

Sygnatura akt XVIII C 872/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 24 lipca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XVIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Tomasz Józkowiak

Protokolant: st. prot. sąd. Anita Kubale - Bacha

po rozpoznaniu w dniu 26 czerwca 2017 r., w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa B. K.

przeciwko (...) SA z siedzibą w P.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli i zapłatę

1. zobowiązuje pozwaną do złożenia oświadczenia woli o następującej treści:

„Pozwana (...) SA z siedzibą w P. (KRS: (...)) nabywa od powódki B. K. (PESEL: (...)) prawo własności:

a) sieci wodociągowej z rur PE100 o średnicy 125/7,4 mm na odcinku od W1 do W16, L=644 m,

b) sieci kanalizacyjnej o średnicy 250 mm z rur PVC, prod. Wavin na odcinku od SO3 istn. do SO3s, L=656,25 m,

położonych w ulicy (...) w P. (działki nr (...), obręb P. S.) - za wynagrodzeniem w kwocie 128.855,74 zł (sto dwadzieścia osiem tysięcy osiemset pięćdziesiąt pięć złotych i siedemdziesiąt cztery grosze).”

2. oddala powództwo w pozostałej części,

3. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 2.476,83 zł (dwa tysiące czterysta siedemdziesiąt sześć złotych i osiemdziesiąt trzy grosze) tytułem zwrotu kosztów procesu.

/-/ SSO Tomasz Józkowiak

UZASADNIENIE

Pozwem złożonym do tutejszego sądu w dniu 3 czerwca 2016 r. powódka B. K. wniosła o zobowiązanie pozwanej (...) SA z siedzibą w P. do złożenia oświadczenia woli o nabyciu na własność za wynagrodzeniem w kwocie 680.178,80 zł wybudowanej na zlecenie i ze środków powódki sieci:

a) wodociągowej z rur PE100 o śr. 125/7,4 mm na odc. W1 do W16, L=644m.P

b) kanalizacyjnej o śr. 250 mm z rur PVC prod. WAVIN na odc. od SO3 istn. do SO3s L = 656,25 m

położonych w ciągu ulicy (...) na nieruchomości nr działek (...), nr KW (...) w P. na odcinku odpowiednio 644 i 656 metrów od studni SO3 do SO3s zgodnie z protokołem zakończenia robót i odbioru technicznego z 11 lutego 2010 r. oraz protokołem odbioru końcowego z 12 lutego 2015 r., na które to wynagrodzenie składają się:

- 1) kwota 655.408,20 zł tytułem kosztów budowy sieci zgodnie z kosztorysem i załączonymi fakturami VAT,
- 2) kwota 24.770,60 zł poniesionych przez powódkę z tytułu opłat rocznych za lata od 2011 do 2015 r. za umieszczenie urządzenia infrastruktury technicznej w pasie drogowym sieci wodnokanalizacyjnej na ul. (...) w P..

Jednocześnie powódka wniosła o zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego oraz kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

W uzasadnieniu pozwu powódka wyjaśniła, że po uzyskaniu pozwolenia na budowę jako inwestor zleciła budowę sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej opisanych w petitum pozwu. Powódka wskazała, że pobudowane przez nią urządzenia stanowią sieć w rozumieniu art. 2 pkt 7 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. Powódka podała, że koszt budowy sieci wyniósł 655.408,20 zł. Dalej wyjaśniła, że pobudowane na jej zlecenie urządzenia zostały przyłączone do sieci pozwanej, która za ich pośrednictwem dostarcza wodę i odprowadza ścieki kanalizacyjne. Jako podstawę dochodzonego roszczenia powódka wskazała przepis art. 49 § 2 k.c. Nadto podniosła, że na podstawie decyzji burmistrza miasta P. ponosi opłatę roczną za umieszczenie infrastruktury technicznej w pasie drogowym, ustaloną na kwotę 4.891,20 zł. Do dnia złożenia pozwu poniosła z tego tytułu koszt w wysokości 24.770,60 zł. Zdaniem powódki poniesione przez nią opłaty z tytułu umieszczenia urządzenia infrastruktury technicznej w pasie drogowym stanowią jeden z elementów wynagrodzenia przysługującego powódce w związku z roszczeniem z art. 49 § 2 k.c. (k. 2-12)

