

Sygn. akt I C 345/14

Dnia 19 lutego 2016 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie :

Przewodniczący : SSO Jacek Barczewski,

Protokolant : sekr. sąd. Anna Szczepanek,

po rozpoznaniu w dniu 15 lutego 2016 r. w Olsztynie,

na rozprawie,

sprawy z powództwa I. B. i W. R.,

przeciwko Gminie P.,

o zapłatę i zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,

I. odrzuca pozew w zakresie żądania zapłaty kwoty 22.325,76 (dwadzieścia dwa tysiące trzysta dwadzieścia pięć 76/100) zł tytułem zwrotu przez pozwaną na rzecz powodów różnicy wartości działek gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi (...),

II. oddala powództwo w pozostałej części,

III. zasądza od powodów na rzecz pozwanej kwotę 7.200 (siedem tysięcy dwieście) zł tytułem zwrotu kosztów procesu,

IV. nakazuje ściągnąć od powodów solidarnie na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Olsztynie) kwotę 999,64 (dziewięćset dziewięćdziesiąt dziewięć 64/100) zł tytułem brakujących wydatków.

SSO

Sygn. akt I C 345/14

UZASADNIENIE

Powodowie I. B. i W. R. w pozwie złożonym przeciwko Gminie P. żądali:

1). zasądzenia od pozwanej kwoty 144.844,73 zł tytułem zwrotu nakładów poczynionych przez powodów na urządzenie i budowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnych na działce gruntu położonej w M. gmina P., oznaczonej numerem (...),

2). zasądzenia od pozwanej kwoty 33.312,12 zł tytułem zwrotu nakładów poniesionych przez powodów na wybudowanie i utwardzenie drogi wewnętrznej o numerach ewidencyjnych (...) położonych w M. gmina P.,

3). zasądzenia od pozwanej kwoty 22.325,76 zł tytułem zwrotu różnicy działek gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi (...),

4). zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli o przejęciu od powodów prawa własności działki gruntu o powierzchni 5136 m², stanowiącej drogę wewnętrzną działki (...) za zapłatą kwoty 103.849,92 zł.

W uzasadnieniu pozwu wskazali, że działając jako wspólnicy spółki cywilnej i właściciele nieruchomości objętej KW (...), podjęli z pozwaną negocjacje w sprawie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tej nieruchomości, na której zamierzali prowadzić prace deweloperskie. W ich efekcie podpisano z Gminą P.

dwa porozumienia, przy czym ostatnie z nich, datowane na 10 września 2008 r., jest ostateczne. Na jego mocy powodowie zobowiązali się do pokrycia kosztów związanych ze sporządzeniem takiego planu, kosztów budowy sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, dróg wewnętrznych o powierzchni utwardzonej, kosztów związanych z poszerzeniem istniejącego układu dróg gminnych w granicach opracowania planu i budowy oświetlenia w pasach dróg gminnych od istniejącego oświetlenia w miejscowości M. do drogi oznaczonej w planie symbolem 1 KD włącznie. Pozwana uchwaliła plan zagospodarowania przestrzennego, zaś powodowie w latach 2009 – 2012 prowadzili prace polegające na budowie instalacji wodociągowo – sanitarnych i dróg. Mimo obowiązku wynikającego z przepisów prawa i prowadzonych negocjacji, pozwana nie zwróciła powodom kosztów budowy instalacji wodno – kanalizacyjnej i utwardzenia dróg wewnętrznych. Nadto zaniżyła wartość przejętych od powodów działek przeznaczonych na poszerzenie dróg gminnych i nie przejęła działek powodów przeznaczonych pod drogi wewnętrzne (k. 3 – 7).

Pismem procesowym z 5 grudnia 2015 r. powodowie zmodyfikowali powództwo (bez składania oświadczeń o jego cofnięciu w pozostałej części), żądając ostatecznie:

- 1). zasądzenia od pozwanej kwoty 156.281,90 zł tytułem zwrotu nakładów poczynionych przez powodów na urządzenie i budowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnych na działce gruntu położonej w M. gmina P., oznaczonej numerem 271, z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty,
- 2). zasądzenia od pozwanej kwoty 33.312,12 zł tytułem zwrotu nakładów poniesionych przez powodów na wybudowanie i utwardzenie drogi wewnętrznej o numerach ewidencyjnych (...) położonych w M. gmina P., z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty,
- 3). zasądzenia od pozwanej kwoty 8.541 zł tytułem zwrotu różnicy działek gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi (...), z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty,
- 4). zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli o przejęciu od powodów prawa własności działki gruntu o powierzchni 5136 m², stanowiącej drogę wewnętrzną działki (...) za zapłatą kwoty 118.000 zł, z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty (k. 457 – 458).

Na rozprawie w dniu 15 lutego 2016 r. pełnomocnik powodów złożył spis kosztów (k. 482).

