

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 kwietnia 2018 r.

Sąd Okręgowy w Toruniu, I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Andrzej Westphal

Ławnicy: -----

Protokolant: st. sekr. sąd . Katarzyna Chudzińska

po rozpoznaniu w dniu: 29 marca 2018r. w T.

sprawy z powództwa: W. C.

przeciwko: Przedsiębiorstwu (...) S.A. z siedzibą w S.

przy udziale interwenientów ubocznych : Towarzystwa (...) S.A. z siedzibą w (...) S.A. z siedzibą w S.

o zapłatę

I. oddała wniosek o częściowe odrzucenie pozwu ,

II. zasądza od pozwanego Przedsiębiorstwa (...) S.A. z siedzibą w S. na rzecz powódki W. C. kwotę 597.000,00 zł (pięćset dziewięćdziesiąt siedem tysięcy) z odsetkami od następujących kwot i dat do dnia zapłaty :

1/ 280.626,80 zł (dwieście osiemdziesiąt tysięcy sześćset dwadzieścia sześć 80/100) od dnia 8 marca 2014r. z odsetkami ustawowymi do dnia 31 grudnia 2015r. , a od 1 stycznia 2016r. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie ,

2/ 316.373,20 zł (trzysta szesnaście tysięcy trzysta siedemdziesiąt trzy 20/100) – od dnia 18 stycznia 2018r. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie ,

III. w pozostałej części oddała powództwo ,

IV. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 7.217,00 zł (siedem tysięcy dwieście siedemnaście) z tytułu zwrotu kosztów procesu ,

V. nakazuje pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – kasy Sądu

Okręgowego w T. kwotę 35.454,88 zł (trzydzieści pięć tysięcy czterysta pięćdziesiąt cztery 88/100) z tytułu kosztów sądowych ,

VI. oddała wnioski interwenientów ubocznych o zasądzenie zwrotu kosztów procesu od powódki.

Sygn. akt I C 2492/14

UZASADNIENIE

Powódka W. C. wniosła pozew przeciwko Przedsiębiorstwu (...) S.A z siedzibą w S. . Domagała się w nim zasądzenia kwoty 280.626,80 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 8 marca 2014r. do dnia zapłaty z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości oraz pogorzenia jej stanu.

Pozwany wnosił o oddalenie powództwa (tom I , k. 78-80) . Sprawa toczyła się udziałem interwenientów ubocznych – ubezpieczycieli pozwanego . Towarzystwo (...) S.A. z siedzibą w W. wniosło o oddalenie powództwa i zasądzenie zwrotu kosztów procesu (tom I , k. 106 – 113) . (...) S.A. z siedzibą w S. także wniosło o oddalenie powództwa i zasądzenie zwrotu kosztów procesu (tom II , k. 240 – 243) .

W piśmie z dnia 15 grudnia 2017r. (tom III , k. 548) , złożonym do sądu dnia 18 grudnia 2017r. , powódka zmieniła żądanie i domagała się zasądzenia kwoty 597.000 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwoty 280.626,80 zł biegnącymi od dnia 8 marca 2014r. do dnia zapłaty i od kwoty 316.373,20 zł – od dnia rozszerzenia powództwa – wniesienia tego pisma – do dnia zapłaty , z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości oraz wyrządzenie szkody .

Pozwany oraz interwenienci wynieśli o oddalenie tego rozszerzonego żądania (tom III , k. 568 – 570 , 579 – 581 , 594-594v) .

Sąd ustalił , co następuje :

W lipcu 2012r. pozwany Przedsiębiorstwu (...) S.A z siedzibą w S. rozpoczął remont drogi krajowej numer (...) prowadzącej z G. do O. . Prace były prowadzone , między innymi, na odcinku leżącym na terenie G. – na ulicy (...) . W związku z tą inwestycją pozwany korzystał z usług podwykonawcy J. C. , który zajmował się wycinaniem drzew i krzewów. Pozwany potrzebował grunt na którym mógłby przechowywać różnego rodzaju materiały do budowy drogi oraz pochodzące z rozbiórki starej nawierzchni. J. C. pokazał nieruchomość leżącą bezpośrednio przy remontowanej drodze i powiedział, że tam można je składować . Twierdził, że jest ona jego własnością . Pozwany zawarł z J. C. umowę dzierżawy z dnia 15 lipca 2012r. na okres do dnia 15 grudnia 2012r. Wyzierzawiający zapewniał w niej , że jest właścicielem działki numer (...) w G. i część przedmiotowej działki oddaje dzierżawcy w dzierżawę dla potrzeb zaplecza budowy. Ustalono czynsz w wysokości 1.000 zł miesięcznie. Pozwany korzystał z tej nieruchomości do końca prowadzenia tej inwestycji. Składował tam materiały pochodzące z rozbiórki starej nawierzchni drogi oraz potrzebne do budowy nowej.

