

Sygnatura akt XIII C 523/16/3

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 maja 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Ośrodek (...) w L. XIII Wydział Cywilny z siedzibą w L. **w następującym składzie:**

Przewodniczący: SSO Michał Kuczkowski

Protokolant: prot. Magdalena Glapa

po rozpoznaniu w dniu 8 maja 2017 r. w L.

na rozprawie

sprawy z powództwa Gmina C.

przeciwko Przedsiębiorstwo Produkcijno-Handlowo-Uslugowe (...) w P.

- o ustalenie

1. Ustala, iż:

a) budynek hydroforni bez instalacji technologicznych o powierzchni użytkowej 293,85 m², znajdujący się na nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), położonej w miejscowości J., Gmina C., powiat (...), województwo (...), obręb (...), J., arkusz mapy 1 o powierzchni 0,4339 ha, dla której Sąd Rejonowy w K.V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) stanowi odrębny od gruntu przedmiot własności i jako urządzenie do doprowadzania wody wchodzi w skład przedsiębiorstwa i jako takie stanowi własność Gminy C..

b) studnia głębinowa o głębokości 47m, znajdująca nie na nieruchomości oznaczonej jako działka (...) położonej w miejscowości J., Gmina C., powiat (...), województwo (...), obręb (...), J., arkusz mapy 1 o powierzchni 0,0390 ha, dla której Sąd Rejonowy w K.V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) jako urządzenie do doprowadzania wody wchodzi w skład przedsiębiorstwa i jako takie stanowi własność Gminy C..

2. W pozostałym zakresie powództwo oddala.

3. Kosztami procesu obciąża pozwanego i z tego tytułu zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 30.943 zł.

SSO Michał Kuczkowski

Sygn. akt XIII C 523/16/3

UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w dniu 18.07.2016 r. powód Gmina C. wniosła o ustalenie, że:

1. budynek hydroforni bez instalacji technologicznych o powierzchni użytkowej 293,85 m², znajdujący się na nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), położonej w miejscowości J., gmina C., powiat (...), województwo (...), obręb (...), J., arkusz mapy 1 o powierzchni 0,4339 ha, dla której Sąd Rejonowy w K.V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowi odrębny od gruntu przedmiot własności, a to na podstawie art. 49 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 480 ze zm.), tj. zgodnie z faktem, że jako urządzenie do doprowadzania wody wchodzi w skład przedsiębiorstwa i jako takie stanowi własność Gminy C.

2. studnia głębinowa o głębokości 47 m, znajdująca się na nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), położonej w miejscowości J., gmina C., powiat (...), województwo (...), obręb (...), J., arkusz mapy 1 o powierzchni 0,0390 ha, dla której Sąd Rejonowy w K.V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowi odrębny od gruntu przedmiot własności, a to na podstawie art. 49 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 480 ze zm.), tj. zgodnie z faktem, że jako urządzenie do doprowadzania wody wchodzi w skład przedsiębiorstwa i jako takie stanowi własność Gminy C..

Powód wniósł o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa i o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 28.000 zł. .

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W 1978 r. Urząd Miasta i Gminy w C. w porozumieniu z Wojewódzkim Zarządem Inwestycji Rolniczych w P. przygotował projekt budowy wodociągu (...), który miał zaopatrzyć w wodę dziewięć wsi. Inicjatywa budowy wodociągu została podjęta w ramach czynu społecznego z powodu braku środków z Ministerstwa Rolnictwa. Pismem z dnia 09.10.1978 r. skierowanym do Wojewody (...) Naczelnik Miasta i Gminy C. zawniósł o przyznanie na budowę w/wym. wodociągu środków z Funduszu Gospodarki Wodnej. Wojewoda (...) wyraził zgodę na budowę wodociągu w takim trybie i na przyznanie środków z Funduszu Gospodarki Wodnej.

Dowód: pismo z dnia 09.10.1978 r. k. 23-24.