Pozwana Gmina P. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podniosła, iż wywiązała się z porozumienia z powodami, uchwalając plan zagospodarowania przestrzennego dla ich nieruchomości i nie naliczając opłat adiacenckich z tytułu wzrostu jej wartości wskutek poczynionych przez powodów nakładów. Powodowie zobowiązali się do nieodpłatnego wybudowania instalacji wodno – sanitarnych, zatem nie mogą obecnie żądać za nie zapłaty. Nie została ona nadto jeszcze dopuszczona do użytkowania. Gmina nie jest zobowiązana do przejęcia od powodów dróg wewnętrznych, które służą wyłącznie do obsługi komunikacyjnej nieruchomości. Pozwana wskazała, że przejęła od powodów nieruchomości przeznaczone na poszerzenie dróg gminnych za odszkodowaniem, którego wysokości nie podważali. Zakwestionowała wysokość kwot dochodzonych pozwem (k. 117 – 120).

Ostatecznie pozwana żądała odrzucenia pozwu w zakresie żądania sformułowanego w punkcie 3 petitum pozwu i pisma z 5 grudnia 2015 r., wskazując na niedopuszczalność drogi sądowej.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 21 grudnia 2007 r. powodowie nabyli po 1/2 udziału prawa własności nieruchomości niezabudowanej położonej w M., składającej się z działki nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...). Umową z 8 grudnia 2009 r., udziały w nieruchomości wniesione zostały do związanej przez nich spółki cywilnej działającej pod firmą Osiedle w (...) spółka cywilna”.

(dowód: akty notarialne k. 57 – 59, 71 – 73 akt KW (...))

Powodowie zamierzali prowadzić na ww. nieruchomości działalność deweloperską, na przeszkodzie której stał brak planu zagospodarowania przestrzennego. Wskutek rozmów prowadzonych z ówczesnym wójtem Gminy P. J. L., zawarte zostały z pozwaną dwa porozumienia odnośnie sporządzenia planu i pokrycia kosztów zagospodarowania nieruchomości. Drugie z nich, datowane na 10 września 2008 r., strony uznały za ostateczne. Zgodnie z treścią jego § 2, powodowie zobowiązali się do:

1. pokrycia kosztów związanych ze sporządzeniem planu miejscowego,
2. pokrycia kosztów związanych z budową niezbędnej infrastruktury technicznej, tj. sieci wodociągowej i sanitarnej oraz dróg wewnętrznych o nawierzchni utwardzonej,
3. pokrycia kosztów związanych z budową poszerzenia istniejącego układu dróg gminnych w granicach opracowania planu miejscowego i budowy oświetlenia w pasach dróg gminnych od istniejącego oświetlenia w miejscowości M. do drogi oznaczonej w planie symbolem 1 KD włącznie,
4. przekazania obiektów wymienionych w punkcie 2 po ich wybudowaniu gminie nieodpłatnie, z wyłączeniem dróg wewnętrznych,
 - zapewnienia przejezdności dróg gminnych gruntowych o numerach ewidencyjnych (...) w trakcie realizacji inwestycji,
 - przekazania gminie działek gruntu przeznaczonych w planie miejscowym na poszerzenie dróg gminnych wraz z wykonaniem nawierzchni dróg gminnych, wybudowanego oświetlenia w pasach dróg gminnych, wybudowanych dróg wewnętrznych z oświetleniem, za kwotę nie wyższą niż wartość należnych pozwanej opłat od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu i opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości.

Gmina P. zobowiązała się w § 3 porozumienia do:

1. przeprowadzenia procedury sporządzenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego dla działki nr (...),
2. przejęcia od powodów w drodze darowizny obiektów infrastruktury technicznej wymienionych w § 2 punkt 2,
3. odstąpienia od naliczania opłat adiacenckich z tytułu budowy obiektów infrastruktury technicznej wymienionych w § 2 punkt 2,
4. rozliczenia należnych Gminie opłat wymienionych w § 2 punkt 6 porozumienia zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, zaliczając na poczet opłat wartość przekazanych Gminie nieruchomości i wykonanych inwestycji wymienionych w § 2 porozumienia.

(bezsporne, por. porozumienia k. 15, 16 – 17)

12 września 2008 r. Rada Gminy P. podjęła uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy P. w obrębie geodezyjnym M. „P.”. W planie oprócz stref zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wskazano m.in. przebieg dróg publicznych (symbol KD) oraz dróg wewnętrznych ciągów pieszo – jezdnych (symbol (...)) i dróg wewnętrznych przejść pieszych (symbol KDWp). Uchwała nie została zaskarżona przez żadną z uprawnionych osób i uprawomocniła się.

(bezsporne, por. uchwała z 12.09.2008 r. wraz z rysunkiem k. 42 – 45)

Powodowie po uzyskaniu dokumentacji projektowej, prowadzili w latach 2009 – 2012 prace związane z budową instalacji wodociągowej i sanitarnej. Poniesione przez nich koszty wyniosły łącznie 144.844,73 zł wedle przedłożonych

przez powodów faktur i oświadczenia o kosztach robocizny. Zgodnie z opinią biegłego z zakresu budownictwa H. Ł., wartość robót wedle kosztorysu powykonawczego wynosi 156.281,90 zł.

