicznego sieci (k. 112-115, 126-127, 145),

- zaświadczenie z dokonania kontroli technicznej (k. 116, 142-143),

- kopie map zasadniczych (k. 117-120, 128-141, 146-147, 2585),

- faktury Vat i rachunki wystawione powódce przez podwykonawców (k. 155,

156, 158-179, 182-209, 211, 213, 215, 217, 219, 221, 223, 225, 227, 229,

231, 233, 235, 237, 239, 242, 244, 246, 248, 250, 252, 254, 256, 258-259,

261, 263, 265, 267, 269, 271, 273, 275, 277, 279, 281, 283, 285, 287, (...)-

(...), (...), 1880, (...), (...)- (...), 2043, 2045),

- protokoły odbioru robót (k. 157, 210, 212, 214, 216, 218, 220, 222, 224,

226, 228, 230, 232, 234, 236, 238, 240-241, 243, 245, 247, 249, 251, 253,

255, 257, 260, 262, 266, 268, 270, 272, 274, 276, 278, 280, 282, 284, 286,

2044, 2046),

- pismo Prezydenta Miasta S. z dnia 29.03.2004 r. (k. 180-181),

- protokół konieczności (k. 264),

- umowa nr (...) wraz z aneksami (k. 1870-1872, 2040-2042),

- zestawienie za okres od 1.01 do 31.12.2008 r. (k. 1873),

- polecenie księgowania (k. 1877, 1879, 1881, 1883),

- oświadczenie spółki (...) z dnia 1.08.2011 r. (k. 1907),



- umowa zawarta pomiędzy spółkami (...) nr (...) z załącznikami (k. 2047-2050),
- faktury wystawione spółce (...) wraz z rozliczeniami (k. 2051-2055),
- dokumentacja powykonawcza (k. 2755-2760
- zeznania świadków T. K. (k. 1978-1985), B. K. (k. 1986-1988), T. D. (k. 1990-1994), T. D. (k. 2018-2020), P. C. (k. 2063-2065), M. S. (k. 2065-2066), C. Ł. (k. 2123-2124),
- opinia biegłego sądowego Z. S. (k. 2175-2262).

Sieci w zakresie kanalizacji sanitarnej i wodociągowej ujęte są w ewidencji pozwanej oraz naniesione na mapę numeryczną. W ewidencji sieci określa się podmioty będące właścicielami sieci, w pierwszej grupie wpisuje się sieci (...) sp. z o. o., w drugiej grupie wpisuje się sieci, gdy investorem był inny podmiot lub (...) sp. z o. o., w trzeciej grupie wpisuje się sieci, których właścicielem jest Gmina M. S., w czwartej grupie wpisuje się sieci, których własność jest nieokreślona. Jest jeszcze miejsce, w którym wpisywany jest inwestor sieci. Informacja zawarta w ewidencji może się zdezaktualizować, np. gdy właściciel sprzedaje nieruchomość wraz z siecią. Sieci wybudowane w ramach III i IV etapu robót właściciel sieci nie jest wpisany w ewidencji, tylko jest ujawniony jako inwestor.

Przegląd techniczny sieci nie jest równoznaczny z przyłączeniem i przekazaniem sieci do eksploatacji.

Dowody: - zeznania świadków W. M. (k. 2020-2024), P. C. (k. 2063-2065), M. S. (k. 2065-2066).

W dniu 3 sierpnia 2005 r. strony postępowania zawarły umowę przekazania do eksploatacji nr (...) zgodnie z którą powódka przekazała pozwanej sieć wodociągową w ul. (...), wykonaną z rur PE o średnicy 180 mm, dł. 250 mb oraz w ul. (...) wykonaną z rur PE o średnicy 110 mm, o dł. 748,5 mb wraz z przyłączami, których całkowita długość wynosi 390 mb (§ 1 a umowy), sieć kanalizacji sanitarnej w ul. (...), wykonaną z rur (...) o średnicy 250 mm, dł. 234,5 mb oraz w ul. (...), wykonaną z rur (...) o średnicy 200 mm i dł. 773,5 mb oraz przyłącza kanalizacyjne o średnicy 160 mm, których całkowita długość wynosi 396,5 mb (§ 1 b umowy) oraz przepompownię ścieków usytuowaną przy ul. (...) wraz z rurociągiem tłocznym o średnicy 90 mm o całkowitej długości 438,5 mb (§ 1 c umowy). W § 1 pkt 4 strony postanowiły, że powódka nie będzie pobierała od pozwanej żadnych opłat z tytułu wykorzystywania przez nią urządzeń opisanych w punkcie 1. W § 1 pkt. 5 powódka oświadczyła, że nie będzie rościła pretensji finansowych w stosunku do pozwanej z tytułu eksploataowania przez nią sieci wodociągowej, kanalizacyjnej oraz przepompowni ścieków łącznie z świadczeniem usług na dostawę wody i odprowadzenie ścieków.

W § 2 pkt. 1 umowy powódka oświadczyła, że jest wyłącznym i jedynym właścicielem sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz przyłączy wodociągowych i kanalizacyjnych oraz przepompowni ścieków o jakich mowa w § 1 pkt 1 umowy, a osobom trzecim nie przysługują żadne roszczenia związane z posiadaniem bądź korzystaniem z tych urządzeń.

Zgodnie z § 3 umowy pozwana zobowiązała się, że wskazanym pisemnie przez powódkę osobom będącym odbiorcami indywidualnymi zamieszkałym w lub prowadzącym działalność na terenie m. S. do których z wykorzystaniem sieci opisanych w § 1 pkt 1 dostarczana jest woda i odprowadzane ścieki złoży propozycje zawarcia umowy o dostawę

wody i odprowadzanie ścieków. Umowy odpowiadać będą zasadom obowiązującym w przedsiębiorstwie pozwanej z uwzględnieniem postanowień zawartej umowy.

W § 6 umowy postanowiono, że pozwana nie może oddać urządzeń opisanych w § 1 pkt 1 umowy osobie trzeciej do eksploatacji.

W § 9 pkt 1 umowy strony postanowiły, że umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony.

Powyższa umowa dotyczyła pierwszego etapu prac.

Dowody: - umowa przekazania do eksploatacji nr (...) z aneksem (k. 41-44),

- załączniki do umowy (k. 1786-1795),

- zeznania świadków T. K. (k. 1978-1985), T.

