

IC 1177/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 czerwca 2014 roku

Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim, I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: **SSR Jacek Stypułkowski**

Protokolant: **Agnieszka Konczewicz**

po rozpoznaniu w dniu 10 czerwca 2014 roku w Bielsku Podlaskim na rozprawie

sprawy z powództwa J. S.

przeciwko Przedsiębiorstwu (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w H.

o zapłatę

I Zasądza od pozwanego Przedsiębiorstwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w H. na rzecz powoda J. S. kwotę 1500 zł (jeden tysiąc pięćset złotych) z odsetkami w wysokości 13 % w stosunku rocznym od dnia 11 października 2013 roku do dnia zapłaty.

II Zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 272 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

IC 1177/13

UZASADNIENIE

Powód J. S. wnosił o zasądzenie od pozwanego Przedsiębiorstwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w H. kwoty 1500 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu oraz zasądzenie od pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Pozwany Przedsiębiorstwo (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w H. wnosił o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd ustalił i zważył, co następuje:

Powód J. S. jest współwłaścicielem nieruchomości położonej w H., oznaczonej numerem geodezyjnym (...). Prawo własności tej nieruchomości nabył w wyniku podziału majątku wspólnego jego rodziców L.S. i E. S. oraz działu spadku po nich (k.6). Umową z dnia 18 października 2007 roku powód rozszerzył wspólność ustawową małżeńską z żoną T. S. w ten sposób, że do wspólności włączyli majątek osobisty nabyty z dowolnego tytułu w trakcie małżeństwa oraz przed jego zawarciem. Umową z dnia 3 marca 2011 roku J. S. i T. S. darowali udział w wysokości 1/3 części w prawie własności działki nr (...) córce i zięciowi N. i A. B. (k. 3-4, 7-9 akt Sądu Rejonowego w B. sygn. I Ns 1378/12 oraz treść Kw Nr (...) dostępnej do wglądu online w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych).

Nieruchomość ta jest zabudowana domem mieszkalnym, budynkiem gospodarczym i wiatą. W części północno zachodniej nieruchomości przebiega przez nią kolektor sanitarny o średnicy 800 mm.

Decyzją z dnia 30 stycznia 1979 roku Wojewoda B. ustalił miejsce i warunki realizacji inwestycji w postaci kanału sanitarnego Aw H., który miał przebiegać m. in. przez działkę nr (...) (k.7 akt Sądu Rejonowego w B. sygn. I Ns

1884/12). Następnie decyzją z dnia 28 kwietnia 1979 roku Wojewoda B.zatwierdził pod względem urbanistycznym i architektonicznym plan realizacyjny przebiegu kanału sanitarnego w H.zgodnie z załącznikiem stanowiącym szkic obrazujący jego przebieg, m. in. przez działkę nr (...) (k.8 akt Sądu Rejonowego w B.sygn. I Ns 1884/12). Dnia 10 września 1979 roku tenże Wojewoda B.udzielił pozwolenia na budowę kanału sanitarnego Aw H.(k.9 akt Sądu Rejonowego w B.sygn. I Ns 1884/12).

Podczas budowy kolektora sanitarnego, gdy budowa dotarła do działki nr (...) prace zostały wstrzymane, bowiem ojciec powoda E. S. zabronił wstępu na nieruchomości ponieważ toczył spór z inwestorem o wysokość odszkodowania za szkody wyrządzone podczas budowy. Po pewnym czasie podmiot budujący kolektor mógł kontynuować prace na przedmiotowej działce.

Całość kolektora sanitarnego, w tym odcinek na działce nr (...) została wybudowana w sierpniu 1981 roku, zaś kanał został przyjęty do eksploatacji 12 sierpnia 1981 roku (k. 79 akt Sądu Rejonowego w B.sygn. I Ns 1884/12).