(dowód: faktury VAT k. 46 – 65, opinie biegłego H. Ł. k. 212 – 230, 317 – 323, 459 v. – 460)

Wspomniane instalacje nie zostały formalnie przyłączone do sieci gminnej, choć faktycznie takie połączenie nastąpiło. Gmina pobiera opłaty od mieszkańców za wodę i ścieki.

(dowód: zeznania świadka J. S. k. 460 v., przesłuchanie powodów k. 483 v. – 484 v.)

Decyzją Wójta Gminy P. z 9 lutego 2010 r., która uprawomocniła się 10 lutego 2011 r., zatwierdzono projekt podziału działki nr (...) na działki gruntu oznaczone numerami od (...), przy czym działka (...) przeznaczona została na poszerzenie drogi gminnej, zaś działki (...) na cele drogi gminnej. Umową z 1 września 2011 r., sporządzoną w formie aktu notarialnego, powodowie darowali pozwanej ww. działki gruntu. Przedstawiciel pozwanej określił ich wartość na 26.857 zł.

Postanowieniem z 19 grudnia 2011 r. Sąd Rejonowy w O. oddalił wniosek pozwanej o wpis własności ww. działek. Podniósł m.in., że umowa darowizny nie może wywołać skutku prawnego, skoro zgodnie z art. 98 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, działki gruntu wydzielone na drogi publiczne, których podziału dokonano na wniosek właściciela, przechodzą na własność gminy z dniem, w którym decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna lub orzeczenie o podziale prawomocne.

Po złożeniu kolejnego wniosku przez gminę, dnia 8 marca 2012 r. dokonano wpisu prawa własności działek (...) na rzecz Gminy P..

(dowód: umowa darowizny k. 61 – 65, wyrys z mapy ewidencyjnej k. 67, pismo Gminy P. k. 72, postanowienie SR z 19.12.2011 r. k. 78 – 79, wniosek o wpis k. 84 – 85, zawiadomienie o wpisie k. 92 – 97 – wszystkie dokumenty w aktach KW (...), a także decyzja z 09.02.2010 r. k. 200 – 201, projekt podziału k. 202)

Powodowie nie kwestionowali wartości przejętych przez pozwaną działek i odszkodowania określonego na 26.857 zł. Nie występowali do starosty z wnioskiem o ustalenie odszkodowania w wyższej wysokości.

(bezsporne, por. przesłuchanie powodów k. 483 v. – 484 v.)

Wartość przejętych działek na dzień 10 lutego 2010 r. wynosiła: 15.000 zł (działka (...)), 9.100 zł (działka (...)) i 11.200 zł (działka (...)).

(dowód: opinie biegłej B. R. k. 326 – 346, 416 – 417)

Decyzją z 28 czerwca 2010 r. pozwana ustaliła opłatę adiacencką na 32.927,10 zł. Na jej poczet zaliczyła kwotę 26.857 zł tytułem wartości przejętych przez gminę działek na cele drogi publicznej. Wysokość opłaty adiacenckiej po potrąceniu ustaliła na 6.070,10 zł, zaś opłat planistycznych w 2012 r. na 12.573 zł. W piśmie z 19 kwietnia 2012 r. wskazała, że w razie zbywania przez powodów kolejnych nieruchomości, ustalone zostaną kolejne opłaty. Całkowite rozliczenie zapisów porozumienia z powodami z 10 września 2008 r. nastąpi do dnia 30 marca 2014 r.

(dowód: pismo z 19.04.2012 r. k. 76)

Powodowie jedynie częściowo utwardzili drogi wewnętrzne, objęte działką nr (...). Nie zainstalowali na nich żadnego oświetlenia. Obecna wartość działki (...) wynosi 118.100 zł.

(bezsporne, por. zeznania świadków B. G. k. 459 v., J. S. k. 460 v., przesłuchanie powodów k. 483 v. – 484 v., opinie biegłej B. R. k. 347 – 376, 416 – 417)

Powodowie prowadzili negocjacje z poprzednim i aktualnym wójtem Gminy P. odnośnie przejęcia przez pozwaną sieci wodno-kanalizacyjnej i dróg wewnętrznych, a także zwrotu kosztów ich budowy. Mimo początkowo przychylnego stanowiska organu gminy, ostatecznie do rozliczenia nie doszło.

(dowód: korespondencja stron k. 66 – 68, 77 – 80, wnioski o zaniechanie do próby ugodowej k. 71 – 73, 74 – 75,

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

W świetle ustalonych okoliczności faktycznych sprawy powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powyższy stan faktyczny ustalono na podstawie dokumentów złożonych do akt sprawy przez strony, a także dokumentów z akt KW (...) oraz KW (...), których wiarygodności i prawdziwości strony nie podważały. Oparto się również o opinie biegłych z zakresu budownictwa i wyceny nieruchomości, które uznano za pełne, jasne i fachowe. Nie były też one ostatecznie kwestionowane przez strony.