D. (k. 1990-1994), J. B. (k. 1995-1996).

W dniu 20 stycznia 2006 r. strony postępowania zawarły umowę przekazania do eksploatacji nr (...). W § 1 ust. 1 umowy powódka oświadczyła, że przysługuje jej nieodpłatne i bezterminowe prawo użytkowania działki gruntu opisanej w § 2 i sieci w niej się znajdujących polegające na prawie ułożenia, eksploatacji, dokonywania kontroli, przeglądów, konserwacji, modernizacji i usuwania awarii tejże sieci. Prawo użytkowania, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, zostało ujawnione w księdze wieczystej KW nr (...). Powódka oświadczyła ponadto, że osobom trzecim nie przysługują żadne roszczenia związane z posiadaniem bądź korzystaniem z opisanych wyżej sieci. Ponadto oświadczyła, iż opisana w § 2 ust. 1 sieć wodociągowa i kanalizacja sanitarna została wybudowana wyłącznie z jej środków. W § 1 ust. 5 umowy powódka oświadczyła, że nie będzie rościła pretensji finansowych w stosunku do pozwanej z tytułu eksploataowania przez nią sieci wodociągowej, kanalizacyjnej.

Zgodnie z § 2 ust. 1 umowy powódka powierzyła pozwanej wykonywanie opisanego w § 1 ust. 1 prawa użytkowania w zakresie eksploatacji następujących urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych: a) sieć wodociągową w ul. (...), PE o średnicy 110 mm, o dł. 782,81 mb wraz z przyłączami, których całkowita długość wynosi 303,35 mb wybudowane na działkach (...) objętych księgą wieczystą (...) oraz sieć wodociągową, wykonaną z rur PE o średnicy 160 i długości 251,47 mb oraz o średnicy 110 i długości 335,79 mb wraz z przyłączami, których całkowita długość wynosi 189,14 mb wybudowanych do działek (...), od (...) sieć kanalizacji sanitarnej przy ul. (...) wykonaną z rur (...) o średnicy 200 mm i dł. 739,41 mb wraz z przyłączami kanalizacyjnymi, których całkowita długość wynosi 337,32 mb wybudowane na działkach (...) objętych księgą wieczystą (...) oraz sieć kanalizacji sanitarnej wykonanej z rur PCV o średnicy 200 i długości 466,91 mb wraz z przyłączami, których całkowita długość wynosi 200,92 mb wbudowanych do działek (...), od(...).

W § 7 pkt 1 strony postanowiły, że umowa zawarta jest na czas nieokreślony.

Powyższa umowa dotyczyła 2 i 3 etapu prac.

Dowody - umowa przekazania do eksploatacji nr (...) z aneksem (k. 45-47),

- załączniki do umowy i aneksu(k. 1796-1807),

- zeznania świadków T. K. (k. 1978-1985), T.

D. (k. 1990-1994), J. B. (k. 1995-1996).

Zawarcie umów przekazania do eksploatacji nr (...) i (...) umożliwiło powódce zawieranie umów z indywidualnymi odbiorcami wody, będących właścicielami nieruchomości położonych w rejonie ulic (...). W trakcie zawierania umów eksploatacyjnych pozwana nie badała, czy powódka jest właścicielem sieci.

Dowody: - zeznania świadków T. D. (k. 1990-1994), J.

B. (k. 1995-1996), M. Ż. (k. 2059-2063).

Z uwagi na zobowiązania podatkowe B. K. zdecydował się sprzedać część działek w ramach spółki komandytowej. W dniu 22 października 2007 r. (...) sp. z o. o. spółka komandytowa z siedzibą w S. zawarła z powódką i B. K. porozumienie zgodnie z którym B. K. jako komandytariusz (...) sp. z o. o. (...) wnoszący aportem do spółki 22 działki o numerach od (...) do (...) oraz działek o nr (...) zobowiązał się do wprowadzenia do końca 2008 r. pozostałych działek budowlanych o nr od (...) o łącznej powierzchni 5,5663 ha znajdujących się na osiedlu (...) w S. (§ 1). W § 2 w związku z postanowieniem opisanym w § 1 (...) sp. z o. o. sp. k. wzięła na siebie obowiązek zlecenia powódce wykonania uzbrojenia na wyżej wymienionych działkach, na których zobowiązała się realizować inwestycje związane z budownictwem mieszkaniowym jednorodzinny. Natomiast powódka zaakceptowała to porozumienie i zobowiązała się wykonać uzbrojenie na warunkach dotychczas obowiązujących w umowie zawartej z B. K..

Aneksem z dnia 27 września 2008 r. do porozumienia strony postanowiły, że (§ 1) w związku z pismem z dnia 28 września 2008 r. i odstąpieniu od wprowadzenia aporem działek o numerach (...), od (...) strony postanowiły, że koszty związane z uzbrojeniem działek nie mogą zostać zaliczone do kosztów (...) sp. z o. o. sp. k. w S..

Dowody: - porozumienie z dnia 22.10.2007 r. wraz z aneksem (k. 1578-1579),

- zeznania świadków T. K. (k. 1978-1985), B.

K. (k. 1986-1988),

(...) sp. z o. o. sp. k. w S. sprzedała część działek osobom trzecim nie będącym stronami niniejszego postępowania. Obecnie własność działek o nr (...), od (...) przysługuje tej spółce, (...) sp. z o. o. oraz osobom trzecim nie będącym stronami niniejszego postępowania.

Dowody: - wydruki z elektronicznych ksiąg wieczystych (k. 1583-1722),

- zeznania świadków T. K. (k. 1978-1985), B.

K. (k. 1986-1988),

W efekcie zawarcia porozumienia, w dniu 22 października 2007 r. powódka zawarła z (...) sp. z o. o. sp. k. umowę, w której zobowiązała się do wykonania uzbrojenia na działkach stanowiący własność (...) sp. z o. o. sp. k. o nr od (...) do (...) opisanych w księdze wieczystej nr (...), działek o nr (...) opisanych w księdze wieczystej nr (...) oraz na działkach o nr (...) o łącznej powierzchni 5,5663 ha. W § 1 ust. 2 umowy strony zdefiniowały uzbrojenie będące przedmiotem umowy jako wszelkie urządzenia wprowadzone na te działki lub leżące na granicy tych działek, określane potocznie jako przyłącze gazowe, energetyczne i wodno-kanalizacyjne. W § 2 ust. 1 strony ustaliły, że łączna wartość zlecenia nie może przekroczyć kwoty 3.000.000 zł netto.

Powódka wykonała zleczone jej prace.