Urząd Miasta i Gminy w C. rozpoczął realizację tego projektu. Na zlecenie inwestora zastępczego - Wojewódzkiego Zarządu Inwestycji Rolniczych w P. został sporządzony projekt budowlany wodociągu z dnia 19.06.1978 r. w skład którego wchodził projekt budowlany stacji wodociągowej. W dniu 16.01.1979 r. Urząd Miasta i Gminy w C. zawarł z Rejonowym Zakładem Budownictwa (...) w S. umowę nr (...) na wybudowanie wodociągu grupowego J. – P., w skład którego miało wchodzić ujęcie wody oraz stacja wodociągowa. W dniu 30.01.1979 r. sporządzony został kosztorys zadania inwestycyjnego.

Dowód: projekt budowlany stacji wodociągowej k. 25-40, umowa nr (...) k. 41-42, tabela elementów scalonych dla obiektu wodociąg grupowy J. – P. k. 43, kosztorys z dnia 30.01.1979 r. k. 45, aneks (...) do umowy nr (...) k. 46-52, założenia techniczno – ekonomiczne z dnia 15.08.1980 r. k. 55-57.

Na budowę wodociągu grupowego J. – P. przeznaczono środki z Funduszu (...) Wodnej. Środki na realizację wodociągu grupowego J. – P. zostały zabezpieczone w wysokości 70% wartości kosztorysowej przez Wojewodę (...). W dniu 08.02.1980 r. Naczelnik Miasta i Gminy C. zawarł z Rolniczym Kombinatem Spółdzielczym C. Porozumienie nr (...) w sprawie partycypacji w inwestycjach wspólnych, w tym budowie wodociągu grupowego J. - P.. Inwestycja polegająca na budowie wodociągu grupowego J. – P. została zakończona i oddana inwestorowi – Urzędowi Miasta i Gminy w C. do użytku w I kwartale 1983 r., a wszystkie zobowiązania z tytułu tej inwestycji zostały pokryte. Koszt zrealizowanej inwestycji wyniósł 17.155.444 zł, a środki pieniężne zostały pozyskane z:

- funduszu gminy ponad 2% w wysokości 4.626.010 zł,
- środków pieniężnych ludności w wysokości 436.389 zł,
- środków (...) pochodzących z podziału czystej nadwyżki w kwocie 40.000 zł,
- dotacji ze środków pozabudżetowych pochodzącej z Funduszu Gospodarki Wodnej w wysokości 10.877,407 zł
- dokumentacji przekazanej nieodpłatnie w wysokości 1.175.638 zł.

Dowód: Porozumienie nr (...)z dnia 08.02.1980 r. k. 53-54, pismo Wojewody (...) z dnia 23.10.1980 r. k. 58, protokół z dnia 11.02.1982 r. k. 59, pismo Urzędu Wojewódzkiego z dnia 30.04.1983 r. k. 60, rozliczenie kosztów budowy wodociągu J. – P.k. 61.

Wodociąg został przekazany do użytkowania Wojewódzkiemu Zakładowi Usług (...) w P. z siedzibą w P., który w dniu 03.03.1982 r. zawarł z Rolniczym Kombinatem Spółdzielczym w C. umowę na mocy której zlecił mu prowadzenie eksploatacji i konserwacji oraz dostawy wody z wodociągu zbiorowego w J.. Na podstawie aneksu do umowy z dnia 02.04.1997 r. prawa i obowiązki wynikające z umowy, a przynależne Wojewódzkiemu Zakładowi Usług (...) w P. z siedzibą w P. zostały przeniesione na Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w P.. Jednocześnie na mocy tego aneksu ustalono, że w przypadku restrukturyzacji Kombinatu Spółdzielczego jego obowiązki wynikające z umowy z dnia 03.03.1982 r. i tego aneksu automatycznie przejdą na wyłonioną z Kombinatu nową jednostkę.

Dowód: pismo przewodnie z dnia 12.09.1983 r. k. 62, protokół zdawczo – odbiorczy k. 63, umowa z dnia 03.03.1982 r. wraz z aneksami k. 64-68.

W dniu 01.02.2000 r. doszło do zawarcia umowy między Rolniczym Kombinatem Spółdzielczym w C., a pozwanym Przedsiębiorstwem Produkcyjno – Handlowo – Usługowym (...) sp. z o.o. na mocy której pozwany przejął prawa i obowiązki dotyczące produkcji i dostawy wody wraz ze świadczeniami towarzyszącymi wynikającymi z umów - z dnia 03.03.1982 r. (dotyczącej eksploatacji wodociągu w części znajdującej się w J.) i 11.09.1986 r. (dotyczącej eksploatacji wodociągu w części znajdującej się w G.) zawartych z Wojewódzkim Zakładem Usług (...) w P..