Sąd dał wiarę zeznaniom przesłuchanych w sprawie świadków oraz dowodowi z przesłuchania stron. Generalnie są one ze sobą spójne, przy czym normalnym jest, iż każda ze stron wywodzi z ich całokształtu odmienne skutki prawne.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że pozew podlegał odrzuceniu w zakresie żądania zasądzenia od pozwanej kwoty 22.325,76 zł tytułem zwrotu dla powodów różnicy wartości działek gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi (...) z uwagi na niedopuszczalność drogi sądowej (art. 199 § 1 pkt 1 k.p.c.). Przypomnieć trzeba, że pismem z 5 grudnia 2015 r. pełnomocnik powodów ograniczył żądanie z tego tytułu do kwoty 8.451 zł, nie złożył jednak oświadczenia o cofnięciu pozwu w pozostałej części, co obligowało Sąd do rozstrzygnięcia o całości żądania dochodzonego z tego tytułu.

Stosownie do art. 98 ust. 1 zd. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, działki gruntu wydzielone pod drogi publiczne: gminne, powiatowe, wojewódzkie, krajowe - z nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek właściciela, przechodzą, z mocy prawa, odpowiednio na własność gminy, powiatu, województwa lub Skarbu Państwa z dniem, w którym decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale prawomocne.

Jak stanowi art. 98 ust. 3 wzmiankowanego aktu prawnego, za działki gruntu, o których mowa w ust. 1, przysługuje odszkodowanie w wysokości uzgodnionej między właścicielem lub użytkownikiem wieczystym a właściwym organem. Przepis art. 131 stosuje się odpowiednio. Jeżeli do takiego uzgodnienia nie dojdzie, na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego odszkodowanie ustala się i wypłaca według zasad i trybu obowiązujących przy wywłaszczeniu nieruchomości.

Zasady i tryb wywłaszczenia nieruchomości regulują przepisy art. 128 i n. ustawy o gospodarce nieruchomościami, z których wynika generalnie, iż odszkodowanie za odjęcie prawa własności ustala starosta. Jak wynika z orzecznictwa, odszkodowanie za wywłaszczenie, do którego zasad i trybu ustalania odsyła ustawodawca w art. 98 ust. 3 u.g.n., określane jest w decyzji o wywłaszczeniu nieruchomości albo w odrębnej decyzji administracyjnej wydawanej w pierwszej instancji przez starostę, zgodnie z art. 129 ust. 1 i 5 u.g.n. Sprawa odszkodowania za przejęte z mocy prawa działki gruntu na rzecz podmiotów publicznych wydzielone przy podziale nieruchomości pod drogi publiczne, rozstrzygana jest ostatecznie decyzją administracyjną na zasadach określonych w u.g.n. Brak jest zatem podstaw do przypisywania odszkodowaniu za odjęcie własności działek gruntu wydzielonych przy podziale nieruchomości pod drogi, cywilnoprawnego charakteru skutkującego zastosowaniem wobec uprawnienia o ustalenie i wypłatę tego odszkodowania cywilnoprawnej instytucji przedawnienia uregulowanej w art. 117 k.c. (por. wyrok NSA z 06.02.2009 r., I OSK 335/08).

Stwierdzić zatem należy, że kwestie stosownego odszkodowania za przejęte w trybie art. 98 ust. 3 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. nieruchomości, rozstrzygane są na drodze administracyjnej, poczynając od decyzji właściwego starosty. Tym samym, nie jest właściwa do ich dochodzenia droga powództwa cywilnego, albowiem wyłącza ją przepis szczególny.

Jak wynika z przesłuchania powodów, nie występowali oni o wypłatę należnego odszkodowania do starosty, a zatem nie mógł on uznać się niewłaściwym w rozumieniu art. 199¹ k.p.c.

W tych warunkach należało orzec jak w punkcie I wyroku.

Nadmienić wypada, iż powództwo odsetkowe od kwoty głównej w omawianym zakresie oddalono, albowiem nie sposób wykluczyć, że w przypadku niezgodnego z prawem zachowania władzy publicznej, może ono w określonych przypadkach przysługiwać. Jednakże na tle realiów sprawy jest ono po pierwsze przedwczesne wobec braku stosownej decyzji administracyjnej, a po drugie pozwana nie ma legitymacji biernej, gdyż to nie ona orzeka o odszkodowaniu.

Jeśli chodzi o żądanie zasądzenia od pozwanej kosztów wybudowania przez powodów instalacji wodno – kanalizacyjnej na działce (...), należy zważyć co następuje:

Od dnia 3 sierpnia 2008 r. obowiązuje nowe brzmienie art. 49 k.c., zgodnie z którym: § 1. urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne nie należą do części składowych nieruchomości, jeżeli wchodzą w skład przedsiębiorstwa. § 2. Osoba, która poniosła koszty budowy urządzeń, o których mowa w § 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.