W odpowiedzi na pozew z dnia 8 lipca 2016 r. pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwana wskazała, że nie kwestionuje przedmiotu roszczenia i długości sieci wodociągowej oraz kanalizacyjnej objętych pozwem. W odniesieniu do wartości sieci wskazanej w pozwie, pozwana podniosła, że nie ma podstaw do jej ustalenia metodą odtworzeniową lub kosztorysową z uwzględnieniem faktycznie poniesionych przez powódkę kosztów budowy z uwagi na unormowania umowne. Pozwana wskazała, że powódka rozpoczynając realizację inwestycji miała pełną świadomość, że pozwana nie ma w planie inwestycyjnym realizacji sieci w rejonie ulicy bocznej od S. w P. i w związku z tym zawarła z pozwaną umowę przedwstępną z dnia 9 września 2008 r. w zakresie zaopatrzenia w wodę i odbioru ścieków nieruchomości objętej planami inwestycyjnymi powódki. Dalej pozwana podniosła, że w § 3 pkt 2.1 tej umowy strony zgodnie ustaliły, że wartość wykupu pobudowanej infrastruktury zostanie ustalona metodą dochodową, na podstawie ilości faktycznie podłączonych do sieci odbiorców. Zdaniem pozwanej powódka nie ma zatem podstaw do żądania wyliczenia wartości sieci w oparciu o metodę odtworzeniową. Dalej pozwana podniosła, że do przedmiotowych sieci jest obecnie podłączonych dwóch odbiorców, zaś odbiór przyłączy nastąpił w dniu 9 sierpnia 2015 r. Pozwana zakwestionowała załączone do pozwu faktury i fakt objęcia nimi należności za wykonane usługi, których efektem miały być sieci objęte pozwem. Ponadto pozwana zakwestionowała objęcie pozwem należności z tytułu faktury VAT nr (...).2010, gdyż dotyczy ona wynagrodzenia za wykonane przyłącze, a zgodnie z art. 15 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę, realizacja przyłączy leży po stronie odbiorcy usług. Pozwana podniosła również, że uiszczone przez powódkę należności z tytułu opłat za lokalizację urządzeń w pasie drogowym nie mogą stanowić wartości składowej wpływającej na ustalenie ceny sieci. Nadto zarzuciła, że powódka nie wykazała, że proces inwestycyjny się zakończył i w związku z tym zakwestionowała fakt zrealizowania objętego pozwem zamierzenia inwestycyjnego. (k. 77-80)

W piśmie przygotowawczym z dnia 3 sierpnia 2016 r. powódka doprecyzowała żądanie pozwu w ten sposób, że zamiast zobowiązania pozwanej do nabycia sieci wodociągowo - kanalizacyjnej za wynagrodzeniem w wysokości 680.178,80 zł wniosła o zobowiązanie pozwanej do nabycia tejże sieci za wynagrodzeniem w wysokości 655.408,20 zł oraz odrębnie wniosła o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kwoty 24.770,60 zł tytułem zwrotu uiszczonych przez powódkę opłat za umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej w pasie drogowym. Ponadto powódka podtrzymała w całości dotychczasowe twierdzenia i wnioski dowodowe. Dalej powódka odniosła się do podniesionych w odpowiedzi na pozew twierdzeń i zarzutów. (k. 131-139)

W piśmie przygotowawczym z dnia 13 września 2016 r. pozwana podtrzymała dotychczasowe stanowisko w sprawie oraz zgłoszone wnioski dowodowe. Ustosunkowując się do roszczenia o zapłatę kwoty 24.770,60 zł pozwana wniosła o oddalenie powództwa i w tym zakresie jako niezasadnego. Pozwana zakwestionowała również żądanie zasądzenia odsetek ustawowych od tej należności. (k. 218-219)

W piśmie przygotowawczym z dnia 30 stycznia 2017 r. powódka przedstawiła swoje stanowisko co do kwestii wyboru właściwej metody wyceny sieci wodociągowo - kanalizacyjnej. (k. 252-258)

W odpowiedzi na pismo powódki z dnia 30 stycznia 2017 r., w piśmie przygotowawczym z dnia 20 lutego 2017 r., pozwana podtrzymała dotychczasowe stanowisko w sprawie. (k. 266-268)

W piśmie z dnia 4 kwietnia 2017 r. pozwana wskazała, że należne powódce wynagrodzenie za wykup sieci objętej postępowaniem, przy przyjęciu jego ustalenia metodą dochodową w sposób uregulowany umowami na które powołuje się pozwana, wynosi 128.855,74 zł netto. Pozwana przedstawiła także sposób wyliczenia tej kwoty. (k. 280-281)

Na rozprawie w dniu 24 kwietnia 2017 r. pełnomocnik powódki oświadczył, że w ocenie powódki wynagrodzenie należne powódce nie powinno być liczone metodą dochodową, ale odtworzeniową. Jednocześnie pełnomocnik powódki wskazał, że nie kwestionuje wysokości wynagrodzenia wyliczonego przez pozwaną metodą dochodową, oświadczając, że gdyby przyjąć, iż wynagrodzenie powinno być liczone metodą dochodową, to powinno ono wynosić tyle, na ile wskazuje pozwana. Pełnomocnik pozwanej oświadczyła natomiast, że kwestionuje sposób wyliczenia wynagrodzenia metodą odtworzeniową przedstawiony przez powódkę. (k. 284)

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana (...) SA z siedzibą w P. prowadzi działalność gospodarczą w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz poboru, uzdatniania i dostarczania wody.

okoliczność bezsporna, a nadto dowód:

- informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców pobrana na podstawie art. 4a ust. 4aa ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym - k. 82-87

Powódka B. K. była w 2008 r. właścicielem działek o numerach (...) położonych w rejonie ul. (...) w P.. Działki te powódka zamierzała sprzedać jako budowlane i w związku z tym planowała pobudować dla nich sieć wodociągowo-kanalizacyjną.

dowód:

- wykaz właścicieli i władających - k. 167v-170,
- zeznania świadka J. R.,
- zeznania powódki

Pismem z dnia 11 czerwca 2008 r. powódka zwróciła się do pozwanej o wyrażenie opinii o możliwości podłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej budynków mieszkalnych wielorodzinnych planowanych na działkach o numerach: 177/8, 177/9,177/10,177/11,177/12, 177/13, 177/14/, 177/15,177/16,177/18,177/19, 177/20, 177/21, 177/23, 177/24, 177/25, 177/26, 177/27, 177/29, 177/30 i 177/31 położonych w rejonie ul. (...) w P..

