

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym dniu 24 października 2016 roku do Sądu Rejonowego w Skierniewicach powód B. L. wniósł o zasądzenie od pozwanego Zakładu (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. kwoty 94.677 złotych z odsetkami ustawowymi od dnia następnego po dniu doręczenia pozwanemu wniosku o zawiązanie do próby ugodowej z dnia 4 września 2013 roku do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu powód skazał, iż dochodzona kwota obejmuje odszkodowanie za bezumowne korzystanie z urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych powoda służących do doprowadzenia wody i odprowadzania ścieków dla mieszkańców osiedla domów jednorodzinnych przy ul (...) W i 30 A- D za okres od dnia 5 września 2010 roku do dnia 16 kwietnia 2012 roku.

Pozwana nie nabyła własności tych urządzeń i nie zapłaciła za usługę transportową (przesyłową) wykonaną przez powoda, co uzasadnia żądanie dochodzenia zapłaty za okres bezumownego korzystania z jego rzeczy.

(pozew k. 2 – 3)

W złożonej w dniu 23 stycznia 2017 roku odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu. Jednocześnie wniósł o zobowiązanie powoda do jednoznacznego sprecyzowania położenia i wskazania za korzystanie, z jakiego odcinka przewodów wodociągowych i kanalizacyjnych domaga się zapłaty. Pozwany zakwestionował twierdzenia powoda, co do tego, iż przewody wodociągowe i kanalizacyjne łączące sieć pozwanego położoną w ulicy (...) z instalacją wewnętrzną na osiedlu domów jednorodzinnych stanowią sieć wodociągową i kanalizacyjną. W ocenie pozwanego przewody te stanowią przyłącze i stanowią współwłasność zarówno powoda jak i innych właścicieli domów położonych na tym osiedlu. Ponadto pozwany zakwestionował, iż powód jest właścicielem tych przewodów. Sam fakt, iż był on inwestorem tych urządzeń okoliczności tej nie przesądza. Powód działając jako deweloper zawierał umowy na budowę segmentów mieszkaniowych i budował je ze środków (zaliczek) wpłacanych przez przyszłych właścicieli budynków budując jednocześnie infrastrukturę osiedla, w tym przewody wodociągowe i kanalizacyjne, a nadto nie ponosił on żadnych kosztów związanych z utrzymaniem jakiegokolwiek sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Pozwany zakwestionował również przedłożony wraz z pozwem operat szacunkowy i wysokość wyliczonego w nim odszkodowania. (odpowiedź na pozew k. 39 – 43)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Począwszy od roku 1998 powód działający jako przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą Przedsiębiorstwo Budowlano – Handlowe (...) zawierał umowy z przyszłymi lokatorami osiedla położonego w S. przy ul (...).

Na podstawie tych umów powód jako wykonawca zobowiązywał się do wybudowania w stanie surowym zamkniętym na rzecz lokatorów, jako zamawiających budynków mieszkalnych – segmentów w zabudowie szeregowej. Opis techniczny do projektu budowlanego budynku szeregowego i zakres prac budowlanych stanowiące załączniki do umów stanowiły integralną część umowy.

W umowach tych powód będący wówczas właścicielem działek gruntu, na których budowane były segmenty zobowiązywał się do przeniesienia własności gruntu wraz z rozpoczętą budową na rzecz zamawiających.

Do wymienionych w umowie etapów robót strony zaliczyły m. in wykonanie przyłącza prądu elektrycznego, wodociągowego i kanalizacyjnego.

Stanowiący załącznik numer 2 do umów dokument w postaci zakresu prac budowlanych składających się na stan surowy zamknięty sformułowany był w ten sposób, iż wskazywał, jakich prac i materiałów nie obejmuje. Z zakresu tego

wyłączone zostało m. in. wykonanie instalacji wewnętrznej w budynku rozpoczynającej się za wodomierzem, instalacji wewnętrznych od punktu przyłącza kanalizacyjnego wewnątrz budynku.