Dowody: - umowa z dnia 22.10.2007 r. (k. 1580-1581),

- protokół odbioru robót z dnia 30.12.2008 r. (k. 1273),

- zeznania świadków T. K. (k. 1978-1985)

W dniu 7 stycznia 2008 r. powódka zawarła z (...) sp. z o. o. sp. k. umowę, w której § 1 (...) sp. z o. o. sp. k. zleciła powódce prowadzenie wszelkich czynności, uzgodnień i ustaleń związanych z wybudowaniem odcinka od

skrzyżowania ul. (...) z ul. (...) obejmując ww ulice, kończąc na wysokości granicy łączącej się z drogą osiedla VastBouw. Umowa ta nie dotyczyła sieci wodociągowej.

W § 2 ust. 1 strony umowy postanowiły, że względu na fakt, iż przeprowadzenie inwestycji będzie miało bezpośredni wpływ na wzrost atrakcyjności w/w działek strony wyrażają zgodę, powódka z uwagi na nakład pracy związany z nadzorowaniem procesu inwestycyjnego oraz podjęciem negocjacji z Gminą M. S. dokonała doliczenia swojej marży do kwoty, którą zobowiązana jest zapłacić Gminie M. S.. W § 2 ust. 2 strony wyraziły zgodę, aby powódka dokonała fakturowania na ich rzecz poniesionych kosztów proporcjonalnie do powierzchni posiadanych działek.

Dowód: - umowa z dnia 7.01.2008 r. (k. 1582),

- zeznania świadków T. K. (k. 1978-1985)

W dniu 31 grudnia 2008 r. powódka wystawiła spółce (...) sp. z o. o. sp. k. fakturę Vat nr (...) za wykonanie uzbrojenia działek zgodnie z umową oraz kosztów uzbrojenia drogi, na kwotę 1.322.481,10 zł brutto.

Dowód: - faktura Vat nr (...) (k. 53).

Powódka podejmowała działania mające na celu przekazanie wybudowanych sieci na rzecz pozwanej za zapłatą kwoty poniesionej na ich wybudowanie. Rozmowy te nie przyniosły rezultatu. Pismem z dnia 13 czerwca 2006 r. powódka zwróciła się do pozwanej o określenie warunków finansowych, na których (...) przejmie sieć po wybudowaniu jej przez powódkę.

W piśmie z dnia 12 lutego 2007 r. pozwana wskazała, że Gmina M. S. jako właściciel terenu jest także właścicielem wybudowanej przez powódkę sieci. W odpowiedzi na powyższe, powódka wyjaśniła, że sieci wodno-kanalizacyjne na osiedlu (...) wykonane zostały z jej środków, a informacje przekazane przez Gminę są nieprawdziwe. Kolejnym pismem (z dnia 27 marca 2007 r.) powódka zwróciła się do pozwanej o wyznaczenie spotkania mającego na celu opracowanie i podpisanie umowy regulującej rozliczenie i zwrot poniesionych przez nią nakładów. Powołała się na stanowisko Gminy M. S. wyrażone w piśmie z dnia 2 kwietnia 2007 r., zgodnie z którym kwestia przekazania wybudowanej przez powódkę sieci na własność pozwanej nie leży w kompetencji Gminy M. S., lecz powinna być rozwiązana pomiędzy powódką i (...) sp. z o. o. W kolejnych pismach powódka wielokrotnie zwracała się do pozwanej o wyznaczenie terminu spotkania w celu uzgodnienia warunków przekazania wybudowanych przez nią sieci wraz z przyłączami. W piśmie z dnia 4 marca 2011 r. zadeklarowała wolę odpłatnego przejścia urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych zlokalizowanych w rejonie ulic (...) po wykazaniu przez powódkę, że posiada tytuł własności tych urządzeń oraz poniosła koszty ich budowy. Wyjaśniła, że na bazie dotychczas posiadanej wiedzy i formułowanych przez powódkę oczekiwań kwotowych zawarcie takiej umowy nie jest możliwe.

Powódka zwracała się również do Prezydenta Miasta S. z wnioskiem o interwencję w sprawie zapewnienia dostaw wody do wszystkich działek w rejonie ulic (...).

Dowody: - korespondencja prowadzona przez strony niniejszego postępowania wraz z

załącznikami (k.54-82, 1754-1755, 1758-1761, 1896-1900),

- zeznania świadków T. K. (k. 1978-1985), T.

D. (k. 1990-1994), M. Ż. (k. 2059-2063).

W dniu 14 września 2009 r. pozwana zawarła z M. C. umowę nr (...) określającą warunki dostawy wody z urządzeń wodociągowych oraz odprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych eksploatowanych przez pozwaną i zasady rozliczania należności za świadczenia będącej jej przedmiotem w odniesieniu do nieruchomości położonej w S. przy ul. (...).

W dniu 27 listopada 2009 r. (...) sp. z o. o. w S. zawarła z (...) sp. z o. o. sp. k. w S. umowę nr (...) określającą warunki dostawy wody i urządzeń wodociągowych oraz odprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych eksploatowanych przez pozwaną i zasady rozliczania należności za świadczenia będącej jej przedmiotem w odniesieniu do nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) w celu budowy pętli autobusowej i przebudowy ul. (...).

Dowody: - umowa nr (...) (k. 1859-1863),

- umowa nr (...) (k. 1864-1869).

W dniu 19 września 2006 r. pozwana zawarła z (...) sp. z o. o. w S. umowę nr (...) o dostawę wody i odprowadzanie ścieków do urządzeń kanalizacyjnych eksploatowanych przez pozwaną, której miejscem wykonania była nieruchomość położona w S. przy ul. (...).

W dniu 8 kwietnia 2009 r. powódka zawarła ze spółką (...) sp. z o. o. umowę użyczenia, zgodnie z którą (...) sp. z o. o. sp. k. użyczyła i dała użytkownikowi teren znajdujący się na skrzyżowaniu ul. (...) i ul. (...) w S. działki gruntu o nr (...) w celu budowy pętli autobusowej i przebudowy ul. (...).

W związku z koniecznością realizacji tej (...) spółka (...) aneksowała umowę zawartą z pozwaną w ten sposób, że umowa o dostawę wody obejmować miała również działkę nr (...) przy ul. (...). Miejscem wykonania umowy była granica eksploatacji sieci na zasuwie domowej P. dz. 24/88 Miodowa. Po zakończeniu budowy pętli autobusowej i przebudowy ul. (...) spółka (...) zwróciła się do pozwanej o rozwiązanie aneksu nr (...) do umowy dotyczącego przyłącza przy ul. (...) działka (...) ul. (...). Aneksem nr (...) do umowy nr (...) strony wykreśliły pozycję dotyczącą punktu nr (...) ul. (...) dzi. (...) – plac budowy.