W odpowiedzi na to pismo, pismem z dnia 23 czerwca 2008 r., pozwana poinformowała, że zaopatrzenie w wodę budynków mieszkalnych planowanych na ww. działkach będzie możliwe po wybudowaniu odcinka sieci wodociągowej o średnicy 125mm z rur PE w wydzielonej geodezyjnie drodzejazdowej (o długości około 670 m) w nawiązaniu do wodociągu (o średnicy 160mm z rur PVC) zlokalizowanego w ulicy (...). Pozwana wskazała

jednocześnie, że odprowadzanie ścieków sanitarnych z budynków mieszkalnych planowanych na ww. działkach będzie możliwe po wybudowaniu odcinka kanału sanitarnego w wydzielonej geodezyjnie drodze dojazdowej o średnicy 200mm z rur kamionkowych (o długości około 670m) w nawiązaniu do kanału sanitarnego (o średnicy 200mm z rur kamionkowych) zlokalizowanego w ul. (...). Pozwana poinformowała jednocześnie, że ani budowa powyższego uzbrojenia zaopatrzenia w wodę, ani budowa uzbrojenia odprowadzania ścieków sanitarnych nie jest ujęta w planach inwestycyjnych pozwanej.

Pismem z dnia 26 sierpnia 2008 r. powódka zwróciła się do pozwanej z prośbą o przygotowanie umowy przedwstępnej na budowę sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej zgodnie z opinią nr (...) z dnia 23 czerwca 2008 r. Powódka zadeklarowała, że uzbrojenie to wykona we własnym zakresie.

dowód:

- pismo pozwanej z dnia 23 czerwca 2008 r. - k. 88,
- pismo powódki z dnia 26 sierpnia 2008 r. - k. 89

W dniu 9 września 2008 r., mając na uwadze, że przepisy dotyczące planowania i zagospodarowania przestrzennego nakładają na podmiot starający się o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla terenu, dla którego uzbrojenie wodno-kanalizacyjne (istniejące lub projektowane) nie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, obowiązek zawarcia umowy gwarantującej wykonanie takiego uzbrojenia, strony zawarły umowę przedwstępną. W umowie tej ustalono, że powódka na terenie działek (...) (zwanym w umowie „nieruchomością”) planuje budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz że zgodnie z wcześniejszą opinią pozwanej nr (...) budowa uzbrojenia sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej umożliwiających podłączenie do sieci wodociągowej oraz do sieci kanalizacji sanitarnej nie figuruje w planach inwestycyjnych pozwanej (§ 1 ust. 1 umowy).

Dalej pozwana zobowiązała się zawrzeć z powódką umowę o świadczenie usług w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków pod warunkiem wybudowania przez powódkę i na jej koszt:

- sieci wodociągowej o średnicy 125mm z rur PE w drodze o nr. geod. 177/7 na odcinku o łącznej długości około 670 mb w nawiązaniu do istniejącego wodociągu o średnicy 160mm wykonanego z rur PVC, zlokalizowanego w ul. (...) wraz z przyłączami wodociągowymi (19 sztuk),
- sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy 200mm z rur PVC lub PP w drodze o nr. geod. 177/7 o łącznej długości około 670 mb w nawiązaniu do istniejącego kanału sanitarnego średnicy 250mm wykonanego z rur PVC, zlokalizowanego w ul. (...) wraz z przyłączami kanalizacji sanitarnej (19 sztuk) (§1 ust. 3 umowy).

Strony postanowiły, że powyższe zobowiązanie będzie wiążące dla pozwanej do dnia 9 września 2010 r. (§ 1 ust. 4 umowy). Powódka tę sieć miała wykonać w oparciu o wydane przez pozwaną warunki techniczne, przestrzegając obowiązującej u pozwanej procedury odbiorów sieci wodociągowych i sieci kanalizacyjnych oraz przyłączy (§ 2 ust. 1 umowy). Strony postanowiły również, że wartość sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej dla potrzeb wykupu zostanie ustalona metodą dochodową (wartości bieżącej netto) na podstawie zaktualizowanych przepływów pieniężnych dotyczących sieci, w oparciu o piętnastoletni okres prognozy (łącznie z wartością rezydualną), z zastosowaniem stopy dyskontowej ustalonej na podstawie średniej rentowności obligacji skarbowych o różnym terminie wykupu (§ 3 ust. 1).

dowód:

- umowa przedwstępna - k. 90-94,
- zeznania świadka J. R.