Dowód: umowa z dnia 01.02.2000 r. k. 69.

Na Mocy Zarządzenia nr (...)Wojewody (...) z dnia 13.11. 1990 r. został utworzony Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w P., który powstał z przekształcenia Wojewódzkiego Zarządu Inwestycji Rolniczych w P.. Do statutowych zadań nowo powstałej jednostki należało m.in. utrzymywanie i eksploatacja urządzeń wodnych, melioracji podstawowych oraz ochrony przeciwpowodziowej.

Dowód: zarządzenie z dnia 13.11.1990 r. z załącznikiem k. 70-76, pismo z dnia 04.06.2002 r. k. 77.

Na podstawie uchwały nr (...)Rady Miejskiej w C. z dnia 20.12.1991 r. zdecydowano o wystąpieniu do Wojewody (...) z wnioskiem o przekazanie Gminie C. mienia państwowego położonego we wsi J. należącego do Wojewódzkiego Zakładu Usług (...) w P., w tym również o przekazanie budynku stacji i studni głębinowej.

Dowód: uchwała nr(...)k. 78-80, wniosek z dnia 23.12.1991 r. k. 81.

W dniu 20.03.1997 r. Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w P. przekazał Gminie C. budynek stacji wodociągowej w J. oraz dwie studnie głębinowe w J..

Dowód: protokoły przekazania k. 82-83.

Na mocy Decyzji nr (...) Wojewody (...) z dnia 30 grudnia 1996 r. w sprawie likwidacji Wojewódzkiego Zakładu Konserwacji Urządzeń Melioracyjnych w P. z siedzibą w P. z dniem 31 marca 1997 r. zakład ten uległ likwidacji. W związku z tym Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w P. od dnia 1 kwietnia 1997 r. przejął kompetencje należącego do w/wym. zlikwidowanego zakładu w odniesieniu do urządzeń wodnych, które z mocy prawa podlegały komunalizacji, a w odniesieniu do których nie wydano jeszcze decyzji komunalizacyjnych.

Dowód: pismo z dnia 24.03.1997 r. k. 84.

Pismem z dnia 19.05.1997 r. Prezes Zarządu Rolniczego Kombinatu Spółdzielczego w C. poinformował Dyrektora Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w P. o tym, że nie wyraża zgody na zbycie gruntu, na którym jest zlokalizowana stacja wodociągowa zbiorowego zaopatrzenia w wodę w miejscowości J. oraz że Rolniczy

Kombinat Spółdzielczy w C. jest zainteresowany odpłatnym przejęciem od Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w P. urządzeń stacji wodociągowej.

Dowód: pismo z dnia 19.05.1997 r. k. 85.

Decyzją z dnia 17.09.1997 r. Wojewoda (...) odmówił przekazania na rzecz Gminy C. mienia Skarbu Państwa stanowiącego część wodociągu zbiorczego J. – G. znajdującego się na nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), obręb J. o powierzchni 64 200 m², zapisanej w księdze wieczystej (...) jako własność Rolniczego Kombinat Spółdzielczego w C..

W wyniku odwołania złożonego przez Gminę C. od w/w decyzji Krajowa Komisja Uwłaszczeniowa decyzją z dnia 22.01.1998 r. uchyliła zaskarżoną decyzję Wojewody (...) z dnia 17.09.1997 r. i przekazała Gminie C. prawo własności całości urządzeń wodociągu zbiorczego J. – G., objętych min. Umową z dnia 03.03.1982 r. zawartą pomiędzy Wojewódzkim Zakładem Usług Wodnych w P., a Rolniczym Kombinatem Spółdzielczym w C..

Wyrokiem z dnia 28.10.1998 r. w sprawie o sygn. (...) Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie oddalił skargę Rolniczego Kombinat Spółdzielczego w C. na decyzję Krajowej Komisji Uwłaszczeniowej z dnia 22.01.1998 r.