Dowody: - pismo pozwanej do spółki (...) (k.1926),

- umowa nr (...) z dnia 19.09.2006 r. wraz z aneksami (k. 1927-1929,

1954-1955, 1957-1960),

- wniosek o zawarcie umowy z dnia 17.04.2009 r. (k. 1951),

- umowa użyczenia z dnia 8.04.2009 r. (k. 1952).

- prośba o przyłączenie (k. 1953),

- zeznania świadków T. K. (k. 1978-1985), T.

D. (k. 1990-1994), J. B. (k. 1995-1996).

Pismem z dnia 1 lipca 2010 r. powódka zwróciła się do pozwanej z prośbą o rozszerzenie § 2 pkt 1a i 1b o użytkowanie w zakresie eksploatacji urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych dla ostatniego etapu wykonywanego przez nią uzbrojenia działek w okolicach ulic (...) w S.. Wniosła o rozszerzenie umowy o działki o nr (...), od (...)

Dowód: - pismo powódki z dnia 1.07.2010 r. (k. 1757).

Pismem z dnia 10 maja 2011 r. powódka poinformowała pozwaną, że B. K. upoważnił ją do reprezentowania go w rozmowach pomiędzy pozwaną i Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w S. dotyczących przekazania za wynagrodzeniem sieci wodociągowych i kanalizacyjnych. Wskazała, że B. K. partycypował w kosztach budowy tej instalacji i jest jej współwłaścicielem.

Dowód: - pismo z dnia 10.05.2011 r. wraz z pełnomocnictwem (k. 1831-1833).

(...) sp. z o. o. sp. k. w S. wystąpiła do pozwanej z wnioskiem o określenie warunków technicznych przyłączenia do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej projektowanego domu jednorodzinnego wolnostojącego na działce nr (...) przy ul. (...) w S.. Z podobnym wnioskiem dotyczącym działki nr (...) wystąpili M. K. (1) i M. J.. Pozwana poinformowała każdy z tych podmiotów, że nie może określić warunków technicznych, ponieważ sieci wodno-kanalizacyjne ułożone w ul. (...) na wysokości przedmiotowej działki nie są własnością i w eksploatacji pozwanej.

Dowód: - pisma pozwanej (k. 1944-1946).

W dniu 26 stycznia 2011 r. powódka wystąpiła do Sądu Rejonowego Szczecin-Centrum w Szczecinie z wnioskiem o zawiązanie pozwanej do próby ugodowej. Pozwana nie wyraziła woli zawarcia umowy.

Dowody: - wniosek o zawiązanie do próby ugodowej (k. 96-106).

Ze sprawozdań finansowych i sprawozdań z działalności spółki, a także z zapisów ksiąg rachunkowych wynika, że powódka nie posiada na swoim majątku aktywów trwałych w postaci sieci wodociągowych i kanalizacyjnych o wartości dochodzonej żądaniem pozwu i ich nie amortyzuje.

Zarówno z przedstawionych bilansach jak i w informacji dodatkowej nie stwierdzono istnienia aktywów trwałych w postaci sieci wodociągowych i kanalizacyjnych.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości inwestycja w obcym środku trwałym, jaką mogłaby być infrastruktura wodno-kanalizacyjna, powinna być po oddaniu do użytkowania przeniesiona na majątek trwały i amortyzowana przez okres ekonomicznej przydatności na zasadach określonych przez spółkę w polityce rachunkowości. W przedsiębiorstwa branży budowlanej, zgodnie z ustawą o rachunkowości, koszty niezakończonych krótkoterminowych robót budowlanych wskazuje się jako produkcje w toku lub w przypadku kontraktów długoterminowych obowiązują szczególne zasady ustalania przychodów i kosztów usługi budowlanej. W przypadku analizowanych sprawozdań finansowych, spółka nie stosowała wyceny długoterminowych kontraktów (powyżej 6 miesięcy).

Treść sprawozdań finansowych powódki nie pozwala określić wartości budowlanej infrastruktury. Na zakończenie poszczególnych lat obrotowych prezentowana jest jedynie wartość niezafakturowanych (niesprzedanych) usług budowlanych w pozycji „produkcja w toku”.

Ze sprawozdań finansowych powódki wynika, że realizowała ona usługi budowlane, rozliczając je na bieżąco w kosztach działalności. Na koniec każdego roku aktywowane były koszty robót niezakończonych i nie sprzedanych. Na podstawie treści sprawozdań finansowych nie jest możliwe przyporządkowanie przychodów z tytułu dostaw do konkretnych prac budowlanych. Natomiast jednoznacznie można stwierdzić, że spółka nie ewidencjonowała jakichkolwiek robót jako inwestycji w obcym środku trwałym.

W roku 2001 wydatki gotówkowe działalności podstawowej, oprócz wpłat odbiorców, finansowane były kapitałem własnym spółki, a więc z kwot wpłaconych przez udziałowców w wysokości 106.600 zł. W 2002 r. deficyt gotówki z działalności operacyjnej również został pokryty wpłatami wspólników poprzez utworzenie kapitału zapasowego 406.400 zł. W 2003 r. deficyt gotówki generowany w działalności operacyjnej został pokryty wpłatami udziałowców poprzez utworzenie dodatkowego kapitału zapasowego w wysokości 65.750 zł oraz poprzez zaciągnięcie kredytu/pożyczki w wysokości 250.000 zł. W 2004 r. nastąpił duży przyływ gotówki od odbiorców ze sprzedaży pozwalający na sfinansowanie wydatków z działalności podstawowej oraz spłatę kredytu/pożyczki, wspólnicy utworzyli ponadto dodatkowy kapitał zapasowy w wysokości 10.000 zł. W 2005 r. finansowanie działalności spółki odbywało się wyłącznie w zakresie działalności podstawowej, a więc wpłat ze sprzedaży oraz zaliczek z dostawy. W 2006 r. wygenerowano dużą nadwyżkę gotówki z działalności podstawowej (od odbiorców głównie w formie zaliczek na poczet dostaw) pozwalającą na zakupy inwestycyjne (13.179,51 zł) oraz zwrot dopłat kapitału od wspólników (200.000 zł). W 2007 r. wygenerowano dużą nadwyżkę gotówki z działalności podstawowej (od odbiorców głównie w formie

przychodów ze sprzedaży) pozwalającą na zakupy inwestycyjne (3.995,58 zł) oraz zwrot dopłat do kapitału dla wspólników (338.750 zł).

Analiza sprawozdań nie wskazuje na przeniesienie infrastruktury, będącej przedmiotem sporu do spółki komandytowej, ze względu na ich ograniczoną zawartość. Jedynym dokumentem potwierdzającym zmianę prawa własności do poczynionych nakładów inwestycyjnych jest faktura Vat z dnia 31.12.2008 r. załączona do akt sprawy (k. 53). Z jej treści nie wynika jednoznacznie jakich nakładów dotyczy.