W dniu 11 lutego 2009 r. między stronami doszło do negocjacji, których przedmiotem były zagadnienia budowy objętych pozwem sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej w P., umożliwiającej zaopatrzenie w wodę i

odprowadzanie ścieków sanitarnych z 19 budynków mieszkalnych jednorodzinnych. W toku negocjacji strony ustaliły, że powódka wybuduje sieć własnym kosztem i staraniem, zgodnie z uzgodnioną uprzednio z pozwaną dokumentacją techniczną. Strony w toku negocjacji zgodziły się także, iż sieć może być na wniosek powódki przedmiotem wykupu przez pozwaną, który to wykup nastąpi na podstawie odrębnej umowy. Jednocześnie strony ustaliły, że wartość sieci dla potrzeb wykupu zostanie ustalona metodą dochodową (wartości bieżącej netto) na podstawie zaktualizowanych przepływów pieniężnych dotyczących sieci, w oparciu o piętnastoletni okres prognozy (łącznie z wartością rezydualną), z zastosowaniem stopy dyskontowej ustalonej na podstawie średniej rentowności obligacji skarbowych o różnym terminie wykupu. Strony ustaliły, że przepływy pieniężne dotyczące sieci wodociągowej zostaną określone m.in. w oparciu o: przychód ze sprzedaży wody osiągnięty przez pozwaną przy wykorzystaniu sieci wodociągowej w roku poprzedzającym datę złożenia wniosku o wykup, ustalony w oparciu o: faktyczne zużycie wody uzyskane bezpośrednio z sieci wodociągowej (jeżeli wykup ma miejsce po okresie dłuższym niż użytkowania sieci wodociągowej), szacunkowe zużycie wody określone na podstawie ilości osób bezpośrednio korzystających z sieci wodociągowej oraz przeciętnego zużycia wody na osobę (jeżeli wykup ma miejsce w okresie krótszym niż rok użytkowania sieci wodociągowej), koszty generowane przez sieć wodociągową ustalone w oparciu o jednostkowy koszt produkcji i dystrybucji 1 m³ wody oraz ścieków ponoszony przez pozwaną w ostatnim okresie obliczeniowym, aktualne stawki amortyzacji, podatku od nieruchomości oraz opłaty za umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej w pasie drogowym.

Powódkę w czasie tych negocjacji reprezentował jej ojciec J. R..

Protokół uzgodnień z negocjacji z dnia 11 lutego 2009 r. został przez pozwaną wysłany do powódki w dniu 17 marca 2009 r.

dowód:

- zeznania świadka J. R.,
- protokół uzgodnień z negocjacji - k. 95-99,
- pismo pozwanego z 17 marca 2009 r. - k. 100

Na zlecenie powódki projekt budowlano - wykonawczy sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, w oparciu o warunki techniczne dla tej sieci ustalone przez pozwaną, sporządzili W. G. i M. R. (1).

dowód:

- projekt - k. 149-191

Starosta (...), po rozpatrzeniu wniosku powódki z dnia 19 marca 2009 r. o pozwolenie na budowę, w dniu 20 kwietnia 2009 r. wydał decyzję nr (...) o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu powódce pozwolenia na budowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej (kategoria XXVI) w P. przy ulicy bocznej od ul. (...) na gruntach o numerach ewidencyjnych: (...)według projektu W. G. i M. R. (2) z zachowaniem warunków określonych w decyzji.

W oparciu o tę decyzję powódka w dniu 29 lipca 2009 r. rozpoczęła budowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Wykonawcą robót budowlanych, na podstawie umowy nr (...) z dnia 16 czerwca 2009 r., było Przedsiębiorstwo Budowlano - Usługowe (...). W trakcie robót systematycznie dokonywano odbiorów technicznych, w których uczestniczyli przedstawiciele pozwanej. Montowane rury były zasypywane częściowo, sukcesywnie w stosunku do odbieranych odcinków, a następnie, po uzyskaniu zgody, zasypana została cała sieć, zaś drogę utwardzono tłuczniem.

Kierownikiem budowy był L. I., a funkcję inspektora nadzoru inwestorskiego sprawował W. G.. Pomiary geodezyjne wykonywał J. C..

dowód:

- decyzja nr (...) - k. 16-17,
- dziennik budowy - k. 18-25,
- oświadczenie - k. 26,
- umowa nr (...) - k. 140,
- oferta - k. 147-148,
- zeznania świadka P. C.,
- zeznania świadka M. B.,
- zeznania świadka J. C.,
- zeznania świadka W. G.

Roboty budowlane związane z tą inwestycją zakończyły się w listopadzie 2009 r.

Pismem z dnia 8 stycznia 2009 r. wybudowana sieć wodociągowa i kanalizacyjna została zgłoszona pozwanemu do odbioru technicznego.

Do odbioru powyższej inwestycji przystąpiono w dniu 11 lutego 2010 r. Podczas odbioru robót obecni byli przedstawiciele pozwanej. Komisja odbiorowa stwierdziła, że roboty zostały wykonane zgodnie z dokumentacją techniczną i prawidłowo pod względem technicznym, odbierany obiekt odpowiada przeznaczeniu i zostaje komisyjnie przekazany do rozruchu, inwestor odpowiada za stan techniczny wykonanej sieci wodociągowej oraz kanalizacyjnej i przed odbiorem końcowym zorganizuje jej przegląd z udziałem przedstawicieli pozwanej. Wskazano także, że odbiór techniczny z dnia 11 lutego 2010 r. umożliwi wykonywanie przyłączy i rozpoczęcie poboru wody i zrzutu ścieków sanitarnych na warunkach dokumentacji uzgodnionej u pozwanego oraz na podstawie zgody pozwanego.