Jak wskazano w uzasadnieniu projektu ustawy z dnia 30 maja 2008 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 116, poz. 731), potrzebna modyfikacji art. 49 k.c. podyktowana była m.in. częścią linii orzeczniczej Sądu Najwyższego. W szczególności wskazano tam na uchwałę składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2006 r. III CZP 105/05 (OSN 2006 nr 10, poz. 139), w której przyjęto, że "przepis art. 49 K.c. nie stanowi samoistnej podstawy prawnej przejścia urządzeń służących do doprowadzania lub odprowadzania wody, pary, gazu, prądu elektrycznego oraz innych podobnych urządzeń na własność właściciela przedsiębiorstwa przez ich połączenie z siecią należącą do tego przedsiębiorstwa".

Z tych przyczyn zachodziła zdaniem ustawodawcy konieczność uregulowania sytuacji, w których chronione byłyby zarówno racje właściciela urządzeń, który poniosł koszty ich budowy, jak również przedsiębiorcy, który je przyłączył do swojej sieci. W uzasadnieniu projektu ustawy z 30 maja 2008 r. podniesiono, że strony umowy decydują o tytule prawnym, na podstawie którego przedsiębiorca będzie korzystać z urządzeń, których koszty budowy poniosła inna osoba. Chodzi przede wszystkim o przeniesienie własności na warunkach uzgodnionych przez strony (odpłatnie, nieodpłatnie). Możliwe jest też ustanowienie innego tytułu prawnorzecowego (użytkowania) bądź obligacyjnego (najem, leasing). Podstawą prawną jest art. 353¹ K.c. wyrażający zasadę swobody zawierania umów. W razie odmowy zawarcia umowy przez przedsiębiorcę, osobie, która sfinansowała budowę urządzeń, przysługuje roszczenie o ich nabycie przez przedsiębiorcę za odpowiednim wynagrodzeniem (taką formułę w odniesieniu do nieruchomości przyjęto w art. 231 § 2 K.c.). Jeżeli zawarcia umowy odmawia osoba, która sfinansowała budowę urządzeń, odpowiednie roszczenie przysługuje przedsiębiorcy (art. 49 § 2 K.c.).

Niewątpliwie pozwana odmówiła żądaniu powodów o zawarcie umowy dotyczącej przeniesienia własności urządzeń. Jednakże już sformułowanie art. 49 § 2 k.c., jak i odniesienie do art. 231 § 2 k.c. w uzasadnieniu projektu ustawy wskazuje, że obecnie nie jest dopuszczalne konstruowanie roszczenia odszkodowawczego z art. 471 k.c. Stosownie bowiem do art. 49 § 2 zd. 1 k.c., osoba, która poniosła koszty budowy urządzeń, o których mowa w § 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. Podobnie art. 231 § 2 k.c. stanowi, iż właściciel gruntu, na którym wzniesiono budynek lub inne urządzenie o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, może żądać, aby ten, kto wznosił budynek lub inne urządzenie, nabył od niego własność działki za odpowiednim wynagrodzeniem.

W tym sensie nie sposób nałożyć na pozwaną obowiązku zwrotu kosztów wzniesienia urządzeń przez powodów, jeśli nie stanie się ona ich właścicielem. Prawidłowo sformułowane powództwo winno zatem uwzględniać brzmienie art. 49 § 2 k.c., tak by zapłata wynagrodzenia przez pozwaną następowała za ekwiwalentnym świadczeniem – nabyciem własności przedmiotowych urządzeń.

Można zatem przyjąć, że z dniem wejścia w życie art. 49 k.c. w brzmieniu nadanym ustawą z 30 maja 2008 r., dezaktualizacji ulegała ta część poglądów orzecznictwa, która pozwalała na dochodzenie roszczeń odszkodowawczych od gmin lub przedsiębiorstw wodno – kanalizacyjnych z uwagi na treść art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. w zw. z art. 471 k.c. Konstruowanie powództw odszkodowawczych motywowano bowiem faktem braku podstaw prawnych do wymuszenia przez sąd zawarcia umowy z przedsiębiorstwem wodociągowo-kanalizacyjnym (por. wyrok SN z 02.03.2006 r., I CSK 83/05). Obecnie, podstawę prawną takiego „wymuszenia” stanowi art. 49 § 2 k.c., który stanowi o możliwości żądania nabycia własności urządzeń za odpowiednim wynagrodzeniem.

Co wyjątkowo istotne, w tego rodzaju stosunkach, jak między stronami niniejszej sprawy, w ogóle nie będzie miał zastosowania art. 31 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę (...). Jak wyjaśnił bowiem Sąd Najwyższy w uchwale z 13 lipca 2011 r. (III CZP 26/11, OSNC 2012/1/8), podstawę roszczenia o zobowiązanie do odpłatnego przeniesienia własności urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych stanowi - od chwili wejścia w życie ustawy z dnia 30 maja 2008 r. o zmianie ustawy - kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 116, poz. 731) - art. 49 § 2 k.c.

