

Sygn. akt VI Ca 401/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 lipca 2018r.

Sąd Okręgowy w Częstochowie VI Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Janina Ignasiak

Sędzia: SSO Hanna Morejska (spr.)

Sędzia: SSO Leszek Mazur

Protokolant: st. sekr. sąd. Agnieszka Cieślak

po rozpoznaniu w dniu 18 lipca 2018r. w Częstochowie

na rozprawie

sprawy z powództwa W. K. , J. S. (1)

przeciwko Gminie K.

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Rejonowego w Lublińcu z dnia 9 marca 2018r.

sygn. akt I C 166/14

I . zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że nadaje mu treść:

1 zasądza od strony pozwanej Gminy K. na rzecz powodów W. K. i J. S. (1) kwoty po 4.212,50 (cztery tysiące dwieście dwanaście złotych pięćdziesiąt groszy) złotych dla każdego z nich

2 zasądza od pozwanej na rzecz powodów kwotę 1220 (tysiąc dwieście dwadzieścia) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu

3 nakazuje pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Lublińcu kwotę 3123 złote tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych pokrytych tymczasowo przez Skarb Państwa.

II . zasądza od pozwanej na rzecz powodów kwotę 1188 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu apelacyjnego.

VI Ca 401/18

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 9 marca 2018 Sąd Rejonowy w Lublińcu zasądził od pozwanej Gminy K. na rzecz powodów W. K. i J. S. (2) kwotę po 1472 złote i oddalił powództwo w pozostałej części , zasądził od powodów na rzecz

pozwanej kwoty po 78 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu oraz nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa kwoty po 1014, 97 złotych od powodów i 1093,06 od pozwanej .

Sad Rejonowy ustalił i zważył co następuje .

Zmarła S. K. była właścicielką nieruchomości w K. przy ulicy . K. M. w K., działki nr (...) o łącznej powierzchni (...) ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta numer (...) Sądu Rejonowego w L. od 8 lipca 1991r. Decyzją z dnia 23 marca 2001 roku Starosta Powiatu (...) zatwierdził projekt budowlany i wydał pozwolenie na budowę kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej i tłocznej wraz z przyłączami i przepompowniami ścieków dla zadania 2 do 6 w K. dla Zarządu Gminy K.. Organ wydający pozwolenie na budowę dysponował błędnie wykonaną mapą, na której mylnie oznaczono linię graniczną między działkami S. K. (...) a sąsiednimi nieruchomościami o numerach (...) należącymi do K. Z.. Według nieprawidłowej mapy fragment kanalizacji przebiegał przez działki K. Z.. Wobec powyższego to K. Z. wyraził w dniu 20 listopada 2000 roku zgodę na przeprowadzenie na swojej posesji przy ul. (...) nitki kanalizacyjnej .

W sprawie (...) Sąd Okręgowy C. zmieniając wyrok Sądu Rejonowego w L. w sprawie(...) ustalił nieważność umowy zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 21 marca 2011 przed notariuszem J. Z. w Kancelarii Notarialnej w L. Repertorium A. numer (...) między S. K. o Wójtem Gminy K. G. Z. działającym jako organ Gminy K. na mocy której ustanowiła ona służebność przesyłu na swojej działce na rzecz Gminy . Sąd Okręgowy uznał że S. K. wyraziła zgodę na ustanowienie spornej służebności - przeprowadzenia kanalizacji wprowadzona w błąd co do daty wykonania urządzeń i tym samym czasu trwania służebności , zwłaszcza z uwagi na wyżej cytowane przyrzeczenie wójta co do czasu trwania służebności . Z przyczyn wyżej omówionych był to błąd istotny . Następcy prawni S. K. , powodowie domagali się w tej sytuacji od strony pozwanej Gminy K. kwoty 8.700 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powodów w okresie od 20 marca 2004 roku do 20 marca 2014 roku. Z opinii biegłego wynika że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości powodów wg stawek nominalnych w okresie od 2004-2014 roku wynosi: za rok 2004 – 432,26 zł, za rok 2005 – 636,85 zł za rok 2006 – 732,38 zł za rok 2007-1.054,62 zł za rok 2008-1.272,45 zł – za rok 2009 – 803,45 zł za rok 2010-827,55 zł za rok 2011-809,40 zł za rok 2012-541,23 zł za rok 2013-568,29 zł za rok 2014 -130,94 zł.