Pismem z dnia 27 września 2011 r. sieć została zgłoszona pozwanemu do odbioru końcowego.

Podczas odbioru końcowego w dniu 12 lutego 2015 r. (w trakcie którego również byli obecni przedstawiciele pozwanej) uznano, że roboty zostały wykonane zgodnie z dokumentacją techniczną i prawidłowo pod względem technicznym, a odbierany obiekt odpowiada przeznaczeniu.

W wyniku opisanych wyżej prac zostały przez powódkę pobudowane sieci:

- wodociągowa z rur PE100 o śr. 125/7,4 mm na odcinku W1 do W16, L=644 m,
 - kanalizacyjna o średnicy 250 mm z rur PVC, prod. WAVIN na odcinku od SO3 istn. do SO3s, L= 656,25 m
- położone w ciągu ulicy (...) w P.. Zostały również wykonane przyłącza do wszystkich działek.

Obecnie sieć ta jest użytkowana przez właścicieli nieruchomości do których sieć dociera, w tym przez duże centrum tenisowe z hotelem (...) pomocą tej sieci pozwana zaopatruje właścicieli przyłączonych działek w wodę oraz odprowadza ścieki.

Część z działek należących wcześniej do powódki została sprzedana.

dowód:

- pismo z dnia 8 stycznia 2010 r. - k. 192,

- protokół zakończenia robót i odbioru technicznego z dnia 11 lutego 2010 r. - k. 39-40,
- pismo z dnia 27 września 2011 r. - 193,
- pismo Urzędu Miejskiego w P. - k. 43,
- protokół odbioru końcowego z dnia 12 lutego 2015 r. - k. 41-42,
- mapa stanu prawnego z rejestru gruntów z naniesioną trasą uzbrojenia - k. 58-61,
- zeznania świadka J. R.,
- zeznania świadka P. C.,
- zeznania świadek M. B.,
- zeznania świadka J. C.,
- zeznania powódki

Koszt budowy opisanych wyżej sieci powódka poniosła z własnych środków.

dowód:

- faktury VAT wraz z dowodami wpłaty - k. 29-38,
- zeznania świadka J. R.,
- zeznania świadka P. C.,
- zeznania powódki

Decyzją z dnia 12 grudnia 2014 r. Burmistrz Miasta P. ustalił opłatę za umieszczenie urządzenia infrastruktury technicznej w postaci sieci wodociągowej i sieci kanalizacji w pasie drogowym drogi gminnej w P. w wysokości 4.891,20 zł. Opłata ta jest płatna każdorazowo z początkiem roku kalendarzowego do 15. stycznia. Nadto za 20 dni pozostałych do końca roku 2014 opłata ta została ustalona na kwotę 268 zł (88,20 zł za sieć wodociągową i 179,80 zł za sieć kanalizacyjną).

Jak dotąd opłaty te ponoszone są przez powódkę.

dowód:

- decyzja Burmistrza Miasta P. z dnia 12 grudnia 2014 r. - k. 44-45,
- dowody wpłat - k. 46,
- zeznania świadka J. R.,
- zeznania powódki

Pismem z dnia 28 października 2011 r. pozwana poinformowała powódkę o obowiązujących u niej procedurach wykupu urządzeń wodno-kanalizacyjnych. Pozwana wskazała, że z wnioskiem o wykup urządzeń można wystąpić w sytuacji, gdy budowa sieci jest już zakończona (protokół odbioru końcowego musi zawierać podpisy wszystkich stron) oraz że w ramach tej procedury wartość wykupu sieci zostaje obliczona według analizy ekonomicznej opłacalności inwestycji (wartość ta uwzględnia poziom przychodów ze sprzedaży wody/odbioru ścieków od klientów pozwanej).

Drugą procedurą wykupu sieci jest wystąpienie z wnioskiem o wstępne oszacowanie wartości wykupu w sytuacji, gdy jest planowana budowa sieci wodno-kanalizacyjnej.

W dniu 25 lipca 2012 r. powódka złożyła u pozwanej wniosek o wykup pobudowanych przez siebie urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych. Jako kwotę wnioskowanego wynagrodzenia za wykup urządzeń (łącznie wartość przedmiotu wykupu) powódka wskazała 772.000 zł.

W odpowiedzi na ten wniosek pozwana zwróciła się do powódki o przedłożenie dodatkowych dokumentów.

dowód:

- pismo pozwanej z dnia 28 października 2011 r. - k. 109,
- wniosek o wykup urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych - k. 47-49,
- korespondencja mailowa - k. 107-108,
- pismo powódki z dnia 3 czerwca 2014 r. - k. 106,
- pismo pozwanej z dnia 17 czerwca 2014 r. - k. 105,

Pismem z dnia 8 sierpnia 2014 r. powódka wezwała pozwaną do natychmiastowego wszczęcia procedury wykupu urządzeń kanalizacyjnych i sanitarnych.