Jednocześnie zakres prac obejmował w zakresie instalacji wodociągowej – wykonanie tej instalacji od wodociągu miejskiego w ul. (...), w zakresie odprowadzania ścieków – do kolektora w ul. (...).

Również w kosztorysach stanowiących załączniki do umów w ramach ustalenia przewidywanego kosztu budowy wskazany był koszt wykonania instalacji wodociągowo – kanalizacyjnej ze wskazaniem, iż wynosi on 2, 8 % w odniesieniu do pełnego zakresu robót (umowa z załącznikami k. 47 – 54).

W dokumentach tych znajduje się m. in. stwierdzenie, iż przyłącze wodociągowe z wodociągu miejskiego (sieci wewnątrz osiedlowej) zakończy się zainstalowaniem zaworu odcinającego przed wodomierzem wewnątrz budynku; kanalizacyjne – sanitarne do kanalizacji ogólnospławnej osiedlowej miejskiej w ul. (...) zakończy się wewnątrz budynku przy pionie instalacyjnym a pod posadzką parteru rozprowadzone zostaną a rury do kanalizacyjnych punktów w kotłowni, garażu, wc i kuchni. (umowy wraz z załącznikami k. 55 – 86)

Wyrokiem z dnia 28 października 2016 roku wydanym w sprawie III Ca 1289/16 Sąd Okręgowy w Łodzi oddalił apelację pozwanego B. L. i jego żony E. L. od wyroku Sądu Rejonowego w Skierniewicach z dnia 8 czerwca 2016 roku, którym to wyrokiem na rzecz powoda – Zakładu (...) spółki z o.o. w S. należność z tytułu łączącej strony umowy o dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków.

(wyrok z uzasadnieniem k. 88 – 92)

Lokatorzy budowanych przez powoda domów jednorodzinnych ponosili w 100 % koszty ich budowy. Pomiędzy lokatorami a powodem dochodziło w ostatnich latach do konfliktu na tle korzystania ze spornych instalacji. Powód m.in. odcinał wodę i instalację kanalizacyjną żądając od lokatorów dodatkowych opłat za korzystanie z tych instalacji.

Po interwencji mieszkańców Zakład (...) wykonał obejście miejsca, w którym powód odcinał dopływ wody i wykonał dodatkowe doprowadzenie wody do części segmentów w celu uniemożliwienia powodowi pozbawiania mieszkańców dostawy wody.

Zarówno rury wodociągowe jak i kanalizacyjne łączące budynki z siecią miejską w ulicy (...) przechodzą przez działki stanowiące własność mieszkańców lub ich współwłasność (działka przeznaczona pod drogę wewnętrzną)

(zeznania świadka B. S. k. 212 00; 11; 18 – 00; 42; 08, świadka J. B. k. 213 – 214 00; 42; 40 – 01; 14; 40, K. K. k. 215 – 216, 01; 15; 00 – 01; 27; 12, E. K. k.216 – 217 01; 27; 43 – 01; 41; 32, T. S. k. 217 01;43;21 – 01;57;43)

Urządzenia wodociągowe i kanalizacyjne zlokalizowane są w obrębie geodezyjnym numer 5, w pasie drogowym ul. (...) i w dalszej części na posesjach oznaczonych numerami od 28, 30, 32 i przebiegają, jako sieć wodociągowa od zasuwu zainstalowanej za trójnikiem na wodociągu miejskim PCV 110 w ulicy (...) (dz. 153/3) przez działki gruntu oznaczone numerami ewidencyjnymi (...) zakończona nawiertakami wodociągowymi (...) na rurociąg PCV 90 wraz z obudową nawiertaków i skrzynką uliczną i dalej przez działki (...) zakończona zasuwami wodociągowymi.