Dowód: decyzja Wojewody (...) z dnia 17.09.1997 r. k. 86-88, decyzja Krajowej Komisji Uwłaszczeniowej k. 89-91, wyrok NSA o sygn. (...)

Umową z dnia 19.02.2000 r. zawartą w formie aktu notarialnego repertorium A nr (...) Rolniczy Kombinat Spółdzielczy w C. sprzedał pozwanemu zabudowane budynkiem hydroforni działki gruntu oznaczone numerami geodezyjnymi (...) o łącznej powierzchni 4729 m⁽²⁾ za cenę 9.501,00 zł, na którą składa się cena za grunt, cena za budynek hydroforni i cena za studnię. Działki te zostały wydzielone na mocy decyzji Burmistrza Gminy C. z dnia 30.12.1999 r. znak RG – (...) w sprawie zatwierdzenia projektu podziału nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...).

Dowód: część aktu notarialnego z dnia 19.02.2000 r. k. 98-101, mapa sytuacyjna do projektu podziału k. 102.

(...) Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w P. wydał powodowi całość urządzeń wodociągu zbiorczego G. – J..

Dowód: pismo z dnia 12.05.2000 r. k. 96.

Na działce nr (...) usytuowany jest budynek hydroforni, jest to Stacja Uzdatniania Wody (...) w której znajduje się czyny układ technologiczny służący do produkcji wody zasilający sieć wodociągową grupową J. – G.. Na działce nr (...) znajduje się budynek studni, jest to nieruchomość zabudowana czynną studnią głębinową (...) o głębokości 47 m wraz z obudową studni i układem pomiarowym. Ujęcie głębinowe zasila w wodę surową Stację Uzdatniania Wody (...) znajdującą się na działce przyległej.

Stacja Uzdatniania Wody i studnia głębinowa (...) będące ujęciem głębinowym stanowią powiązany ze sobą logiczny układ technologiczny, który pełni funkcję poboru wody, funkcję uzdatniania i magazynowania wody i funkcję przesyłu i dystrybucji wody. Możliwe jest rozdzielenie w/wym. funkcji, jednak, aby cały system działał został w taki właśnie sposób zaprojektowany i wybudowany. Może on być modyfikowany, rozbudowywany, modernizowany i przebudowywany pod bezwzględnym warunkiem zachowania funkcjonalności, bo tylko wtedy jest zachowany sens systemu. Rozdzielenie funkcji mija się z celem, ponieważ brak jednego elementu wpływa na niemożność samodzielnej realizacji funkcji pozostałych elementów, mimo możliwości ich odrębnego działania.

Budynek hydroforni bez instalacji technologicznych o powierzchni użytkowej 293,85 m² znajdujący się na nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), położonej w miejscowości J., gmina C., powiat (...), województwo (...), obręb (...), J., arkusz mapy 1 o powierzchni 0,4339 ha, dla której Sąd Rejonowy w K.V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowi część składową sieci wodociągowej. Jednocześnie jest to obiekt budowlany trwale z gruntem związany i stanowiący nieruchomość budynkową. Urządzenia wodociągowe znajdujące się w

budynku hydroforni nie mogą samodzielnie funkcjonować bez budynku. Budynek hydroforni jest niezbędny do prawidłowego funkcjonowania urządzeń wodociągowych.

Studnia głębinowa o głębokości 47 m znajdująca się na nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), położonej w miejscowości J., gmina C., powiat (...), województwo (...), obręb (...), J., arkusz mapy 1 o powierzchni 0,0390 ha, dla której Sąd Rejonowy w K.V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) stanowi element sieci wodociągowej i wraz z istniejącą obudową studni nie może stanowić odrębnego od gruntu przedmiotu własności. Studnia głębinowa jest zespołem urządzeń, ujęcie jest uzbrojone w pompę głębinową i jest to element związany trwale z ziemią, a filtr, obudowa znajduje się nad ziemią. Ujęcie głębinowe stanowi wywiercony otwór głębinowy nafiltrowany i jest to element trwale z gruntem związany, którego nie można wyciągnąć, przenieść i usadowić w inne miejsce. Jednocześnie studnia stanowi część wodociągu – ujęcie, uzdatnianie i przesył.