Pozwana zaproponowała powódce wykupienie sieci za wynagrodzeniem obliczonym metodą dochodową na kwotę 37.352 zł. Powódka nie przystała jednak na tę propozycję.

dowód:

- pismo powódki z dnia 8 sierpnia 2014 r. - k. 50-51
- pismo powódki z dnia 23 lutego 2015 r. - k. 104
- pismo pozwanego z dnia 5 marca 2015 r. - k. 103,
- pismo pozwanego z dnia 17 kwietnia 2015 r. - k. 101-102

W dniu 18 listopada 2015 r. przed Sądem Rejonowym Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu odbyło się, na wniosek powódki, posiedzenie pojednawcze w związku z zawezwaniem pozwanej przez powódkę do próby ugodowej w sprawie o wykup sieci. Do ugody jednak nie doszło.

dowód:

- protokół posiedzenia z dnia 18 listopada 2015 r. w sprawie prowadzonej przed Sądem Rejonowym Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu pod sygn. akt: V Co 121/15/1 - k. 52

Przedstawiony stan faktyczny sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów, które uznał za wiarygodne.

Sąd nie prowadził postępowania dowodowego w szerszym zakresie, albowiem strony się tego nie domagały [por. oświadczenia pełnomocników stron złożone na rozprawie w dniu 24 kwietnia 2017 r. (k. 284v) oraz w dniu 26 czerwca 2017 r. (k. 305)], a i sąd nie znalazł podstaw, by postępowanie dowodowe uzupełnić z urzędu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Po ostatecznym doprecyzowaniu żądania pozwu powódka domagała się zobowiązania pozwanej do nabycia opisanych w pozwie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej za wynagrodzeniem w kwocie 655.408,20 zł, a nadto zasądzenia od

pozwanej na swoją rzecz kwoty 24.770,60 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem zwrotu uiszczonych przez powódkę opłat za umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej w pasie drogowym.

Poddając ocenie pierwsze z powyższych żądań należy wskazać, że zgodnie z art. 49 k.c., 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 (§ 1). 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 (§ 2).

Nie było sporne między stronami, że powódka pobudowała urządzenia, o jakich mowa w art. 49 § 1 k.c., a dokładnie urządzenia wodociągowo - kanalizacyjne. Inwestycja ta została przeprowadzona ze środków powódki, a w konsekwencji - również wobec treści art. 49 § 1 k.c. - jest ona właścicielem tychże urządzeń. W tej sytuacji stwierdzić należy, że powódka była czynnie legitymowana w niniejszym postępowaniu.

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwolił sądowi na ustalenie, że pozwana spółka włączyła te urządzenia do swojej sieci. Potwierdza to w szczególności okoliczność, że w chwili obecnej korzystają z nich, poza powódką, również inni odbiorcy i to za pośrednictwem pozwanej (okoliczność ta została przyznana przez pozwaną już w odpowiedzi na pozew). Pośrednio okoliczność ta pozwala również skonstatować, że cała inwestycja związana z pobudowaniem tychże urządzeń została zakończona, w tym właściwymi odbiorami. W innym przypadku włączenie urządzeń do sieci i korzystanie z nich nie byłoby możliwe. Niezależnie od powyższego sąd zauważa, że fakt zakończenia inwestycji potwierdzają zarówno przesłuchani w sprawie świadkowie, jak i dokumenty w postaci dziennika budowy wraz z oświadczeniem kierownika budowy (k. 18-26), protokół zakończenia robót i odbioru technicznego (k. 39-40) czy protokół odbioru końcowego (k. 41-42). Znamiennym jest przy tym, że na dwóch ostatnich dokumentach widnieją również podpisy przedstawicieli pozwanej, co uzasadnia przyjęcie, że pozwana musiała mieć świadomość zakończenia tychże prac.

Naprowadzone wyżej okoliczności nakazywały zatem uznać, że powódka mogła w niniejszym postępowaniu skutecznie domagać się od pozwanej nabycia własności tychże urządzeń na własność za odpowiednim wynagrodzeniem. W szczególności, gdy wziąć pod uwagę, że strony nie zawarły jakiegokolwiek umowy, która wyłączałaby taką możliwość (takiego wyłączenia nie wprowadzają w szczególności umowy, na które powołuje się pozwana).

Spór między stronami ogniskował się jednak wokół tego, jak należy ustalić odpowiednie wynagrodzenie za jakie pozwana winna nabyć własność urządzeń. Powódka, powołując się na orzecznictwo, podnosiła, że winno ono zostać ustalone metodą odtworzeniową i odpowiadać rzeczywiście poniesionym przez powódkę kosztom (udokumentowanym złożonymi przez powódkę fakturami). Pozwana natomiast twierdziła, że wynagrodzenie to podlegało ustaleniu metodą dochodową. W ocenie sądu trafne jest stanowisko pozwanej spółki.

Nie mogło wszak umknąć uwadze sądu, że strony w dniu 11 lutego 2009 r. uzgodniły, iż powódka wybuduje własnym kosztem i staraniem, zgodnie z uzgodnioną z pozwaną dokumentacją techniczną, sieć wodociągową i kanalizacyjną (której dotyczy niniejsze postępowanie), która pozostanie własnością powódki lub jej następców. Strony uzgodniły jednak również, że sieć ta może być na wniosek inwestora przedmiotem wykupu przez pozwaną, która nastąpi na podstawie odrębnej umowy. Co szczególnie istotne przy tym, strony postanowiły, że wartość sieci dla potrzeb wykupu zostanie ustalona metodą dochodową (wartości bieżącej netto) na podstawie danych opisanych szczegółowo w porozumieniu. Powyższe uzgodnienia zostały spisane przez strony w formie „Protokołu uzgodnień z negocjacji przeprowadzonych w dniu 11 lutego 2009 r.” (k. 95-99). Stanowiły one de facto powtórzenie tożsamyh uzgodnień poczynionych przez strony w umowie przedwstępnej z dnia 9 września 2008 r. (k. 90-99). Nie było spornym, że przywołane wyżej akty odnosiły się do sieci, których dotyczy niniejsze postępowanie.