Dowody: - fotokopie akt rejestrowych powódki i (...) sp. z o. o. sp. k. (k. 1725-1744,

(...)- (...)),

- sprawozdanie finansowe powódki za 2010 r. (k. 1835, 1837-1845),

- sprawozdanie zarządu powódki z 2010 r. (k. 1836),

- sprawozdanie finansowe powódki za 2011 r. wraz z uchwałami o jego zatwierdzeniu (k. 2068-2077),

- decyzje Prezydenta Miasta S. (k. 2910-2913, 2916-2923, 2941-

(...)),

- zawiadomienia (k. 2914-2915),

- raport dla konta (...) (k. 2940),

- pisemna opinia biegłej sądowej M. M. (k. 2889-2899),

- zeznania świadka M. Ż. (k. 2059-2063),

- ustana opinia uzupełniająca biegłej sądowej M. M. (od

00:02:56 do 00:16:38 rozprawy w dniu 15.06.2015 r., k. 2944-2945)

Pismem z dnia 31 stycznia 2011 r. powódka zwróciła się do pozwanej o rozszerzenie, aneksowanie zawartej przez strony umowy nr (...) o eksploatację, o obszar działek wskazanych w piśmie z dnia 1 lipca 2010 r. skierowanym do pozwanej.

Pismem z dnia 23 maja 2011 r. powódka wystąpiła do Prezydenta Miasta S. do zrealizowania własnego Gminy M. S., tj. zaopatrzenia ludności w okolicach ulic (...) w wodę. Powódka wskazywała, że istnieje techniczna możliwość dostarczenia wody przez wybudowaną przez nią infrastrukturę.

Pismem z dnia 10 sierpnia 2011 r. powódka zwróciła się do pozwanej o przyłączenie instalacji wodno-kanalizacyjnej na terenie obejmującym ulice (...) objęte etapem IV i V inwestycji do sieci pozwanej. Pismem z dnia 11 sierpnia 2011 r. powódka sprostowała oczywistą omyłkę pisarską, którą jest sformułowanie „Obecnie prosimy o przyłączenie w/w inwestycji do Państwa sieci” wyjaśniając, że przedmiotem jej wystąpienia jest prośba o możliwość podpisania umowy na dostarczenie wody do wybudowanej sieci.

W odpowiedzi na powyższe, pismem z dnia 22 sierpnia 2011 r. pozwana wskazała powódce, że opisane przez nią urządzenia wodociągowe i kanalizacyjne nie są przyłączone do jej urządzeń ani przez nią eksploatowane. Urządzenia te znajdują w działkach, których właścicielami są osoby trzecie. Pozwana wskazała na możliwość eksploatacji tej sieci po zamontowaniu wodomierza głównego w studni przy ul. (...).

Dowody: - pismo powódki z dnia 23.05.2011 r. (k. 1896-1898),

- korespondencja stron (k. 1899-1901, 1908, 1913, 1942-1943).

B. K. był komandytariuszem (...) sp. z o. o. sp. k. w S.. W dniu 18 lutego 2009 r. B. K. w drodze darowizny przekazał A. K. w tej spółce.

Powódka jest komplementariuszem (...) sp. z o. o. sp. k. Wspólnicy powódki są równocześnie wspólnikami spółek: (...) i (...) w S. oraz (...) sp. z o. o.(...). w S.. B. K. jest prezesem zarządu (...) sp. z o. o. w S., a prokurentami i wspólnikami tej spółki są J. S. i M. K. (2).

Dowody: - fotokopia umowy darowizny (k. 1745-1746),

- wydruki z rejestru przedsiębiorców KRS (k. 1775-185).

Pozwana zwróciła się pismem z dnia 14 lutego 2011 r. do Gminy M. S. o udzielenie informacji, czy powódka uiszcza na rzecz Gminy podatek od nieruchomości od infrastruktury – urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacji sanitarnej wybudowanych przez nią w rejonie ul. (...). Uzyskała odpowiedź, że powódka nie figuruje w ewidencji podatników podatku od nieruchomości.

Dowody: - korespondencja Gminy M. S. z pozwaną. (k. 1753, 1756).

W dniu 2 kwietnia 2012 r. pozwana zawarła z M. K. (1) i M. J. – prowadzącymi działalność pod firmą (...) s.c. M. K. (1), M. J. (Odbiorca) w S. umowę nr (...) dotyczącą dostawy wody do działki nr (...). W ustępie 3 preambuły umowy wskazano, że działka budowlana nr (...) nie jest przyłączona i nie istnieją techniczne możliwości jej bezpośredniego przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej pozwanej. Działka ta oraz inne nieruchomości wymienione we wniosku z dnia 30 września 2011 r. są przyłączone do urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych w obrębie ulic (...), wybudowanych i należących według oświadczenia odbiorcy do (...) sp. z o. o. w S.. W ustępie 4 preambuły wskazano, że urządzenia wodociągowe i kanalizacyjne o jakich mowa w ust. 3 są przedmiotem sporu pomiędzy stronami niniejszego postępowania.

W § 1 ust. 1 umowy jej strony postanowiły, że zostaje ona zawarta w oparciu o art. 6 ust. 1 a ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków. W § 1 ust. 2 postanowiono, że przedmiotem umowy jest odpłatna dostawa hurtowa wody przez pozwaną i jej zakup przez odbiorcę. W myśl §1 ust. 3 odbiorca oświadczył, że posiada tytuł prawny do korzystania z urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych znajdujących się za punktem odbioru wody, a wybudowanych i należących według oświadczenia odbiorcy do (...) sp. z o. o. w S..

Dowód: - umowa nr (...) z dnia 2.04.2012 r. z załącznikami (k. 2009-2014).

W dniu 10 marca 2014 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego wydał decyzję w sprawie(...). (...) (...) (...) (...), którą udzielił pozwolenia na użytkowanie, nowego zbiornika przepompowni, rurociągu tłoczego i zewnętrznego odcina instalacji energetycznej do zasilania przepompowni przy ul. (...) (...)

Dowód: - decyzja z dnia 10.03.2014r. (k. 2735).

W odpowiedzi na wniosek J. K. o określenie warunków technicznych przyłączenia do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej domu jednorodzinnego na działkach o nr (...) pozwana wskazała, że nie może określić warunków technicznych dla domu jednorodzinnego, ponieważ sieci wodno-kanalizacyjne ułożone w ul. (...) na wysokości tej działki nie są własnością jej zakładu. Wyjaśniła, że po przekazaniu ułożonych w ul. (...) sieci wodno-kanalizacyjnej do jej zakładu zostanie zawarta z J. K. umowa na dostawę wody i odbiór ścieków.