Z mocy przepisów kodeksu cywilnego

- art. 224. § 1. Samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i nie jest odpowiedzialny ani za jej zużycie, ani za jej pogorszenie lub utratę. Nabywa własność pożytków naturalnych, które zostały od rzeczy odłączone w czasie jego posiadania, oraz zachowuje pobrane pożytki cywilne, jeżeli stały się w tym czasie wymagalne.

§ 2. Jednakże od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiścić wartość tych, które zużył.

art. 225. Obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Jednakże samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest nadto zwrócić wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał, oraz jest odpowiedzialny za pogorszenie i utratę rzeczy, chyba że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego.

Dlatego Sad Rejonowy uznał że dowództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie. W ocenie Sądu w oparciu o zaoferowany przez strony w niniejszej sprawie materiał dowodowy należało przyjąć, że pozwana Gmina pozostawała w dobrej wierze od momentu posadowienia kanalizacji na działce S. K. aż do grudnia 2009 roku. Należy bowiem zgodzić się ze stroną pozwaną, że projektując należącą do niej kanalizację sanitarną, i występując o wymagane zgody właścicieli nieruchomości posługiwała się mapą zasadniczą uzyskaną z (...). Zatem dokumentem urzędowym. Dopiero po latach okazało się, że mapa obrazowała błędny przebieg granic między nieruchomością należącą /wówczas do S.

K. a nieruchomością należącą do K. Z. . Gmina nie miała jakichkolwiek obiektywnych i uzasadnionych podstaw do przypuszczenia, że dokumentacja geodezyjna jest wadliwa,

Zatem powództwo zasługiwało na uwzględnienie za okres od 1 grudnia 2009 roku do 20 marca 2014 r. .Wobec powyższego Sąd zasądził na rzecz powodów kwotę 2.944 zł tytułem wynagrodzenia za okres od stycznia 2010 do 20 marca 2014 plus 66,96 za część grudnia .

Apelację od wyroku w części oddalającej powództwo złożyła strona powodowa zarzucając

I . sprzeczność istotnych ustaleń faktycznych z zebrany materiał dowodowy przez przyjęcie że Gmina pozostawała w dobrej wierze pomimo że starała się ukryć swe uchybienia przy realizacji inwestycji , gmina jako inwestor winna przestrzegać przepisów prawa budowlanego i geodezyjnego , tymczasem przyznała że korzystała jako inwestor jedynie z mapy zasadniczej a nie z mapy ewidencyjnej , co wynika z decyzji Wojewody (...) z dnia 20.06. 2014 , pozwana nie ujawniła nadto właścicielce swej pomyłki , mimo że wiedziała o niej od 11 .12. 2008

II. naruszenia prawa materialnego art. 7 kc w zw. z art. 6 kc , 244 kc przez ich niewłaściwe zastosowanie i uznanie że pozwana pozostawała w dobrej wierze aż do grudnia 2009 roku, art. 361 kc w zw. z art. 417 kc poprzez jego niezastosowanie pomimo że w kwestiach nieuregulowanych w art. 224 par.2 kc i 225 kc należy korzystać z przepisów ogólnych o zobowiązaniach biorąc po uwagę zaniechania Gminy jako inwestora oraz art. 5kc .

III. naruszenia prawa procesowego przez brak wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego i nie dopuszczenie dowodu z pełnej dokumentacji geodezyjnej .

Sąd Okręgowy stwierdza że apelacja jest zasadna z przyczyn następujących .

Istota sporu na obecnym etapie postępowania sprowadza się do ustalenia czy pozwana Gmina była posiadaczem w dobrej wierze części spornej nieruchomości , w części dotyczącej przebiegu nitki kanalizacji w okresie od jej zajęcia i wykonania do grudnia 2009 roku . Definicja dobrej wiary była wielokrotnie przedmiotem rozważań zarówno Sądu Najwyższego jaki sądów powszechnych .