Nie budziło wątpliwości sądu, że przedmiotowe uzgodnienia przyjęły formę umowy między stronami regulującej sposób wykupu sieci przez pozwaną (dopuszczalnej na zasadzie swobody umów), której postanowienia były dla każdej

ze stron wiążące. Wynika z nich zaś jednoznacznie, że wysokość wynagrodzenia na potrzeby wykupu sieci ustalona zostanie metodą dochodową. Powódka nie była zatem uprawniona do domagania się ustalenia tego wynagrodzenia w inny sposób. Podzielić należy pogląd powódki, że co do zasady wynagrodzenie za wykup winno odpowiadać aktualnej na datę wykupu wartości kosztów pobudowania sieci. Jeżeli jednak strony dokonały w tym zakresie odmiennych ustaleń, są one wiążące przy ustalaniu wysokości tego wynagrodzenia.

Dalej sąd zauważa, że powódka nie kwestionowała wysokości wynagrodzenia ustalonego przez pozwaną metodą dochodową (a więc zgodnie z postanowieniami zawartej przez strony umowy) na kwotę 128.855,74 zł (por. oświadczenia stron złożone na rozprawie w dniu 24 kwietnia 2017 r. - k. 284). W konsekwencji sąd przyjął, że pozwana zobowiązana jest do wykupu sieci za wynagrodzeniem odpowiadającym tej właśnie kwocie.

Nie były trafne wywody strony powodowej sprowadzające się do oceny, że postanowienia powołanych wyżej porozumień przestały być wiążące. Należy wskazać, że zawarte przez strony umowy nie zostały rozwiązane, żadna ze stron ich nie wypowiedziała, ani od nich nie odstąpiła.

Rzeczywiście zgodnie z art. 389 § 2 k.c., jeżeli termin, w ciągu którego ma być zawarta umowa przyrzeczona, nie został oznaczony, powinna ona być zawarta w odpowiednim terminie wyznaczonym przez stronę uprawnioną do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej. Jeżeli obie strony są uprawnione do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej i każda z nich wyznaczyła inny termin, strony wiąże termin wyznaczony przez stronę, która wcześniej złożyła stosowne oświadczenie. Jeżeli w ciągu roku od dnia zawarcia umowy przedwstępnej nie został wyznaczony termin do zawarcia umowy przyrzeczonej, nie można żądać jej zawarcia. Należy jednak podkreślić, że w powołanych wyżej umowach (porozumieniach) strony nie zobowiązywały się do zawarcia umowy o wykup pobudowanych przez powódkę sieci (a jedynie dopuściły możliwość wystąpienia przez powódkę z wnioskiem o wykup). Nie można zatem uznać, by były one umowami przedwstępnymi wykupu tychże sieci. W konsekwencji przywołany przez pełnomocnika przepis art. 389 k.c. jest irrelevantny z punktu widzenia oceny skuteczności tychże umów w zakresie, w jakim odnoszą się one do określenia sposobu ustalenia wynagrodzenia za wykup. Sama zaś okoliczność, że strony nie zawarły umowy przedwstępnej wykupu sieci nie determinuje oceny, iż nie było możliwym dokonanie przez nich wiążących ustaleń co do sposobu określenia wynagrodzenia na wypadek takiego wykupu.

informacje o jednostce

Realizacja roszczenia wynikającego z art. 49 § 2 k.c. następuje przez zawarcie umowy dotyczącej wykupu lub - w razie braku porozumienia między stronami w tym zakresie - dokonywana jest w trybie powództwa o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli. Zgodnie bowiem z przepisem art. 64 k.c., prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie.

To mając na uwadze, na podstawie powołanych wyżej przepisów, w punkcie 1. wyroku, sąd zobowiązał pozwaną do złożenia oświadczenia woli o następującej treści:

„Pozwana (...) SA z siedzibą w P. (KRS: (...)) nabywa od powódki B. K. (PESEL: (...)) prawo własności:

c) sieci wodociągowej z rur PE100 o średnicy 125/7,4 mm na odcinku od W1 do W16, L=644 m,

d) sieci kanalizacyjnej o średnicy 250 mm z rur PVC, prod. Wavin na odcinku od SO3 istn. do SO3s, L=656,25 m,

położonych w ulicy (...) w P. (działki nr (...), obręb P. S.) - za wynagrodzeniem w kwocie 128.855,74 zł (sto dwadzieścia osiem tysięcy osiemset pięćdziesiąt pięć złotych i siedemdziesiąt cztery grosze).”.