Dowód: opinia z dziedziny budownictwa i inżynierii sanitarnej nr (...) z dnia 13 stycznia 2017 r. wydana przez biegłego sądowego mgr inż. A. B. k. 188-199 wraz z ustną opinią uzupełniającą wydaną przez biegłego na rozprawie w dniu 30.03.2017 r. k. 216.

W dniu 8 marca 2016 r. strony zawarły umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego Repertorium A nr (...) w której pozwany zobowiązał się sprzedać nieruchomość oznaczoną numerami działek (...) o łącznym obszarze 0,4729 ha, dla której Sąd Rejonowy w K.V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), a powód zobowiązał się przedmiotową nieruchomość kupić. W umowie strony ustaliły wartość studni głębinowej i budynku hydroforni w łącznej kwocie 300.865 zł. W w/w umowie wskazano, że „Pomiędzy stronami istnieje spór czy znajdujące się na działkach gruntu oznaczonych numerami (...) i (...) – budynek hydroforni lub studnia stanowią części składowe tych działek, a w związku z tym zostały skutecznie nabyte przez pozwanego od Rolniczego Kombinatoru Spółdzielczego w C., a tym samym mogą być przedmiotem umowy sprzedaży na rzecz Gminy, czy też stanowią one odrębne od gruntów nieruchomości zgodnie z treścią art. 49 k.c. jako elementy urządzeń przesyłowych stanowiących własność Gminy C., a co za tym idzie ich nabycie przez Gminę byłoby nieważne”.

Dowód: akt notarialny z dnia 08.03.2016 r. k. 103-123.

Sąd zważył, co następuje:

Wiarygodne były zeznania Burmistrza Gminy C. K. M. składającego zeznania w imieniu powoda, albowiem były one zgodne z dokumentacją przedłożoną przez powoda, a przede wszystkim z zawiadomieniem o zakończeniu inwestycji z dnia 30 kwietnia 1983 r.

Niewiarygodne były zeznania prezesa zarządu pozwanego – M. P., albowiem były gołosłowne i nie poparte żadnymi dokumentami.

Zeznania świadka F. R. Sąd uznał za niewiarygodne w części, w której podał, że inwestorem budowy studni wodociągowej oraz budynku hydroforni była Rolnicza Spółdzielnia w J., która następnie została przejęta przez Rolniczy Kombinator Spółdzielczy w C.. Zeznania te bowiem nie znalazły potwierdzenia w materiale dowodowym w sprawie, który wskazywał, że inwestorem sieci wodociągowej była Gmina C.. Jednocześnie zeznania te były gołosłowne, albowiem świadek nie przytoczył żadnych okoliczności, ani faktów z których wywodzi swoją wiedzę.

Przydatna w sprawie okazała się opinia z dziedziny budownictwa i inżynierii sanitarnej nr (...) z dnia 13 stycznia 2017 r. wydana przez biegłego sądowego mgr inż. A. B. k. 188-199 wraz z ustną opinią uzupełniającą wydaną przez biegłego na rozprawie w dniu 30.03.2017 r., albowiem została ona sporządzona w sposób fachowy, rzetelny i nie budzący żadnych wątpliwości i nie została skutecznie zakwestionowana przez żadną ze stron.

Za niewiarygodny Sąd uznał dokument w postaci kserokopii Dziennika Budowy znajdujący się na karcie 138. Za powyższym przemawiało to, że na stronie tytułowej została przekreślona pierwotnie wpisana nazwa obiektu budowlanego, a w jej miejsce została wpisana „(...)”. Poza tym przedłożony przez pozwanego dziennik budowy nie był

opatrzone pieczęcią organu państwowego nadzoru budowlanego, co dodatkowo przemawiało za odmówieniem temu dokumentowi przymiotu wiarygodności.

Wskazać należy, że z dokumentu tego wynika, że Generalnym Realizatorem Inwestycji był Rejonowy Zakład Budownictwa (...) w S., a jako Inwestor – Generalny Realizator Inwestycji został wpisany – Rolniczy Kombinat Spółdzielczy (...). Pozwany jednak nie przedłożył żadnych dokumentów z których by wynikało, że Rolniczy Kombinat Spółdzielczy (...) zlecił Rejonowemu Zakładowi Budownictwa (...) w S. wybudowanie sieci wodociągowej. Powód natomiast przedłożył umowę, z której wynika, że Urząd Miasta i Gminy C. zlecił temu podmiotowi wybudowanie wodociągu grupowego J. – P.. Z uwagi na wszystko powyższe, Sąd uznał omawiany dokument za niewiarygodny.