Sieć kanalizacyjna przebiega od miejsca włączenia w studnię na kanale ogólnospławnym w ul. (...) przez działki oznaczone numerami (...). 184/7,184/8 zakończona studniami na działce (...) i na działce (...) oraz trzpieniem rury PCV na granicy działek (...) wraz ze studniami rozgałęzonymi i przelotowymi, trójnikami i zasuwą. (okoliczność niesporna)

Wskazane wyżej działki stanowią własność lub współwłasność lokatorów osiedla w tym również w części powoda. (okoliczność niesporna)

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie dokumentów prywatnych, których treść, wiarygodność i moc dowodowa nie budzi wątpliwości oraz na podstawie zeznań przesłuchanych na wniosek strony pozwanej świadków. Zeznania wszystkich świadków są spójne, zgodne, potwierdzają i uzupełniają się wzajemnie, znajdują również

potwierdzenie w treści złożonych do akt sprawy dokumentów w postaci umów zawieranych z powodem na budowę domów jednorodzinnych i w pełni zasługują na wiarę. Sąd odmówił natomiast wiary zeznaniom powoda, co do tego, iż to on sam we własnym zakresie i w całości poniósł koszty budowy przedmiotowych spornych instalacji, za korzystanie z których domaga się obecnie zapłaty tak od pozwanego przedsiębiorstwa jak i od lokatorów osiedla. Zeznania te pozostają w sprzeczności z całym pozostałym materiałem dowodowym tak w postaci umów zawieranych z przyszłymi właścicielami segmentów jak i z ich zeznaniami. Sama zaś okoliczność, iż powód uregulował należność dla firmy wykonującej roboty budowlane, (na którą to okoliczność powód zgłosił wnioski dowodowe, które nie zostały przez sąd uwzględnione) nie dowodzi, że czynił to z własnych środków finansowych. Zwłaszcza, jeśli zestawia się te twierdzenia z treścią umów zawieranych przez powoda z lokatorami, z których jasno wynika, iż właściciele domów ponosili w całości koszty ich budowy a zakres umów o roboty budowlane finansowany przez nabywców obejmował również koszty wykonania instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej w odcinku od sieci miejskiej w ulicy (...) do poszczególnych nieruchomości.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie jest zasadne i nie zasługuje na uwzględnienie. Powód opiera swoje żądanie na treści przepisu art. 224 kc. Przepis ten normuje roszczenia właściciela wobec posiadacza samoistnego o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy o zwrot pożytków lub ich wartości oraz o naprawienie szkody wynikłej z zużycia, pogorszenia lub utraty rzeczy.

Jak z powyższego wynika podstawową przesłanką zasadności roszczeń opartych na powołanych przepisach przesądzających o kwestii legitymacji do wystąpienia z nimi jest legitymowanie się przez dochodzącego powyższych roszczeń prawem własności rzeczy (lub w odniesieniu do nieruchomości prawem ich wieczystego użytkowania). Jednocześnie jak wynika z treści pozwu powód wywodzi swoje roszczenia z treści przepisu art. 49 kc.

Zgodnie z jego treścią urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne nie należą do części składowych nieruchomości, jeżeli wchodzi w skład przedsiębiorstwa. Osoba, która poniosła koszty budowy urządzeń, o których mowa w par. 1, i jest ich właścicielem, może żądać, aby przedsiębiorca, który przyłączył urządzenia do swojej sieci, nabył ich własność za odpowiednim wynagrodzeniem, chyba że w umowie strony postanowiły inaczej. Z żądaniem przeniesienia własności tych urządzeń może wystąpić także przedsiębiorca. (par. 2) Powód stara się wywieść roszczenie z faktu, iż poniósł koszty budowy urządzeń w postaci rur wodociągowych i kanalizacyjnych w osiedlu przy ul. (...) w S. i jest ich właścicielem.

Przytoczone wyżej stanowisko, zgodnie z którym fakt sfinansowania budowy urządzeń ma decydujące znaczenie dla ustalenia, kto jest ich właścicielem, jest w chwili obecnej utrwalone w orzecznictwie.