Uchwałą Nr VI/36/85 Miejskiej Rady Narodowej w H.z dnia 18 marca 1985 roku Przedsiębiorstwo (...) w H. uznano za przedsiębiorstwo użyteczności publicznej. Następnie uchwałą Nr XVI/94/91 Rady Miejskiej w H.z dnia 30 grudnia 1991 roku Przedsiębiorstwo (...) w H. przekształcono w zakład budżetowy pod nazwą Zakład (...), Mieszkaniowej i (...) w H.. Zgodnie z § 6 w/w uchwały Zakład, jako następcą prawnym przejął prawa i obowiązki Przedsiębiorstwa (...) w H.. Uchwałą Nr VI/46/94 Rady Miejskiej w H.z dnia 7 grudnia 1994 roku z dniem 31 marca 1995 roku zlikwidowano Zakład (...), Mieszkaniowej i (...) w H., zaś uchwałą Nr XVI/94/91 Rady Miejskiej w H.z dnia 30 grudnia 1991 roku straciła moc. Uchwałą Nr IV/34/94 Rady Miejskiej w H.z dniem 28 października 1994 roku utworzono Przedsiębiorstwo (...) (k.13-17 akt Sądu Rejonowego w B.sygn. I Ns 1884/12).

Następnie uchwałą Nr XV/15/95 Zarządu Miasta H.z dnia 30 maja 1995 roku w sprawie przekazania majątku byłego (...) spółkom z ograniczoną odpowiedzialnością (...), (...) oraz zakładom budżetowym (...) i (...) przekazano tym podmiotom cały majątek, z wyłączeniem gruntów byłego zakładu zgodnie z bilansem sporządzonym na dzień 31 marca 1995 roku. W treści § 2 przedmiotowej uchwały postanowiono, że nowopowstałe spółki i zakłady budżetowe, jako następcy (...) w H. przejmują prawa i obowiązki byłego zakładu, w tym również należności i zobowiązania (...). Z kolei w uchwale Nr XXXXI/26/95 Zarządu Miasta H.z dnia 13 grudnia 1995 roku postanowiono przekazać w użyżenie Przedsiębiorstwu (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością H.mienie komunalne wykazane w załączniku do w/w uchwały do realizacji jej celów gospodarczych. Uchwałą Nr XVIII/140/96 Rady Miejskiej w H.z dnia 30 kwietnia 1996 roku postanowiono do kapitału zakładowego Przedsiębiorstwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością H., jako udział Gminy wnieść wkład niepieniężny obejmujący środki trwałe wykazane w załączniku do tej uchwały (k. 80-100 akt Sądu Rejonowego w B.sygn. I Ns 1884/12).

W dniu 13 grudnia 2010 roku J. S. złożył w Sądzie Rejonowym w B.wniosek skierowany przeciwko pozwanemu Przedsiębiorstwu (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością H.o zawiązanie do próby ugodowej w zakresie zapłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości nr (...). Ugody strony nie zawarły (akta I Co 3048/10).

(...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością H.o stwierdzenie nabycia w drodze zasiedzenia służebności gruntowej odpowiadającej treści służebności przesyłu polegającej na prawie umieszczenia na działce nr (...) fragmentu urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych został prawomocnie oddalony postanowieniem Sądu Rejonowego w B.z dnia 28 lutego 2013 roku wydanym w sprawie I Ns 1884/12 (akta w załączeniu).

W toku postępowania z wniosku J. S., T. S., N. B. i A. B.z udziałem Przedsiębiorstwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością H.o ustanowienie służebności przesyłu, zainteresowani w dniu 12 sierpnia 2013 roku zawarli ugodę, mocą której ustanowili na przedmiotowej działce odpłatną służebność przesyłu, której treścią jest znoszenie istnienia pod powierzchnią ziemi kanału sanitarnego oraz prawo korzystania z nieruchomości w zakresie niezbędnym do konserwacji, remontów, modernizacji urządzenia przesyłowego wraz z prawem wejścia i wjazdu na teren nieruchomości obciążonej odpowiednim sprzętem. Zainteresowani wysokość wynagrodzenia ustalili na kwotę 100 zł miesięcznie (akta sprawy Sądu Rejonowego w B.sygn. I Ns 1378/12 w załączeniu).