Dowody z pozostałych dokumentów Sąd uznał za wiarygodne, albowiem zostały sporządzone w przepisanej formie, przez podmioty uprawnione i nie budziły wątpliwości, co do swojej prawdziwości, nie były też kwestionowane przez strony postępowania.

Powód oparł swoje roszczenie na treści art. 189 k.p.c. w zw. z art. 49 k.c. wnosząc o ustalenie, że zarówno budynek hydroforni znajdujący się na działce nr (...), jak i studnia posadowiona na działce nr (...) stanowią odrębne od gruntu, na którym są położone, ruchomości i odrębne przedmioty prawa własności z uwagi na to, że stanowią urządzenia służące doprowadzaniu wody o których mowa w art. 49 § 1 k.c. i dlatego, że wchodzi w skład przedsiębiorstwa oraz że jako takie stanowią własność Gminy C..

Zgodnie z art. 49 § 1 k.c. w brzmieniu obowiązującym od dnia 3 sierpnia 2008 r. 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. W postanowieniu z dnia 6 listopada 2014 r. w sprawie o sygn. II CSK 101/14 Sąd Najwyższy stwierdził, że: „Znowelizowany art. 49 k.c. dotyczy również sytuacji, w których odnośne urządzenia zostały wybudowane i podłączone do sieci przed dniem 3 sierpnia 2008 r.

Przedmiot niniejszej sprawy dotyczył budynku hydroforni i studni głębinowej znajdujących się na nieruchomości stanowiącej własność pozwanego. Wyniki przeprowadzonego postępowania dowodowego wykazały, że urządzenia te stanowią część składową sieci wodociągowej stanowiącej własność powoda. Na powyższe wskazuje przede wszystkim to, że bez budynku hydroforni oraz studni głębinowej sieć wodociągowa nie mogłaby funkcjonować. Budynek hydroforni jest niezbędny do prawidłowego funkcjonowania urządzeń wodociągowych. Studnia głębinowa stanowi element sieci wodociągowej i pełni funkcję ujęcia, uzdatniania i przesyłu wody. Stacja Uzdatniania Wody i studnia głębinowa (...) będące ujęciem głębinowym stanowią powiązany ze sobą logiczny układ technologiczny, który pełni funkcję poboru wody, funkcję uzdatniania i magazynowania wody i funkcję przesyłu i dystrybucji wody. Sąd podzielił pogląd wyrażony przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 31 marca 2005 r. w sprawie o sygn. I SA/Wa 50/04, w którym podano, że: „O tym, czy za urządzenia wchodzące w skład przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 49 k.c. należy rozumieć nie tylko urządzenia elektryczne związane z siecią energetyczną, ale również budynek, w którym się znajdują, rozstrzygające jest to, czy urządzenia te mogą być bez uszkodzenia bądź istotnej zmiany odłączone od budynku”. Pogląd ten został powtórzony w wyroku z dnia 20 czerwca 2005 r. w sprawie o sygn. I SA/Wa 643/04, w którym Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wskazał, że: „Urządzeniem w rozumieniu art. 49 k.c. są również budynki, w których znajdują się niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania przedsiębiorstwa urządzenia”. W wyroku z dnia 16 lutego 2005 r. w sprawie o sygn. IV CK 512/04 Sąd Najwyższy stwierdził, że: „Z chwilą uruchomienia przez Zakład Usług Wodnych wodociągu odprowadzającego wodę ze studni położonych na gruncie, studnie te weszły w skład zakładu. Stosownie do art. 49 k.c. studnie te przestały być częścią składową gruntu, więc nie można doliczać ich wartości do wartości działki przy ocenie, czy wartość wniesionych budynków i urządzeń znacznie przenosi wartość działki”.