Pełne nakłady inwestycyjne związane z budową sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, która może wejść w skład przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego na zasadzie odpłatności to kwota 2.781.090,58 zł, z czego realizowana przez powódkę to 2.665.486,98 zł. Powódka nie poniosła całości nakładów lecz ponosiły je również inne podmioty,



tj. spółka (...), (...) sp. z o. o. sp. k. w S., B. K. oraz właściciele nabywanych działek, w wysokości 1.159.197,71 zł, co powoduje, że wartość nakładów powódki wynosi 1.396.156 zł.

Powódka na wykonanie sieci i dróg pozyskała środki finansowe od nabywców działek budowlanych w wysokości 9.002.091 zł. Po porównaniu wszystkich nakładów na budowę dróg wraz z infrastrukturą i wskazanych kosztów do dyspozycji powódki pozostają środki w wysokości 3.942.351 zł na ten cel pochodzące od nabywców działek budowlanych. Aktualna wartość sieci to nakłady udokumentowane opłaconymi fakturami, jakie poniesione zostały w związku z budową tej sieci. Wartość robót wykonanych na podstawie decyzji Prezydenta Miasta S.: - (...)z dnia 29.05.2001 r. wyniosła 919.243,55 zł brutto, - 628/05 z dnia 9.05.2005 r. 1.674.935,71 zł brutto, - rurociąg tłoczny wraz z pompownią – 186.911,32 zł brutto. W ramach zakresu robót nie ma przyłączy sanitarnych. Prace te nie będą wchodziły do ustalenia wartości robót.

W ramach obowiązującego prawa koszt przyłączy wodociągowych pokrywa podmiot przyłączany. W związku z powyższym takie prace nie będą wchodziły do ustalenia wartości robót. Roboty są częściowo niezgodne z wydanymi warunkami technicznymi dla obu decyzji pozwolenia na budowę.

Nie ma przeszkód do użytkowania sieci w rozumieniu przepisów ustawy prawo budowlane. Sieci przebiegają przez tereny osób trzecich i biegle nie jest w stanie określić kosztów ustanowienia służebności przesyłu. Sieci są finansowane przez osoby trzecie, zarówno przez inne podmioty gospodarcze jak i przez nabywców działek.

Pozwana nie eksploatuje sieci w rozumieniu art. 60 ustawy prawo budowlane.

Powódka może zgodnie z prawem użytkować i eksploatować wybudowane przez nią sieci dla obydwu decyzji pozwolenia na budowę, tj. nr 975/01 jako etap I od dnia 10 marca 2014 r. oraz 628/05, tj. etapy II – V od dnia 14 marca 2014 r. Nie został zakończony element robót zagospodarowania terenu wymieniony w warunkach technicznych wydanych przez pozwaną, jaki musiał być spełniony aby sieci mogły być przejęte przez pozwaną na jej majątek do eksploatacji przez (...).

Dowód: - opinia biegłego sądowego Z. S. (k. 2175-2261),

- pisemna opinia uzupełniająca biegłego Z. S. (k. 2629-2702),

- pisemna opinia uzupełniająca nr 2 biegłego Z. S. (k. 2778-

(...)),

- ustna opinia uzupełniająca biegłego sądowego Z. S. (k.

00:14:40 do 02:27:45 rozprawy w dniu 15.04.2014 r., k. 2737-2741, od

00:03:07 do 01:38:35 rozprawy w dniu 17.11.2014 r., k. 2842-2845).

### **Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Powództwo okazało się nieuzasadnione.

Po wejściu w życie ustawy z dnia 30 maja 2008 r., art. 49 § 2 k.c. znajduje zastosowanie także do roszczeń osoby, która poniosła koszty budowy urządzeń wodociągowych, określonych w art. 2 pkt 16 o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. Nr 72, poz. 747, tekst jedn.: Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858 z późn. Zm), przyłączonych do sieci przedsiębiorstwa, o nabycie własności tych urządzeń. Dał temu wyraz Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13 lipca 2011 r., III CZP 26/11, podkreślając, że założeniem nowelizacji było objęcie zakresem art. 49 § 2 k.c. także urządzeń wodociągowych, z uwagi na niewystarczającą i budzącą wątpliwości regulację art. 31 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę, co wynika z uzasadnienia projektu ustaw.

Nabycie własności urządzenia z art. 49 § 1 k.c. może nastąpić na podstawie umowy. Jeżeli natomiast nie dojdzie do konsensu, art. 49 § 2 k.c. przewiduje roszczenie o przeniesienie własności urządzenia. Według art. 49 § 2 k.c., roszczenie o nabycie własności urządzenia przeciwko przedsiębiorcy, który przyłączył je do swojej sieci, przysługuje osobie, która poniosła koszty budowy urządzenia oraz jest ich właścicielem. Przesłanki te muszą być spełnione koniunktywnie. Roszczenie takie nie przysługuje zatem osobie, która poniosła koszty budowy, a nie jest właścicielem, albo osobie, która jest właścicielem, jednakże kto inny poniósł koszty budowy.

Należy także odnotować podglądy, które wskazują, iż norma art. 49 k.c. nie stanowi podstawy ustalenia prawa do sieci urządzeń przesyłowych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 marca 2015 roku IV CSK 387/14). Sfinansowanie kosztów budowy urządzeń, które po połączeniu z siecią nie należą już do części składowych nieruchomości i są samoistnymi rzeczami ruchomymi przesądza o tym, kto jest ich właścicielem.