Sąd doprecyzował w wyroku oznaczenie objętych sporem sieci wodociągowej i kanalizacyjnej stosownie do danych tych sieci wynikających z protokołu zakończenia robót i odbioru technicznego z dnia 11 lutego 2010 r. (k. 39-40), by możliwie w sposób jak najbardziej precyzyjny opisać przedmiot wykupu.

W punkcie 2. wyroku, sąd oddalił powództwo w pozostałej części jako bezzasadne. W szczególności brak było podstaw do zobowiązania pozwanej do wykupu sieci za kwotę wyższą niż wyżej powołana.

Nie było zasadne i jako takie zostało oddalone w punkcie 2. wyroku również zgłoszone przez powódkę żądanie zapłaty. Powódka domagała się zasądzenia na jej rzecz od pozwanej kwoty 24.770,60 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie tytułem zwrotu poniesionych przez powódkę opłat za umieszczenie urządzenia infrastruktury technicznej w pasie drogowym. Fachowa pełnomocnik powódki upatrywała podstawy prawnej w domaganiu się zasądzenia na rzecz powódki tej należności w przepisie art. 49 § 2 k.c. Takie stanowisko było jednak błędne. Poniesiona przez powódkę z powyższego tytułu opłata w żaden sposób nie kształtuje wysokości wynagrodzenia za wykup sieci. Gdyby zresztą tak było, powódka nie byłaby uprawniona do dochodzenia zasądzenia należności z tego tytułu w drodze odrębnego żądania, lecz powinna uwzględnić je przy formułowaniu żądania nakazania pozwanej złożenie oświadczenia o wykupie sieci za odpowiednim wynagrodzeniem (od czego zresztą powódka w toku procesu odstąpiła).

Brak było również innej podstawy prawnej do skutecznego dochodzenia przez powódkę zasądzenia na jej rzecz od pozwanej tej należności. Nie mogły jej stanowić przepisy o czynach niedozwolonych (w szczególności art. 415 k.c. i art. 416 k.c.), albowiem obowiązek poniesienia tychże opłat przez powódkę nie wynikał z czynu niedozwolonego (tym bardziej zaś obciążającego pozwaną). Nie sposób było również mówić o odpowiedzialności kontraktowej pozwanej spółki (art. 471 k.c.). Z wiążącej strony umowy nie wynikało bowiem, by to pozwana miała uiścić wspomniane opłaty, a nadto należało mieć na uwadze, że do wykupu sieci nie doszło również z przyczyn obciążających powódkę, która nie akceptowała zaoferowanego przez pozwaną wynagrodzenia.

Obowiązek uiszczenia przedmiotowej opłaty obciąża właściciela sieci jako zajmującego pas drogowy (art. 40 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych), a tym jest nadal powódka. Jak to już wcześniej wskazano, nie sposób jest przy tym podzielić zapatrywania powódki, że do wykupu sieci nie doszło z przyczyn obciążających wyłącznie pozwaną. Należy bowiem zwrócić uwagę, że wobec kwestionowania przez powódkę dokonanego przez pozwaną sposobu ustalenia wynagrodzenia (który zresztą okazał się ostatecznie prawidłowy), również i powódka odmawiała zawarcia umowy wykupu sieci.

O poniesionych przez strony kosztach procesu, w punkcie 3. wyroku, sąd orzekł na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. i art. 100 k.p.c., stosunkowo te koszty rozdzielając. Powództwo zostało uwzględnione w 19% (co sąd ustalił poprzez porównanie określonej przez sąd kwoty wynagrodzenia, za jaką pozwana ma nabyć urządzenia powódki do wartości przedmiotu sporu w zakresie obydwu żądań wynoszącej 680.179 zł), a w konsekwencji powódka zobowiązana była ponieść koszty procesu w 81%. Na koszty procesu poniesione przez powódkę składały się: opłata sądowa od pozwu w kwocie 34.009 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w kwocie 14.400 zł (ustalone na podstawie przepisu § 2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, w jego brzmieniu znajdującym zastosowanie w rozpoznawanej sprawie, tj. sprzed ostatniej nowelizacji), co stanowiło łącznie 48.426 zł. Na koszty procesu poniesione przez pozwaną składały się natomiast: opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł i wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w kwocie 14.400 zł (ustalone na podstawie przepisu § 2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, w jego brzmieniu znajdującym zastosowanie w rozpoznawanej sprawie, tj. sprzed ostatniej nowelizacji), co stanowiło łącznie 14.417 zł. Łącznie zatem poniesione przez strony koszty procesu wyniosły 62.843 zł (48.426 zł + 14.417 zł). Skoro zaś powódka, z uwagi na wynik sprawy, zobowiązana była je ponieść w 81%, tj. w kwocie 50.902,83 zł, a poniosła je w kwocie niższej, sąd zasądził od niej na rzecz pozwanej różnicę między kwotą kosztów procesu, jakie powódka powinna ponieść a tą, jaką rzeczywiście poniosła, tj. kwotę 2.476,83 zł (50.902,83 zł - 48.426 zł).

Sąd nie znalazł podstaw, by podwyższyć koszty zastępstwa procesowego stron ponad stawki minimalne. Nie przemawiał bowiem za tym zarówno charakter sprawy, jak i nakład pracy pełnomocników i ich wkład w przyczynienie się do rozstrzygnięcia sprawy.

/-/ SSO Tomasz Józkiwiak