Jak wynika z opinii biegłego sądowego z dziedziny budownictwa i inżynierii sanitarnej mgr inż. A. B. bez budynku hydroforni oraz studni głębinowej sieć wodociągowa nie mogłaby funkcjonować. W konsekwencji, mając na uwadze przywołane powyżej orzecznictwo oraz opinię biegłego sądowego mgr inż. A. B. Sąd uznał, że budynek hydroforni oraz studnia głębinowa stanowią część składową sieci wodociągu zbiorczego J. – G.. Wskazać należy, że urządzenia

te zgodnie z treścią art. 49 § 1 k.c. nie stanowią części składowej gruntu, a w związku z tym pozwany z tytułu prawa własności gruntu nie jest właścicielem tych urządzeń.

Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 8 marca 2006 r. w sprawie o sygn. III CZP 105/05 (OSNC 2006, Nr 10, poz. 159), podjętej w okresie obowiązywania art. 49 k.c. w pierwotnym brzmieniu wskazał, 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”. Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego wyrażonym przy wydaniu w./wym. uchwały wejście urządzeń wymienionych w art. 49 k.c. w skład przedsiębiorstwa jest jedynie przesłanką ich wyłączenia spod działania zasady superficies solo cedit wyrażonej w przepisach art. 48 i 191 k.c., a kwestia własności tych urządzeń pozostaje poza zakresem art. 49 k.c., który nie określa, do kogo urządzenia będą należały i na podstawie jakiego tytułu prawnego, a skoro własność tych urządzeń nie jest pochłonięta przez własność nieruchomości, urządzenia te mogą być zakwalifikowane jako rzeczy ruchome zarówno jako samoistne rzeczy ruchome, jak i części składowe takich rzeczy. W uzasadnieniu w./wym. uchwały wskazano również, że status prawny przyłączonych do sieci urządzeń objętych treścią art. 49 k.c. zależy od tego, czy stają się one częścią składową instalacji należącej do przedsiębiorstwa. W razie odpowiedzi twierdzącej, urządzenia te tracą swoją odrębność i stają się własnością właściciela instalacji.

Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 22 stycznia 2010 r., V CSK 195/09 (OSNC 2010, nr 7-8, poz. 116) oraz z dnia 22 stycznia 2010 r., V CSK 206/09 (nie publ.), uznając w dalszym ciągu, że od chwili wejścia w skład przedsiębiorstwa, własność wymienionych urządzeń nie jest już pochłaniana przez własność nieruchomości, wskazał, iż założenia przyjęte w znowelizowanym art. 49 k.c. wykluczają przyjmowaną dotychczas konstrukcję nabycia własności urządzeń przez połączenie z instalacją przedsiębiorstwa w taki sposób, że stają się jej częścią składową. Urządzenia określone w art. 49 § 1 k.c. z chwilą, gdy przez fizyczne połączenie z siecią przestają być częścią składową nieruchomości, zachowują status samoistnych rzeczy ruchomych, mogących być przedmiotem odrębnej własności i odrębnego obrotu (por. Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 13 lipca 2011 r. III CZP 26/11). Z ugruntowanej linii orzecznictwa wynika, że sfinansowanie kosztów budowy urządzeń, które po połączeniu z siecią nie należą już do części składowych nieruchomości i są samoistnymi rzeczami ruchomymi przesądza o tym, kto jest ich właścicielem (por. wyrok SN z dnia 04.03.2015 r. w sprawie o sygn. IV CSK 387/14; wyrok SN z dnia 19 listopada 2014 r. w sprawie o sygn. II CSK 169/14; wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 20 maja 2016 r. w sprawie o sygn. V ACa 535/14).

W toku postępowania powód udowodnił, że poniósł koszty budowy sieci wodociągu grupowego J. – P.. Na powyższe wskazuje fakt pozyskania przez powoda środków z Funduszu (...) Wodnej na realizację projektu, zlecenie wykonania projektu budowlanego stacji wodociągowej, zawarcie Umowy nr (...), w której Urząd Miasta i Gminy w C. jest wskazany jako Inwestor, a Rejonowy Zakład Budownictwa Wiejskiego w S. jako „Generalny Wykonawca”, protokół odbioru wodociągu grupowego, w którym Urząd Miasta i Gminy w C. jest wskazany jako Inwestor, a w piśmie z dnia 30.04.1983 r. sporządzonym przez Naczelnika Miasta i Gminy skierowany do Narodowego Banku Polskiego wskazane są źródła finansowania wodociągu grupowego J. – P. pozyskane przez Gminę.