Jednakże literalna wykładnia powołanego przepisu budzi w tym zakresie wątpliwości czy jest ona wystarczająca dla przypisania prawa własności urządzeń. Artykuł 49 § 2 KC traktuje posiadanie przymiotu właściciela, jako drugą – obok faktu sfinansowania budowy urządzeń – przesłankę roszczenia. Obie przesłanki muszą zająć **kumulatywnie**, na co wskazuje spójnik "i" we fragmencie "Osoba, która poniosła koszty budowa urządzeń, o których mowa w § 1, i jest ich właścicielem. Nie zachodzi w tym przypadku stosunek wynikania między pierwszym członem (faktem sfinansowania budowy) oraz drugim członem (przymiotem właściciela). W konsekwencji możliwy do obrony jest pogląd, że przepis ten nie rozstrzyga kwestii właścicielskiej na rzecz podmiotu, który sfinansował budowę urządzeń (tak A. Olejniczak, Uwagi, s. 424–425; podobnie A. Stępień-Sporek, Status, s. 740 oraz, j S. Rudnicki, R. Trzaskowski, w: Gudowski, Komentarz, 2014, Ks. I, art. 49, Nb 4, którzy jako dwie odrębne przesłanki powstania roszczenia z art. 49 par 2 kc traktują fakt poniesienia kosztów budowy urządzeń oraz własność tych urządzeń), wskazując zarazem jako trzecią przesłankę przyłączenie urządzeń przez przedsiębiorcę do swojej sieci). Wobec braku w art. 49 kc wyraźnego stwierdzenia, iż urządzenia przesyłowe stanowią własność osoby, która poniosła koszty ich budowy, nie sposób de lege lata przyjąć istnienia takiej normy.

Argument za stanowiskiem, zgodnie z którym fakt sfinansowania budowy urządzeń ma decydujące znaczenie dla ustalenia, kto jest ich właścicielem, mógłby wynikać z treści art. 31 ust. 1 o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i odprowadzaniu ścieków, zgodnie z którym osoby, które wybudowały z własnych środków urządzenia

wodociągowe i urządzenia kanalizacyjne, mogą je przekazywać odpłatnie gminie lub przedsiębiorstwu wodociągowo-kanalizacyjnemu, na warunkach uzgodnionych w umowie. W orzecznictwie SN ukształtował się pogląd, iż osoby, które wybudowały z własnych środków urządzenia wodociągowe i urządzenia kanalizacyjne, są właścicielami wymienionych urządzeń (zob. wyr. SN z 13.5.2004 r., III SK 39/04, OSNAPiUS 2005, Nr 6, poz. 89; uchw. SN z 13.9.2007 r., III CZP 79/07, L.). Należy jednak zauważyć, iż pogląd ten uzasadniany jest jednak nie tyle treścią samego art. 31 ust. 1 WodaŚciekU, ale treścią innych jej przepisów, tj. art. 5 ust. 2 i art. 15 ust. 2. Sama treść art. 31 ust. 1 WodaŚciekU nie powinna więc stanowić argumentu na rzecz tezy, iż także w świetle art. 49 par. 2 kc. podmiot, który sfinansował koszty budowy urządzeń przesyłowych, jest ich właścicielem. Przemawia też za tym odmienna konstrukcja normy kodeksowej, w której przesłanki poniesienia kosztów budowy urządzeń oraz posiadania statusu ich właściciela zostały jednak wyraźnie oddzielone i połączone spójnikiem koniunkcji, inaczej niż w art. 31 ust. 1 WodaŚciekU, który wspomina jedynie o przesłance poniesienia kosztów (w kwestii relacji między uprawnieniami przewidzianymi w art. 31 WodaŚciekU oraz art. 49 par. 2 kc. W braku możliwości stwierdzenia, iż fakt sfinansowania urządzeń przyłączonych do sieci i będących odrębnymi rzeczami ruchomymi decyduje o własności tych urządzeń, dla rozstrzygnięcia kwestii ich własności odwołać należy się do zasad prawa rzeczowego (podobnie A. (...), Status, s. 740). Jednocześnie należy nadmienić, iż w wielu wypadkach okoliczności faktyczne mogą układać się tak, że właścicielem urządzenia rzeczywiście będzie osoba, która poniosła koszty jego budowy.