W uzasadnieniu przedmiotowego orzeczenia wyjaśniono, że dotychczasowe orzecznictwo Sądu Najwyższego, który dokonywał funkcjonalnej wykładni art. 31 ust. 1 u.z.z.w., wynikało z braku podstawy normatywnej dla instytucji obowiązkowego zawarcia przez przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne umowy o nabycie urządzenia kanalizacyjnego od osoby, która je wybudowała na własny koszt. Po wejściu w życie art. 49 § 2 k.c. można zatem twierdzić, że nie ma uzasadnienia teza, iż żądanie nabycia urządzenia przesyłowego od przedsiębiorcy oparte jest wciąż na art. 31 ust. 1 u.z.z.w., skoro art. 49 k.c. jednoznacznie, w sposób nie budzący wątpliwości, reguluje takie żądanie; zgodnie z regułą *lex posterior derogat legi priori*, art. 31 ust. 1 u.z.z.w. powinien być usunięty z systemu prawnego. *Prima facie* można jednak uznać, że art. 49 § 2 k.c. ma walor regulacji ogólnej, odnoszącej się do wszelkiego rodzaju urządzeń przesyłowych, a nie tylko wodno-kanalizacyjnych. Artykuł 31 ust. 1 u.z.z.w. jest natomiast przepisem szczególnym, zawartym w ustawie szczególnej, dotyczącej tylko jednego z rodzajów urządzeń, o których stanowi art. 49 § 1 k.c. Zgodnie z regułą *lex posterior generalis non derogat legi priori speciali*, wejście w życie art. 49 § 2 k.c. - przepisu późniejszego, ale ogólnego - nie derogowało więc art. 31 ust. 1 u.z.z.w. - przepisu wcześniejszego, ale szczególnego. Artykuł 31 ust. 1 u.z.z.w. w ujęciu interpretacyjnym Sądu Najwyższego powinien mieć zatem wciąż zastosowanie jako podstawa normatywna żądania zawarcia przez przedsiębiorcę umowy o nabycie własności urządzeń, o których ten przepis stanowi. Pogląd ten jednak nie zasługuje na akceptację. Artykuł 49 § 2 odsyła do art. 49 § 1 k.c., który stanowi o urządzeniach służących do doprowadzenia lub odprowadzania pary, gazu, energii elektrycznej a także płynów. Niewątpliwie określenie to obejmuje urządzenia wodociągowe i kanalizacyjne, służące według art. 2 pkt 14 i 16 u.z.z.w. gospodarowaniu wodą i ściekami. Można wobec tego uznać, że art. 31 ust. 1 u.z.z.w. nie jest przepisem szczególnym wobec art. 49 § 2 k.c., który - jako późniejszy - wyłącza stosowanie art. 31 ust. 1 u.z.z.w. Artykuł 49 k.c. dotyczy również sytuacji, w których odnośne urządzenia zostały wybudowane i podłączone do sieci przed dniem 3 sierpnia 2008 r. Retroaktywność art. 49 k.c. nie narusza reguły wyrażonej w art. 3 k.c., gdyż wynika z celu regulacji, jakim było uporządkowanie stanu prawnego związanego z podłączaniem wymienionych w tym przepisie urządzeń do sieci przedsiębiorstwa (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 22 stycznia 2010 r., V CSK 185/09, z dnia 22 stycznia 2010 r., V CSK 206/09, z dnia 2 marca 2006 r., I CSK 83/05, nie publ., z dnia 23 lipca 2003 r., II CKN 346/01, nie publ. i z dnia 26 lutego 2003 r., II CK 40/02, "Biuletyn SN" 2003, nr 8, poz. 7).

Wskazano w nim też, że w założeniu ustawodawcy umowa powinna być zasadniczym instrumentem ukształtowania praw przedsiębiorcy do korzystania z urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1 k.c. W braku porozumienia ustawa przyznaje zarówno właścicielom urządzeń, jak i przedsiębiorcom uprawnienia do dochodzenia przed sądem przymusowego przeniesienia własności urządzeń, tak aby w ostatecznym wyniku ich własność uzyskał przedsiębiorca.

Reasumując tę część rozważań uznać należy, że jedyną podstawę roszczeń takich jak w sprawie niniejszej stanowi art. 49 § 2 k.c., który nakłada na stronę powodową obowiązek prawidłowego sformułowania powództwa o zobowiązanie do odpłatnego przeniesienia własności urządzeń za odpowiednim wynagrodzeniem. Niedopuszczalne jest obecnie konstruowanie roszczeń wyłącznie odszkodowawczych, gdyż pozwana nie otrzymałaby ekwiwalentnego świadczenia za wypłaconą powodowi kwotę.

W tym stanie rzeczy powództwo o zapłatę kwoty 156.281,90 zł wraz z odsetkami podlegało oddaleniu, albowiem zostało nieprawidłowo sformułowane, gdyż jego uwzględnienie powodowałoby nałożenie na pozwaną obowiązku bez należnego ekwiwalentu (przeniesienia własności urządzeń).