Powód uzasadniając swe stanowisko wskazywał, że dochodzona pozwem kwota stanowi wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z działki nr (...) za okres obejmujący 15 miesięcy tj. od października 2003 roku do grudnia 2004 roku łącznie (k.3). Podnosił przy tym, że poprzednik prawny pozwanego posiadał przedmiotową działkę w złej wierze, bowiem nie wykazał, aby posiadał uprawnienie do władania częścią działki, której współwłaścicielem jest powód. Podkreślał, że zezwolenie udzielone poprzednikowi pozwanego na wejście na przedmiotową działkę oraz umieszczenie tam kolektora i w dalszym czasie posiadanie działki w zakresie niezbędnym dla jego funkcjonowania powinno być wyrażone w formie decyzji administracyjnej doręczonej jego ojcu. To uzasadniałoby przyjęcie istnienia dobrej wiary w posiadaniu pozwanego. Wskazał przy tym, że pozwany nie wykazał, istnienia takiej decyzji, a twierdzenia o świadomości prawnej ojca powoda (który był radcą prawnym) nie zastępuje decyzji. Powód podnosił, że pozwany nie wykazał, aby ojciec powoda wyrażając zgodę na wypłatę mu odszkodowania wyraził jednocześnie zgodę na bezpłatne korzystanie z działki (k.30-31).

Pozwany wnosząc o oddalenie powództwa wskazywał, że ojciec powoda, który negocjował z Urzędem Miejskim w H. wysokość odszkodowania, przez co czasowo wstrzymano budowę kolektora, miał świadomości tego, że odszkodowanie obejmowało nie tylko zniszczenia na działce podczas budowy. Zdaniem pozwanego negocjacje ojca powoda z Urzędem Miejskim dotyczyły kompleksowego uregulowania skutków umieszczenia kolektora na przedmiotowej działce w przyszłości. Podkreślał, że jego poprzednik prawny nie działał bezprawnie, bowiem budowa kolektora prowadzona była na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę (k.14-17).

Zgodnie z art. 224 kc i art. 225 kc samoistny posiadacz w złej wierze jest obowiązany do wynagrodzenia właścicielowi za korzystanie z rzeczy. Natomiast art. 230 kc stanowi, że przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości oraz o naprawienie szkody z powodu pogorszenia lub utraty rzeczy, jak również przepisy dotyczące roszczeń samoistnego posiadacza o zwrot nakładów na rzecz, stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego.

Bezspornym w sprawie było, że kolektor sanitarny pozwanego znajduje się na nieruchomości stanowiącej przedmiot współwłasności powoda. Bezspornym był również zakres, w jakim kolektor ten ogranicza korzystanie z części działki nr (...).

W sprawie niniejszej strony toczyły spór jedynie wokół tego czy korzystanie przez pozwanego z nieruchomości nr (...) w zakresie dotyczącym przebiegającego przez nią kolektora sanitarnego jest posiadaniem w dobrej, czy w złej wierze oraz czy w związku z tym pozwany winien zapłacić wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Poza sporem pozostawało, że przedmiotowy kolektor był zbudowany w oparciu o prawomocne decyzje: lokalizacyjną, zatwierdzającą plan realizacyjny i o pozwoleniu na budowę. Po zakończeniu budowy został on formalnie odebrany i stał się częścią przedsięwzięcia zajmującego się gospodarką komunalną, które było poprzednikiem prawnym pozwanego. Sama budowa kolektora wymagała wejścia ekipy go budującej na zlecenie inwestora, na prywatny grunt, w przedmiotowej sprawie – działkę nr (...).