Rozważyć należy również kwestię własności urządzeń, które do chwili ich przyłączenia do sieci stanowiły części składowe nieruchomości. Z mocy art. 191 kc. własność nieruchomości rozciąga się na własność tych urządzeń. Z chwilą przyłączenia do sieci przesyłowej tracą one status części składowych nieruchomości. Przy przyjęciu koncepcji, według której stanowią one od chwili przyłączenia do sieci samodzielne rzeczy ruchome, własność ich przypadnie właścicielowi nieruchomości. Odpowiada to ogólnej zasadzie, zgodnie z którą w razie odłączenia części składowej, własność powstałej w ten sposób rzeczy samoistnej przypada właścicielowi rzeczy, której częścią składową był przedmiot odłączony. W braku wyraźnego uregulowania uzasadniającego odejście od powyższej zasady, nie widać podstawy prawnej do odebrania właścicielowi nieruchomości prawa własności urządzenia przesyłowego, które wobec utraty statusu części składowej nieruchomości stało się rzeczą ruchomą (A. O., Uwagi, s. 425).

Jeżeli urządzenie przed uzyskaniem statusu części składowej nieruchomości stanowiło własność innej osoby niż właściciel nieruchomości, osoba ta utraciła własność urządzenia z chwilą jego połączenia z nieruchomością ze względu na art. 191 kc. i pozostały jej jedynie roszczenia przewidziane w art. 194 kc. Jeżeli następnie doszło do przyłączenia urządzenia do sieci przedsiębiorcy, wskutek czego urządzenie przestało być częścią składową nieruchomości w myśl art. 49 par. 1 kc. i stało się samodzielną rzeczą ruchomą, prawo własności poprzedniego właściciela nie "odżywa" i właścicielem urządzenia jako odrębnej rzeczy ruchomej jest właściciel nieruchomości. Jest to ogólna reguła obowiązująca w przypadku odłączenia od rzeczy części składowej, która przed jej przyłączeniem stanowiła własność innej osoby. (za Kodeks cywilny. Komentarz pod redakcją Z. Osajdy 2017, wyd. 17Legalis)

Przenosząc powyższe rozważania na grunt przedmiotowej sprawy stwierdzić należy, iż wbrew twierdzeniom powoda wobec treści powołanego przepisu art. 49 par. 2 kc. i przedstawionych wyżej uwag sam fakt sfinansowania budowy urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych nie przesądza jeszcze o prawie ich własności.

Analiza ustalonego w niniejszej sprawie stanu faktycznego prowadzi do wniosku, iż powód nie udowodnił ani okoliczności sfinansowania w 100 % kosztów budowy urządzeń, za korzystanie z których domaga się odszkodowania ani też przysługującego mu prawa ich własności.

Twierdzenia powoda w tym zakresie należy uznać za gołosłowne i sprzeczne ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym.

Przede wszystkim z treści umów zawieranych z przyszłymi lokatorami osiedla wynika, iż ponosili oni w 100 % koszty budowy nabywanych budynków. W kosztach budowy i do wymienionych w umowie etapów robót strony zaliczyły m. in. wykonanie przyłącza prądu elektrycznego, wodociągowe i kanalizacyjne.

Stanowiący załącznik numer 2 do umowy dokument w postaci zakresu prac budowlanych składających się na stan surowy zamknięty sformułowany był w ten sposób, iż wskazywał, jakich prac i materiałów nie obejmuje. Z zakresu tego wyłączone zostało m. in. wykonanie instalacji wewnętrznej w budynku rozpoczynającej się za wodomierzem, instalacji wewnętrznych od punktu przyłącza kanalizacyjnego wewnątrz budynku. Jak z powyższego wynika nie została wyłączona natomiast budowa przewodów wodociągowych i kanalizacyjnych do sieci miejskiej.