Sąd Okręgowy zwraca również uwagę, że art. 49 k.c. statuuje obecnie zasadę pierwszeństwa ukształtowania stosunku prawnego dotyczącego przejęcia urządzeń w drodze umowy stron. Wynika to *expressis verbis* ze zd. 1 § 2 art. 49 k.c. Nie kwestionując zatem obowiązku przejęcia przez gminę takich instalacji, unormowania § 2 pkt 2 i 4 oraz § 3 pkt 2 porozumienia z 10 września 2008 r. pozwalają na przyjęcie, iż strony w ramach zasady swobody umów postanowiły, że nabycie tych urządzeń nastąpi nieodpłatnie. Konstatację taką potwierdza analiza zeznań powoda W. R., który wskazywał na planowane zbilansowanie się kosztów podatków, z których powodów zwolniono z kosztami urządzenia infrastruktury. Podniósł on, iż porozumienie z pozwaną powodowie rozumieli w ten sposób, że inwestycje miały być przekazane gminie do wysokości opłat i tak by było, gdyby nie fakt, że koszty ich okazały się wiele większe (k. 483 v.). Trudno zatem przyjmować, by powodowie mogli się obecnie w ogóle domagać zwrotu poczynionych nakładów, skoro godzili się jedynie na ich wzajemną kompensację do wysokości nałożonych przez pozwaną opłat i podatków.

Za pozbawione podstaw prawnych uznać należy roszczenie dotyczące zasądzenia od Gminy P. kwoty 33.312,12 zł tytułem zwrotu nakładów na urządzenie drogi wewnętrznej. Żaden przepis ustawy nie nakłada bowiem takiego obowiązku na jednostki samorządu terytorialnego, zaś ewentualna ich odpowiedzialność może mieć jedynie charakter umowny. Dokonując wykładni oświadczeń woli zawartych w porozumieniu z 10 września 2008 r. należy wskazać, iż to powodowie zobowiązali się do pokrycia kosztów związanych z budową dróg wewnętrznych o nawierzchni utwardzonej (§ 2 pkt 2). Żaden z zapisów umowy nie obliguje pozwanej do pokrycia kosztów urządzenia takiej drogi, gdyż § 2 pkt 6 porozumienia, dotyczy jedynie ewentualnego odpłatnego przeniesienia wybudowanych dróg wewnętrznych, nie zaś zwrotu nakładów.

Gdyby przyjąć, iż kwoty 33.312,12 zł powodowie domagają się z tytułu nakładów poniesionych na urządzenie drogi gminnej przejętej przez pozwaną (może o tym świadczyć powołanie się na numery działek przekazane gminie w punkcie 3 petitum pozwu), to wysokość roszczenia w omawianej części nie została wykazana (art. 6 k.c.). Pozwana już w odpowiedzi na pozew zakwestionowała poniesienie takich kosztów przez powodów (k. 119), zaś ci, reprezentowani przez profesjonalnych pełnomocników, nie zaofiarowali żadnych dowodów na poparcie swych twierdzeń. W szczególności nie żądano dopuszczenia dowodu z opinii biegłego, która była konieczna dla stwierdzenia, czy w ogóle takie nakłady poczyniono i jaka była ich wartość.

Godzi się zaznaczyć, że wbrew stanowisku pozwanej w omawianej części nie zachodzi niedopuszczalność drogi sądowej, albowiem powodowie nie tyle dochodzą tu ekwiwalentu za przejęcie części ich nieruchomości przez gminę, lecz zwrotu nakładów na jej urządzenie. Źródło ich roszczenia stanowią zapisy porozumienia z 10 września 2008 r., nie zaś fakt niezadowolenia z wysokości odszkodowania przysługującego za przejęcie działek na cele drogi publicznej.

Kolejny fragment rozważań poświęcić należy niezasadności roszczenia powodów o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli o przejęciu od powodów prawa własności działki gruntu o powierzchni 5136 m², stanowiącej drogę wewnętrzną działki (...) za zapłatą kwoty 118.000 zł, z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty.

Zarówno z uregulowań miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (k. 42 – 45), jak i decyzji podziałowej (k. 200 – 202) wynika, iż część działki o pierwotnej numeracji 271, przeznaczona została na potrzeby dróg wewnętrznych.

Powodowie nie zaskarżyli ani ustaleń związanych z przeznaczeniem części nieruchomości na takie cele w planie zagospodarowania przestrzennego, ani decyzji z 9 lutego 2010 r.

Stosownie do art. 8 ust. 1 ustawy z 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, drogi, drogi rowerowe, parkingi oraz place przeznaczone do ruchu pojazdów, niezaliczone do żadnej z kategorii dróg publicznych i niezlokalizowane w pasie drogowym tych dróg są drogami wewnętrznymi.

Jak stanowi art. 8 ust. 2 i 3 wzmiankowanej ustawy, budowa, przebudowa, remont, utrzymanie, ochrona i oznakowanie dróg wewnętrznych oraz zarządzanie nimi należy do zarządcy terenu, na którym jest zlokalizowana droga, a w przypadku jego braku - do właściciela tego terenu. Finansowanie zadań, o których mowa w ust. 2, należy do zarządcy terenu, na którym jest zlokalizowana droga, a w przypadku jego braku - do właściciela tego terenu.