Z uwagi na powyższe, Sąd uznał, że koszty budowy wodociągu grupowego J. – P., w tym koszty budowy budynku hydroforni i studni głębinowej, zostały poniesione przez Gminę C.. Z powyższych względów stwierdzić należy, że Gmina C. jest właścicielem tych urządzeń.

Odnosząc się do stanowiska pozwanego zgodnie z którym studnia głębinowa o głębokości 47 m została wybudowana w 1973 r. przez Rolniczą Spółdzielnię Produkcyjną (obecnie Rolnicza Korporacja Spółdzielcza w C.), a poprzednik prawny pozwanego – Rolniczy Kombinat Spółdzielczy w C. sfinansował budowę budynku hydroforni wskazać należy, że stanowisko to nie zostało udowodnione. Pozwany na potwierdzenie swoich twierdzeń przedłożył kserokopię Dziennika Budowy, który okazał się niewiarygodny, a pozostałe dokumenty w postaci Zbiorczego Zestawienia Wyników Wiercenia Studziennego, pisma Urzędu Wojewódzkiego w P. oraz notatki służbowej nie wskazują, by poprzednik prawny pozwanego poniósł koszty budowy budynku hydroforni czy studni głębinowej.

Zdaniem Sądu, wyniki przeprowadzonego postępowania dowodowego w sposób jednoznaczny wykazały, że budynek hydroforni i studnia głębinowa jako urządzenia do doprowadzania wody wchodzi w skład przedsiębiorstwa i jako takie stanowi własność Gminy C.. Ponadto niniejsze postępowanie wykazało, że budynek hydroforni stanowi odrębny od gruntu przedmiot własności.

Powód niewątpliwie ma interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. w ustaleniu prawa własności budynku hydroforni i studni. Strony zawarły przedwstępną umowę sprzedaży dotyczącą nieruchomości oznaczonej numerami działek (...) o łącznym obszarze 0,4729 ha, dla której Sąd Rejonowy w K.V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), na których znajduje się budynek hydroforni i studnia głębinowa. Od wyniku niniejszej sprawy zależy więc określenie przedmiotu sprzedaży nieruchomości, wobec której strony zawarły przedwstępną umowę.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie art. 189 k.p.c. w zw. z art. 49 § 1 k.c. Sąd w pkt. 1 wyroku ustalił, że:

a) budynek hydroforni bez instalacji technologicznych o powierzchni użytkowej 293,85 m², znajdujący się na nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), położonej w miejscowości J., gmina C., powiat (...), województwo (...), obręb (...), J., arkusz mapy 1 o powierzchni 0,4339 ha, dla której Sąd Rejonowy w K.V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowi odrębny od gruntu przedmiot własności i jako urządzenie do doprowadzania wody wchodzi w skład przedsiębiorstwa i jako takie stanowi własność Gminy C.

b) studnia głębinowa o głębokości 47 m, znajdująca się na nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), położonej w miejscowości J., gmina C., powiat (...), województwo (...), obręb (...), J., arkusz mapy 1 o powierzchni 0,0390 ha, dla której Sąd Rejonowy w K.V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) jako urządzenie do doprowadzania wody wchodzi w skład przedsiębiorstwa i jako takie stanowi własność Gminy C..

Z uwagi na to, że z opinii biegłego sądowego mgr inż. A. B. wynikało, że studnia głębinowa (...) o głębokości 47 m wraz z obudową studni i układem pomiarowym nie może stanowić odrębnego od gruntu przedmiotu własności, Sąd oddalił roszczenie powoda w zakresie, w jakim powód domagał się ustalenia, że studnia głębinowa stanowi odrębny od gruntu przedmiot własności, o czym Sąd orzekł w pkt. 2 wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł w pkt. 3 wyroku na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 2 pkt. 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. 2015 poz.1804), obciążając tymi kosztami w całości pozwanego i z tego tytułu Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 30.943 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, na którą złożyła się opłata sądowa od pozwu w kwocie 15.043 zł, zaliczka na poczet wynagrodzenia biegłego w kwocie 1.500 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 14.400 zł

SSO Michał Kuczkowski