Obowiązujące w dacie wykonania kolektora przepisy art. 35 ustawy z dnia 12 marca 1958 roku o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości (t.j. Dz. U. z 1974 roku, Nr 10, poz. 64 ze zm.) stanowiły, że organy administracji państwowej, instytucje i przedsiębiorstwa państwowe mogą za zezwoleniem naczelnika gminy - a w miastach prezydenta lub naczelnika miasta (dzielnicy), zakładać i przeprowadzać na nieruchomościach - zgodnie z zatwierdzoną lokalizacją szczegółową - ciągi drenażowe, przewody służące do przesyłania płynów, pary, gazów, elektryczności oraz urządzenia techniczne łączności i sygnalizacji, a także inne podziemne lub nadziemne urządzenia techniczne niezbędne do korzystania z tych przewodów i urządzeń. Osobom upoważnionym przez właściwy organ, instytucję lub przedsiębiorstwo państwowe przysługuje prawo dostępu do tych przewodów i urządzeń w celu wykonywania czynności związanych z ich konserwacją (ust. 2). Jeżeli założenie i przeprowadzenie przewodów i urządzeń powoduje, że nieruchomość nie nadaje się do dalszego racjonalnego jej użytkowania przez właściciela na cele dotychczasowe, nieruchomość podlega wywłaszczeniu w trybie i według zasad przewidzianych w niniejszej ustawie dla wywłaszczenia

nieruchomości (ust. 3). Natomiast przepis art. 36 tej ustawy stanowił, że odszkodowanie za straty wynikłe z działań przewidzianych w art. 35 ust. 1 i 2 strony ustalają na podstawie wzajemnego porozumienia; w razie sporu wysokość odszkodowania ustala na wniosek zainteresowanej strony naczelnik gminy, a w miastach prezydent lub naczelnik miasta (dzielnic). Odszkodowanie za straty w zasiewach, uprawach i plonach powinno być ustalone w przeciągu 30 dni od daty zgłoszenia wniosku o odszkodowanie. Roszczenie o takie odszkodowanie przedawnia się z upływem 3 lat od powstania szkody. Właścicielowi nie przysługuje prawo do odszkodowania, jeżeli pomimo ograniczenia nie poniósł szkody.

Z okoliczności sprawy oraz twierdzeń stron i dowodów zgromadzonych w sprawie wynika jednoznacznie, że ojciec powoda E. S. nie wyrażał zgody na wejście ekipy budowlanej na jego działkę i prowadził z Urzędem Miejskim w H. negocjacje (zeznania świadka E. B. k.109v-110 akt I Ns 1884/12). Okoliczność ta została również przyznana przez pozwanego (k.16), jednakże z faktu tych negocjacji pozwany wywodził to, że z uwagi na zawód ojca powoda (radca prawny) obejmowały one nie tylko wysokość odszkodowania za szkody wyrządzone na działce, ale również kwestię „kompleksowego uregulowania skutków umieszczenia kolektora na działce”. Powód, zaś co do tej okoliczności podnosił, że negocjacje te obejmowały tylko wysokość odszkodowania określonego w art. 36 ustawy z dnia 12 marca 1958 roku o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości.

Niewątpliwie wobec sprzecznych twierdzeń stron odnośnie złej lub dobrej wiary pozwanego, jako posiadacza części nieruchomości powoda stosownie do treści art. 6 kc, to na pozwanym spoczywał ciężar wykazania, że jego posiadanie było w dobrej wierze, co zwolniłoby go z obowiązku zapłaty wynagrodzenia. Aby sprostać temu obowiązkowi dowodowemu pozwany winien przedstawić Sądowi decyzję stosownego organu administracyjnego, o której mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 12 marca 1958 roku o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości. W toku postępowania okazało się jednak, że zarówno w zasobach pozwanego, jak też Urzędu Miejskiego w H. oraz Archiwum Państwowego w B. (k.68) dokumentu takiego nie ma. Co prawda świadek M. S. potwierdził istnienie takiej decyzji (k.89-91), jednakże nie był w stanie dokładnie jej opisać, podać daty wydania oraz treści. Świadek potwierdzając istnienie decyzji wyrażającej zgodę na wejście na grunt podczas budowy kolektora wskazywał, że była ona wydana na całą trasę przebiegu kolektora i świadek przypuszczał, że doręczono ją wszystkim zainteresowanym. Z treści jego zeznań można jednak się dowiedzieć jaki był tryb postępowania w tego sprawach, nie zaś czy w przypadku działki ojca powoda decyzja taka została wydana i doręczona E. S..