Nabycie własności urządzeń określonych w art. 49 § 1 k.c. następuje z chwilą poniesienia kosztów ich budowy, a uprawnienie do zgłoszenia roszczenia objętego art. 49 § 2 k.c. przyznane zostało osobie, która poniosła koszty budowy urządzenia, stając się ich właścicielem oraz przedsiębiorcy. W razie przeniesienia własności tych urządzeń na rzecz osoby trzeciej, będzie ona legitymowana do wystąpienia z żądaniem nabycia przez przedsiębiorcę, który przyłączył urządzenie do swojej sieci, własności tych urządzeń. Realizację uprawnienia do wystąpienia z żądaniem do sądu wyprzedza umowne ułożenie przez strony kwestii nabycia urządzeń (art. 49 § 2 zdanie pierwsze in fine)-por wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2014 r. II CSK 169/14. Następstwem istoty uregulowania art. 49 § 2 k.c. jest utrata aktualności stanowiska wyrażonego w uchwale z dnia 8 marca 2006 r., III CZP 105/05, jedynie w odniesieniu do konstrukcji części składowej sieci przedsiębiorstwa. Urządzenia wymienione w § 1 tracą status części składowych nieruchomości przez fizyczne połączenie z siecią przedsiębiorstwa, a zachowują status samoistnych rzeczy ruchomych, które mogą być przedmiotem odrębnej własności i odrębnego obrotu. Wskazuje na to użyty w art. 49 § 2 k.c. zwrot: "osoba, która poniosła koszty budowy urządzeń, o których mowa w § 1, i jest ich właścicielem", jak też zwrot objęty wprowadzonym tą ustawą art. 305<sup>3</sup> § 1 k.c.: "służebność przesyłu przechodzi na nabywcę przedsiębiorstwa lub nabywcę urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1 k.c." Właściciel tych urządzeń może zbyć ich własność przedsiębiorcy sieciowemu lub osobie trzeciej, czy też oddać w leasing albo najem. Przedstawione zapatrywanie i jego umotywowanie zostało zawarte w wyrokach Sądu Najwyższego z dnia 22 stycznia 2010 r., V CSK 195/09 (OSNC 2010, nr 7-8, poz. 116); z dnia 22 stycznia 2010 r., V CSK 206/09 (niepubl.) oraz uchwale z dnia 13 lipca 2011 r., III CZP 26/11 (OSNC 2012, Nr 1, poz. 8) . Nabycie zatem własności urządzeń określonych w art. 49 § 1 k.c. następuje z chwilą poniesienia kosztów ich budowy, a uprawnienie do zgłoszenia roszczenia objętego art. 49 § 2 k.c. przyznane zostało osobie, która poniosła koszty budowy urządzenia, stając się ich właścicielem oraz przedsiębiorcy. W razie przeniesienia własności tych urządzeń na rzecz osoby trzeciej, będzie ona legitymowana do wystąpienia z żądaniem nabycia przez przedsiębiorcę, który przyłączył urządzenie do swojej sieci, własności tych urządzeń. Realizację uprawnienia do wystąpienia z żądaniem do sądu wyprzedza umowne ułożenie przez strony kwestii nabycia urządzeń (art. 49 § 2 zdanie pierwsze in fine).

W realiach niniejszej sprawy zasadnie pozwana kwestionowała fakt poniesienia przez powódkę kosztów budowy przedmiotowych sieci.

Sąd Okręgowy po przeprowadzeniu postępowania dowodowego stanął na stanowisku, że w istocie powodowa spółka nie poniosła kosztów budowy przedmiotowych sieci.

W szczególności analiza przedłożonych umów, oraz wywody zawarte w opiniach biegłych sądowych prowadzi do wniosku, że powodowa spółka nie posiada kosztów budowy opisanych w pozwie sieci. Co prawda w dniu 30 kwietnia 2002 r. B. K. zawarł z powódką umowę o oddanie gruntu pod inwestycję. W § 1 ust. 1 umowy oświadczył, że jest właścicielem nieruchomości składającej się z niezabudowanej działki gruntu położonej w S. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), opisaną w księdze wieczystej nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Szczecinie. W § 4 ust. 1 strony postanowiły, że B. K. przekazuje powódce grunt określony w § 1 ust. 1 umowy. W § 4 ust. 2 powódka zobowiązała się przeprowadzenia na swoją odpowiedzialność i ryzyko inwestycji polegającej na budowie sieci i

przyłączy infrastruktury technicznej dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej, tj. sieci energetycznej, gazowej, kanalizacji sanitarnej oraz dróg wewnątrzsiedlowych na działce określonej w § 1 ust. 1 umowy. Jednocześnie w § 4 ust. 3 postanowiono, że powódka sprzeda prawo włączenia się do sieci i przyłączy określonych w pkt 2 lit. b tylko i wyłącznie osobom, które kupią od B. K. działkę określoną w § 1 ust. 1 (bądź działki powstałe w wyniku jej sprzedaży). Do momentu sprzedaży właścicielem sieci i przyłączy infrastruktury określonej w pkt. 2 miała pozostać powódka. W myśl § 5 ust. 2 B. K. zobowiązał się zastrzec w umowach sprzedaży prawo ich odkupu w przypadku niewywiązania się przez kupujących z umów zawieranych z powódką w postaci dokonania uzbrojenia. Z powyższego wynika, że powódka oraz B. K. właściciel gruntów przewidzieli, że powódka, która fizycznie dokonała uzbrojenia działek, nie będzie finalnie właścicielem sieci oraz nie poniesie kosztów ich budowy, skoro przewidziano, że powódka „sprzeda” nabywcom działek prawo włączenia się do sieci i przyłączy.

B. K. zawierał z osobami trzecimi warunkowe umowy sprzedaży prawa własności działek gruntu wraz z udziałem w działce/działkach przewidzianych pod drogi dojazdowe. Umowy te zawierały postanowienie, zgodnie z którym przyszli nabywcy nieruchomości zobowiązywali się do zawarcia z powódką umowy o dokonanie przyłączy sieci i infrastruktury technicznej dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej, dotyczącej uzbrojenia nabytej działki m. in. w sieć energetyczną, gazową, wodociągową, kanalizację sanitarną. Zawarte umowy określały termin do którego uzbrojenie działek ma zostać wykonane, w razie jego niezachowania przysługiwało im prawo odstąpienia od umowy.

B. K. (sprzedający) zawierał również z osobami trzecimi warunkowe umowy sprzedaży prawa własności działek gruntu wraz z udziałem w działce/ działkach przeznaczonych pod drogi dojazdowe, po warunkiem nie wykonania przez Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz Gminę M. S. przysługujących im z mocy ustawy prawa pierwokupu. Umowy te zawierały postanowienie zgodnie, z którym B. K. zobowiązywał się do wykonania uzbrojenia działki będącej przedmiotem umowy w następujące przyłącza mediów: gaz, energię elektryczną, kanalizację sanitarną, drogę utwardzoną bez nawierzchni w ustalonym w umowie terminie. Nabywcy zobowiązywali się zapłacić B. K. lub wskazanemu przez niego wykonawcy wynagrodzenie za wykonane przyłącza mediów w oparciu o fakturę wystawioną na ich rzecz, jednak nie więcej niż wskazana w umowie kwota. Umowy w tym wariancie przewidywały karę umowną za nie wykonanie uzbrojenia działki we wskazanym terminie. Według drugiego wzoru umowy przeniesienia własności zawierały dodatkowe postanowienie, w myśl którego nabywcy zobowiązywali się zawrzeć z powódką umowę o dokonanie przyłączy sieci i infrastruktury technicznej dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej, dotyczącą uzbrojenia nabytej działki w następujące media: sieć energetyczną, sieć gazową, sieć wodociągową, sieć kanalizacyjno-sanitarną oraz drogę wewnątrzsiedlową utwardzoną. B. K. zobowiązywał się do przekazania części otrzymanej od nabywców kwoty na pokrycie części wynagrodzenia powódki.