W sprawie III CSK 322/17 Sąd Najwyższy stwierdził co następuje ;

1. Stan dobrej wiary powinien istnieć przez cały czas korzystania z nieruchomości, gdyż z brzmienia art. 224 i 225 k.c. wynika możliwość przekształcenia się dobrej wiary w złą wiarę.
2. W dobrej wierze jest ten, kto powołując się na przysługujące mu prawo błędnie przypuszcza, że prawo to mu przysługuje, jeśli tylko owo błędne przypuszczenie w danych okolicznościach sprawy uznać należy za usprawiedliwione.
3. W złej wierze jest ten, kto powołując się na przysługujące mu prawo, wie, że prawo to mu nie przysługuje albo też ten, kto wprawdzie ma świadomość co do nie przysługiwania mu określonego prawa, jednakże jego niewiedza nie jest usprawiedliwiona w świetle okoliczności danej sprawy. Dobrą wiarę wyłącza zarówno pozytywna wiedza o braku przysługującego prawa, jak i brak takiej wiedzy wynikający z braku należytej staranności, a więc niedbalstwa.

Podobnie uznał Sąd Apelacyjny w Warszawie w sprawie IACe 288/96

dobra wiara posiadacza istnieje wtedy gdy posiadacz jest przekonany, że posiada rzecz zgodnie z przysługującym mu prawem, a to jego przekonanie uzasadnione jest okolicznościami danego przypadku, przy czym dobrą wiarę wyłącza nie tylko pozytywna wiadomość o braku uprawnienia ale i brak wiadomości spowodowany niedbalstwem.

Dobra wiara w powyższym rozumieniu i będąca jej przeciwstawieniem zła wiara pełnią tę sama funkcję we wszystkich stosunkach prawno-rzeczowych i dlatego też powinno się jej w zasadzie nadawać to samo znaczenie przy różnych instytucjach prawa rzeczowego (art. 172 § 1 kc, 169 § 1 kc, 224-229 kc).

W przedmiotowej sprawie Gmina była inwestorem. Z mocy art. 32 ust. 4 pkt 2 ustawy z 7.07.1994 - Prawo Budowlane w wersji obowiązującej w dacie rozpoczęcia budowy spornej kanalizacji (także obecnie) składając wniosek o pozwolenie na budowę inwestor powinien wykazać prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane . Jest to niewątpliwie jeden z podstawowych obowiązków inwestora . Szczególnie w świetle konstytucyjnej ochrony prawa własności . W piśmiennictwie zwraca się uwagę że inwestora dotykają ewentualne skutki złożenia fałszywego oświadczenia, odnośnie tego prawa w postaci postępowania karnego zakończonego wyrokiem skazującym. (tak np. A. Kosicki – komentarz do Prawa Budowlanego – Lex) W świetle decyzji Wojewody (...) z dnia 20.06.2014 (k. 43) wynika że pozwolenie na budowę zostało wydane z naruszeniem przepisów prawa gdyż wnioskodawca przedstawił błędnie wykonaną mapę i decyzją Starosty (...) z dnia 16.09.2013 stwierdzono że decyzja o pozwoleniu na budowę spornej kanalizacji została wydana z naruszeniem prawa . Zatem należy rozważyć czy można pozwanej Gminie zarzucić że błąd gminy to jest niewiedza co do przebiegu kanalizacji przez działkę poprzedniczki prawnej powodów był usprawiedliwiony , czyli była ona w dobrej wierze . Zdaniem Sądu Okręgowego nie można przyjąć dobrej wiary Gminy w tym zakresie z przyczyn następujących ,

Po wejściu w życie ustawy z 8 marca 1990 roku o samorządzie Gminnym (D.U. 2018 .994 t. j) jednostki samorządu dysponują określonym w ustawie władztwem Należy jednak mieć na uwadze to, że przyznane jednostce władztwo jest nie tyle jej uprawnieniem, ile przede wszystkim jej obowiązkiem; w szczególności jej obowiązkiem jest zaspokajanie zbiorowych potrzeb jej mieszkańców (tak np. J. K. - Samodzielność jednostek samorządu - Lex- monografia)) W tym celu Gmina może prowadzić działalność gospodarczą samodzielnie, np. realizując inwestycje,. Jednak szczególnie rodzaj podmiotowości Gminy powoduje że z natury rzecz powinna być ona podmiotem profesjonalnym , nadto działalność (...) w tym zakresie będzie dość jednorodna i stypizowana , będzie w istocie polegała na budowie dróg , kanalizacji i wodociągów . Zatem Gmina winna dysponować aparatem administracyjnym przygotowanym do tego rodzaju działań a jednocześnie dysponującym wiedzą faktyczną odnośnie warunków miejscowych . Do naruszenia prawa własności poprzedniczki prawnej powodów doszło z powodu niezgodności między danymi wynikającymi z mapy zasadniczej przez którą rozumie się wielkoskalowe opracowanie kartograficzne, zawierające informacje o przestrzennym usytuowaniu: punktów osnowy geodezyjnej, działek ewidencyjnych, budynków, konturów użytków gruntowych, konturów klasyfikacyjnych, sieci uzbrojenia terenu, budowli i urządzeń budowlanych oraz innych obiektów topograficznych, a także wybrane informacje opisowe dotyczące tych obiektów;