Zdaniem Sądu zeznania te nie dowodzą istnienia decyzji zezwalającej na prowadzenie prac na działce nr (...). Z ich treści poza opisem procedury związanej z prowadzeniem tego typu inwestycji wynika ponadto, że w latach 70-tych właściciele nieruchomości i ich wierzycieli użytkownicy nie protestowali przeciwko prowadzonym na ich działkach pracom. Protesty pojawiały się wówczas, kiedy dochodziło do wywłaszczenia nieruchomości. Brak protestów przeciwko wchodzeniu na grunt i prowadzeniu prac powodował, że decyzje w trybie art. 35 ust. 1 nie były wydawane. Zeznania świadka S. nie wykazały, że decyzja została wydana, jak też nie wynika z nich jej ewentualna treść.

Biorąc pod uwagę powyższe nie sposób uznać, że posiadanie pozwanego jest realizowane w dobrej wierze. Za takim uznaniem przemawia również to, że w sprawie o stwierdzenie zasiedzenia służebności gruntowej odpowiadającej treści służebności przesyłu polegającej na prawie umieszczenia na działce nr (...) fragmentu urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych (sygn. akt I Ns 1884/12) pozwany wskazując na 30-letni okres zasiedzenia sam wskazywał na swoją złą wiarę.

Na podkreślenie zasługuje również ta okoliczność, że strony w dniu 12 sierpnia 2013 roku uregulowali sporny dotychczas stan i ugoda zawartą przed sądem ustanowili odpłatną służebność przesyłu, której treścią jest znoszenie istnienia pod powierzchnią ziemi kanału sanitarnego oraz prawo korzystania z nieruchomości w zakresie niezbędnym do konserwacji, remontów, modernizacji urządzenia przesyłowego wraz z prawem wejścia i wjazdu na teren nieruchomości obciążonej odpowiednim sprzętem. Zważywszy na identyczny sposób posiadania przez pozwanego nieruchomości nr (...) przed ustanowieniem służebności, jak i po tej dacie zasadnym jest przyjęcie, że posiadanie w okresie objętym pozwem winno być oceniane według reguł dotyczących prawa, któremu ten stan faktyczny odpowiadał (art. 230 kc). Posiadanie w zakresie służebności nie jest bowiem posiadaniem samoistnym lecz zależnym. Zatem

korzystanie z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym służebności przesyłu, nawet realizowane w dobrej wierze, nie wyłącza - o ile nie uczynią tego strony - uprawnienia właściciela do żądania wynagrodzenia (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 9 czerwca 2009 roku w sprawie sygn. akt II CSK 49/09).

Biorąc od uwagę wszystkie powyższe okoliczności, Sąd na podstawie przepisów art. 224 kc i art. 225 kc oraz art. 230 kc zasądził od pozwanego na rzecz powoda dochodzona pozwem kwotę. Wysokość wynagrodzenia za każdy miesiąc w wysokości 100 zł nie była przez pozwanego kwestionowana. Odpowiada ona wysokości wynagrodzenia zgodnie przez strony ustalonego przy ustanowieniu służebności przesyłu.

O kosztach procesu orzeczono w myśl zasady odpowiedzialności za wynik procesu określonej w art. 98 kpc obciążając nimi w całości pozwanego.