Jednocześnie zakres prac obejmował w zakresie instalacji wodociągowej – wykonanie tej instalacji od wodociągu miejskiego w ul (...), w zakresie odprowadzania ścieków – do kolektora w ul (...).

Również w kosztorysach stanowiących załączniki do umów w ramach ustalenia przewidywanego kosztu budowy wskazany był koszt wykonania instalacji wodociągowo – kanalizacyjnej ze wskazaniem, iż wynosi on 2, 8 % w odniesieniu do pełnego zakresu robot. (umowa z załącznikami k. 47 – 54) W dokumentach tych znajduje się m. in. stwierdzenie, iż przyłączy wodociągowe z wodociągu miejskiego (sieci wewnątrz osiedlowej) zakończy się zainstalowaniem zaworu odcinającego przed wodomierzem wewnątrz budynku; kanalizacyjne – sanitarne do kanalizacji ogólnospławnej osiedlowej miejskiej w ul. (...) zakończy się wewnątrz budynku przy pionie instalacyjnym a pod posadzką parteru rozprowadzone zostaną rury kanalizacyjne do punktów w kotłowni, garażu, WC i kuchni. (umowy wraz z załącznikami k. 55 – 86)

Jak z powyższego wynika podmiotami finansującymi koszty budowy tych instalacji byli nabywcy nieruchomości a nie powód.

Powołane przez powoda okoliczności, iż to on był podmiotem inicjującym postępowania administracyjne oraz wymienionym w decyzjach administracyjnych o pozwoleniu na budowę przedmiotowych urządzeń, czy też decyzji o pozwoleniu na ich użytkowanie nie przesądza kwestii uprawnień właścicielskich do przedmiotowych urządzeń.

Z treści umów zawartych z nabywcami nieruchomości wynika bowiem, iż to powód działał jako inwestor i na podstawie stosownych upoważnień występował w związanych z realizacją umów postępowaniach administracyjnych. Czynił to w imieniu i na rzecz przyszłych właścicieli.

Powołana przez powoda okoliczność, iż poznany nie współfinansował wykonania przedmiotowych urządzeń i nie ponosi kosztów ich utrzymania nie jest kwestionowana. Nie przesądza ona jednak w żadnym razie, iż koszty sfinansowania budowy urządzeń poniósł powód. Powód nie udowodnił również, aby przysługiwał mu tytuł własności do przedmiotowych urządzeń. Skoro urządzenia te nie zostały przejęte przez pozwane przedsiębiorstwo pozostają one zgodnie z treścią przepisu art. 39 kc. i art. 191 kc. częścią składową nieruchomości, na których się znajdują. Te zaś nieruchomości (działki gruntu) stanowią albo własność poszczególnych właścicieli posadowionych na nich budynków albo współwłasność właścicieli budynków (dotyczy to nieruchomości przeznaczonych na cele wspólne np. drogę wewnętrzną)

Wobec powyższego powód nie udowodnił podstawowej przesłanki roszczenia z art. 224 – 225 a mianowicie prawa własności do rzeczy, za korzystanie z których domaga się odszkodowania. Wobec nieudowodnienia legitymacji procesowej powoda i przesłanek zasadności powództwa podlegało ono oddaleniu jako nieudowodnione.

W przedmiocie kosztów procesu sąd – na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. – orzekł z zastosowaniem zasady odpowiedzialności za wynik sprawy, zasądzając je w całości od powoda, jako przegrywającego spór.

Koszty procesu obejmują koszty zastępstwa procesowego w postaci wynagrodzenia pełnomocnika w wysokości 3.600 złotych (por. § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz. U. Nr 163 poz. 1349) opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 złotych.