a danymi ewidencji gruntów i budynków (katastrze nieruchomości) - czyli systemem informacyjnym zapewniający gromadzenie, aktualizację oraz udostępnianie, w sposób jednolity dla kraju, informacji o gruntach, budynkach i lokalach, ich właścicielach oraz o innych podmiotach władających lub gospodarujących tymi gruntami, budynkami lub lokalami; (art. 2 prawa geodezyjnego i kartograficznego) Przygotowując się do przedmiotowej inwestycji jak wynika z zeznań pracownika Gminy L. J. (1) to nie pracownik Gminy rozmawiał z uczestnikami postępowania administracyjnego , czyli właścicielami gruntów przez które była przeprowadzana kanalizacja lecz czyniło to projektant . Tymczasem było to zadanie wyjątkowo istotne w całym procesie inwestycyjnym , gdyż wystarczyło pokazać właścicielowi gruntu projektowany przebieg kanalizacji aby wykryć niewłaściwy przebieg granic na mapie zasadniczej . Nadto K. Z. wyraźnie zaznaczył że nitka kanalizacji na jego gruncie będzie prowadzona wzdłuż granicy z nieruchomością poprzedniczki prawnej powodów . Przy czym nie było sporu granicznego między p. Z. a poprzedniczką prawną powodów . Zatem wystarczyło sprawdzić na gruncie zgodność projektu ze wskazaną przez K. Z. granicą . (Pism K. Z. k.12, zeznania świadka L. J. k. 158) Scedowanie tego tak istotnego obowiązku na projektanta nie zmienia odpowiedzialności inwestora o której mowa w cytowanym wyżej przepisie prawa budowlanego . Odnośnie mapy należy zresztą stwierdzić że w przepisach prawa nie zdefiniowano pojęcia "aktualnej mapy, jak również nie określono okresu ważności mapy do celów projektowych, ani nie powierzono żadnemu podmiotowi kompetencji do ustalania okresu ważności takiej mapy. Jednakże z analizy ww. przepisów wynika, iż określenie to dotyczy przede wszystkim aktualnej mapy zasadniczej, której treść odpowiada sytuacji występującej w terenie, potwierdzonej wynikami pomiarów dokonanych przez wykonawcę prac geodezyjnych, która z kolei stanowi podstawę do opracowania mapy do celów projektowych. Można zatem przyjąć, że mapa taka traci aktualność z chwilą zmiany informacji w niej zawartych. Mapa jest aktualna tak długo, jak długo odzwierciedla obecny (teraźniejszy) stan rzeczy istniejący na danym terenie. Aktualność mapy nie zależy zatem bezpośrednio od daty jej opracowania, lecz od niezmienności stanu faktycznego na

niej odzwierciedlonego. Dopóki nie uległ zmianie stan faktyczny odzwierciedlony na mapie, tak długo pozostaje ona mapą aktualną. Mapa do celów projektowych nie jest opracowaniem tożsamym z mapą zasadniczą, ale treść mapy zasadniczej stanowi zasadniczą treść mapy do celów projektowych. (wyrok WSA w Poznaniu w sprawie IV SA /Po 1009/17) Zatem Gmina miała obowiązek ustalić aktualność mapy zasadniczej lub zlecić to projektantowi . Gdyby we właściwy sposób rozwiązani kontakt z uczestnikami procesu inwestycyjnego czyli właścicielami gruntów przez którym przeprowadzono kanalizację a w istocie w ogóle nawiązani z nimi jakikolwiek nie doszło by do opisanej wyżej pomyłki .

Dlatego zdaniem Sądu należy stwierdzić że pozwana Gmina mając na uwadze jej szczególnie opisany wyżej statut w opisanym wyżej procesie inwestycyjnym dopuściła się niedbalstwa , co winno skutkować ustaleniem że działała w złej wierze . Dlatego z mocy art. 385 kpc należało orzec jak w sentencji