Z powyższego wynika, że zasadniczo kwestie związane z budową i urządzeniem dróg wewnętrznych należały do powodów, co potwierdza również analiza treści porozumienia z 10 września 2008 r.

Jednocześnie, jak wskazuje się w orzecznictwie, nie można z art. 93 ust. 1 w zw. z art. 98 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyprowadzać uprawnienia właściciela nieruchomości podlegającej podziałowi do żądania wyznaczenia na nieruchomości drogi publicznej (co miałyby skutkować jej przejęciem za odszkodowaniem przez jednostkę samorządu terytorialnego), jak też domniemywać jej istnienia w przypadku braku wyraźnych postanowień planu miejscowego w tym względzie (por. wyrok NSA z 16.10.2007 r., I OSK 1462/06).

Przenosząc powyższe założenia na potrzeby niniejszej sprawy uznać należy, że skoro w planie zagospodarowania przestrzennego część działki (...) przeznaczona została na drogi wewnętrzne, brak jest ustawowej podstawy dla żądania powodów w zakresie zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli o przejęciu tychże dróg. Może do tego dojść w drodze zgodnego porozumienia stron, nie sposób jednak narzucić takiego zobowiązania pozwanej, gdyż nie wynika ono ani z przepisów ustawy o drogach publicznych, ani z regulacji ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Rozważenia wymaga zatem, czy taką podstawę stanowią mogą postanowienia umowy stron z 10 września 2008 r. Przedtem przypomnieć jednak trzeba, że żądanie powodów w omawianym zakresie oparte było o art. 64 k.c., zgodnie z którym prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie.

Jak wcześniej wykazano, nie istnieją żadne uregulowania ustawowe obligujące gminy do przejmowania od innych osób dróg wewnętrznych. Z kolei jak stanowi art. 390 § 1 i 2 k.c., jeżeli strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyli się od jej zawarcia, druga strona może żądać naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej. Strony mogą w umowie przedwstępnej odmiennie określić zakres odszkodowania. Jednakże gdy umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy, strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej.

Założywszy, iż porozumienie z 10 września 2008 r. stanowi umowę przedwstępną między stronami, to nie została ona sporządzona w formie aktu notarialnego (por. art. 158 k.c.), a zatem powodowie nie mogą skutecznie domagać się zawarcia umowy przyrzeczonej na podstawie art. 390 § 2 k.c.

Dodatkowo wskazać trzeba, że w omawianym zakresie żądanie pozwu zostało zredagowane nieprofesjonalnie. Już z decyzji z 9 lutego 2010 r. (k. 200 – 201) wynika, które działki przeznaczone zostały na cele drogi wewnętrznej i nic nie stało na przeszkodzie, by roszczenie sprecyzować w sposób należyty przez ich konkretne wskazanie. Przy tak skonstruowanym żądaniu trudno dopatrzeć się możliwości zasądzenia od pozwanej odszkodowania stanowiącego równowartość nieprzejętych dróg wewnętrznych, skoro powodowie domagali się zobowiązania gminy do złożenia oświadczenia woli.

Odnosząc się na koniec do całości żądań powodów nie sposób oprzeć się wrażeniu, że przyczyną wytoczenia powództwa było niedoszacowanie kosztów inwestycji związanej z zagospodarowaniem osiedla (...), co wprost wynika z

przesłuchania powodów. Wszak treść § 2 pkt 6 w zw. z § 3 pkt 4 porozumienia z k. 16 wskazuje, iż gmina zobowiązała się co najwyżej do zapłaty na rzecz powodów kwoty nie wyższej od opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego i opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości. Prawidłowa interpretacja zapisów umowy prowadzić powinna do wniosku, że wobec wykazania przez powodów znacznych kosztów związanych choćby z budową sieci wodno – kanalizacyjnej, do czasu skompensowania tej wartości z wysokością ww. opłat, gmina nie powinna ich pobierać od powodów. Nie oznacza to jednak, by powodowie mogli domagać się zasądzenia jakichkolwiek kwot od pozwanej, gdyż na chwilę zamknięcia rozprawy jedyna bezsporna ich należność – 26.857 zł – za przejęcie dróg publicznych, została przez pozwaną uwzględniona przez pomniejszenie opłaty z decyzji adiacenckiej (k. 76).

Mając powyższe okoliczności na uwadze, należało orzec jak w punkcie II wyroku.

O kosztach procesu rozstrzygnięto na postawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 99 k.p.c., zasądając od powodów dla pozwanej kwotę 7.200 zł kosztów zastępstwa prawnego.

Uwzględniając uiszczone przez powodów zaliczki na opinie biegłych, nakazano ściągnąć od nich solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Olsztynie brakujące wydatki w wysokości 999,64 zł (art. 113 ust. 1 ustawy z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 98 k.p.c.).

SSO J. Barczewski