W latach 2001-2006 r. Powódka zawarła z nabywcami działek umowy o dokonanie przyłączy infrastruktury technicznej dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej. W każdej z zawartych umów ;powódka składała oświadczenie, że jest dysponentem działek o nr (...) oraz inwestorem i wykonawcą sieci i przyłączy infrastruktury technicznej dla potrzeb zabudowy. Podmioty zawierające z powódką umowy zobowiązywały się do udostępnienia jej udziału w działce nr (...) na potrzeby wykonania sieci i przyłączy infrastruktury technicznej. W ramach zleconych robót powódka miała: - wykonać i doprowadzić sieć energetyczną – linię kablową 0,4 kV wraz z zainstalowaniem na granicy nabytej działki, wykonania o doprowadzenia sieci gazowej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej wraz z przyłączami do granic działki. Strony tych umów uzgadniały każdorazowo zakres prac, do wykonania których zobowiązała się powódka, termin ich wykonania oraz wynagrodzenie. Część z zawartych umów zawierała postanowienie, zgodnie z którym powódka oświadczyła, iż w momencie zakończenia budowy poszczególnych etapów inwestycji, wykonane sieci i instalacje przekazane zostaną miastu bądź do wspólnego zarządzania właścicieli działek wyodrębnionym z działki (...) obręb (...) O.. Pozostałe z tych umów zawierały oświadczenie powódki, że po zakończeniu całej inwestycji wykonane sieci i instalacje przekazane zostaną właściwej firmie będącej dostawcą mediów lub do wspólnego zarządzania właścicielom działek wyodrębnionych z działki (...) obręb (...). W pojedynczych przypadkach umowy zawierały oświadczenie powódki, że po zakończeniu inwestycji wykonane sieci i instalacje przekazane zostaną właściwej firmie będącej dostawcą mediów. Powódka nie miała zamiaru zarządzać wybudowaną siecią.

Z powyższych umów w sposób nie budzący wątpliwości wynika, że koszty wykonania i doprowadzenia sieci wodociągowej, sanitarnej i deszczowej wraz z przyłączami do granic działek mieli ponieść nabywcy działek.

Jak wynika z zeznań świadków nabywców działek najistotniejszym dla nabywców był fakt, aby działka była uzbrojona tak aby mogli oni wybudować domy jednorodzinne. Argumentem sprzedającego na co wskazywał choćby świadek R. I. (karta 2125) było to, że nabywcy otrzymują w pełni uzbrojona działkę. Projekt umowy został przygotowany przez powódkę, zaś nabywcy uiszcili określone w umowach wynagrodzenie.

Nabywcy działek jak wynika z opinii biegłego sądowego Z. S. zapłacili ogólną kwotę 9 mln złotych za wykonanie sieci i wybudowanie dróg dojazdowych. Pełne nakłady inwestycyjne związane z budową sieci wodociągowych i kanalizacyjnych wyniosła kwotę 2 781 090,58 złotych, lecz jak wskazał to biegły sądowy powód nie poniósł całości nakładów, gdyż ponosiły je także inne podmioty (...), spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, B. spółka. Z.o.o. spółka komandytowa, B. K.). Wartość nakładów powoda jak ocenił to biegły sądowy wyniosła kwotę 1 396 156 złotych, zaś biorąc pod uwagę otrzymane zaliczki od nabywców działek, do dyspozycji powoda pozostaje jeszcze kwota 3 942 351 złotych. Brak jest jakichkolwiek dokumentów, że kwota nadwyżki została wydatkowana na budowę sieci. W aktach sprawy nie ma kompletnej dokumentacji budowlanej i powykonawczej, na co zwrócił uwagę biegły sądowy, która pozwalała by na stwierdzenie, że powódka poniosła koszty wyliczonej przez biegłego nadwyżki. Choć obecnie, nie ma przeszkód aby eksploatować sieci, gdyż uzyskały one odpowiedni pozwolenia, to powyższe nie przesądza o zasadności powództwa. Sprzeczne bowiem z zasadami współżycia społecznego jest żądanie przyjęcia na własność przez pozwaną sieci za wynagrodzeniem, skoro prowadziłyby to do nieuzasadnionego wzbogacenia powódki.

Ze sprawozdań finansowych powódki wynika, że realizowała ona usługi budowlane, rozliczając je na bieżąco w kosztach działalności. Na koniec każdego roku aktywowane były koszty robót niezakończonych i nie sprzedanych. Na podstawie treści sprawozdań finansowych jak wynika z opinii biegłej sądowej z zakresu rachunkowości M. M. nie jest możliwe przyporządkowanie przychodów z tytułu dostaw do konkretnych prac budowlanych. Należy też stwierdzić, że spółka nie ewidencjonowała jakichkolwiek robót jako inwestycji w obcym środku trwałym. Zatem nie sposób także przyjąć, że jest właścicielem sieci.

Powództwo uległo oddaleniu, skoro w świetle przeprowadzonych dowodów nie można stwierdzić, że powódka dokonała sfinansowania wykonanych sieci, ponadto w żaden sposób nie wykazała aby ponosiła jakiegokolwiek nakłady na majątek trwały, co uniemożliwia traktowanie jej jako właściciela sieci. Własności powódki co do sieci nie można wywieść także z faktu, że faktycznie realizowała prace, oraz, że zawierała umowy eksploatacyjne. Powyższego także nie można wyprowadzić z faktu, że nabywcy działek nie czują się właścicielami sieci, gdyż własność jest stanem obiektywnym, a nie subiektywnym.

Oceniając materiał dowodowy sąd w głównej mierze oparł się na dowodach z dokumentów, które nie były kwestionowane przez żadną ze stron procesu. Sąd uwzględnił także w całości opinie biegłych, gdyż są one logiczne, spójne i znajdują pokrycie w materiale dowodowym.

Sąd ograniczył postępowanie osobowe, przesłuchując jedynie część nabywców działek, stwierdzając, że zbędnym jest przesłuchiwanie wszystkich nabywców. Zeznania przesłuchanych świadków zostały uwzględnione w tej części, a jakiej znajdują pokrycie w dowodach z dokumentów.

Orzeczenie o kosztach procesu wydano w oparciu o normę art. 108 k.p.c.