Pozwany nie weryfikował w żaden sposób, czy J. C. jest właścicielem gruntu , będącego przedmiotem dzierżawy . Pozwany zazwyczaj nie sprawdza mapek , czy ksiąg wieczystych nieruchomości na których ma być zlokalizowane zaplecze budowy . Działa w zaufaniu do osoby , która taki grunt wskazuje . J. C. już wcześniej współpracował z pozwanym jako podwykonawca przy realizacji innych inwestycji.

dowód: zeznania świadków w tomie I : J. C. , k. 136 v – 137 , R. D. k. 138 – 139 , umowa dzierżawy tom I k. 81, P. L. k. 181 – 182, w tomie II : Z. M. k. 204 v – 205 v, E. L. k. 205 v , przesłuchanie prezesa pozwanego G. R. tom II , k. 229,

Wskazany przez J. C. grunt , który następnie był wykorzystywany przez pozwanego stanowi własność powódki W. C. . Sąd Rejonowy w Grudziądzu prowadzi dla niego księgę wieczystą numer o numerze (...) , numer działki to 4/3, a powierzchnia – 2,6042 ha. Graniczy ona ,między innymi, z drogą krajową numer (...) oraz z rzeką O. . Powódka miała zamiar wznieść na nim jednorodzinny budynek mieszkalny do którego miał prowadzić zjazd bezpośrednio z drogi krajowej numer (...) . Uzyskała decyzję o warunkach zabudowy . Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta G. przewiduje dla tej nieruchomości funkcje: MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i Z- zieleń nieurządzona . W ewidencji gruntów działka ta figuruje jako „grunt orny” klasy IV . Nieruchomość ta znajduje się w zasięgu strefy zagrożenia powodziowego o prawdopodobieństwie przekraczającym 1 % oraz w obszarze chronionego krajobrazu strefy krawędziowej Dolnej W..

Powódka zrezygnowała z zamiaru budowy domu i zdecydowała się sprzedać tę nieruchomość . Zadanie to zleciła biurowi pośrednictwa prowadzonego przez L. B. . W grudniu 2012r. przejeżdżając obok nieruchomości powódki zauważył on , że znajduje się na niej gruz, kruszywo , odpady asfaltowe , ziemia, pościnane drzewa i gałęzie . Wykonał fotografie tej działki . Brat powódki S. B. zauważył tam sprzęt budowlany pracujący przy remoncie drogi . Widział też , że są tam

składowane żwir , stary asfalt i gruz Powódka była zaskoczona . Nic nie wiedziała o tym co dzieje się na jej działce. Informacje o tym ,że coś się tam dzieje uzyskała od brata i L. B..

L. B. ustalił ,że to pozwany korzysta z gruntu powódki . W grudniu 2012r. rozmawiał z nim majster budowy R. D., który dowiedział się ,że z tą nieruchomością „coś jest nie tak” . Tłumaczył L. B. , że pozwany ma umowę na korzystanie z niej .

W piśmie z dnia 5 marca 2013r. wystosowanym w imieniu powódki L. B. domagał się płacenia czynszu dzierżawnego o stawce 3 zł/m² za rok 2012 i 2013 liczonego za całą działkę . W tym piśmie został wyznaczony termin 7 dni na podjęcie decyzji . W przypadku braku akceptacji dla tej propozycji , domagał się usunięcia zgromadzonych na gruncie materiałów i przywrócenia działki do stanu pierwotnego w terminie kolejnych 7 dni. Informował też , że działka jest przedmiotem sprzedaży i gdyby pozwany ją nabył, to sprawa dzierżawy lub ewentualnego odszkodowania nie jest aktualna .

W odpowiedzi na to pismo z dnia 12 kwietnia 2013r. pozwany informował, między innymi ,że zajął nieruchomość w dobrej wierze. Obecnie podjął czynności zmierzające do wyjaśnienia sytuacji i skierował pismo do J. C.. Poza tym podał ,że spółka jest zainteresowana uregulowaniem stosunków z powódką . W ocenie pozwanego najdogodniejszą formą byłoby zawarcie umowy dzierżawy nieruchomości z zapłatą czynszu za minione miesiące. Stawka 2 lub 3 zł z metr kwadratowy jest jednak zbyt wysoka i oderwana od warunków rynkowych .

Między stronami odbywały się spotkania mające na celu ugodowe załatwienie sprawy. Były też dokonywane wspólne oględziny gruntu . Pozwany wyjaśniał powódce ,że ktoś go wprowadził w błąd.

W piśmie z dnia 12 grudnia 2013r. powódka domagała się kwoty 280.626,80 zł z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości . Kwota ta obejmowała okres od lipca 2012r. do lipca 2013r. , a przyjęta stawka to 0,45 zł/m² miesięcznie . W piśmie tym powódka poruszała także problem szkody w postaci zdegradowania powierzchni gruntu. Odszkodowanie z tego tytułu określiła na 140.000 zł.

W piśmie z dnia 3 lutego 2014r. pozwany proponował czynsz w wysokości 2.000 zł oraz ,że we własnym zakresie przywróci poprzednią strukturę gruntu .

W piśmie z dnia 23 lutego 2014r. powódka wzywała pozwaną do zapłaty obu tych kwot (280.626,80 zł i 140.000 zł) . W dniu 19 marca 2014. została nadana na pocztę przesyłka do Sądu Rejonowego w Starogardzie Gdańskim o zawezwanie do próby ugodowej. Pozwany pisemnie oświadczył ,że nie wyraża zgody na ugodę i nie stawił się na posiedzenie sądu wyznaczone na 5 września 2014r.

W lipcu lub sierpniu 2013r. powódka dowiedziała się od L. B. ,że grunt został opuszczony Pozwany nie informował o tym powódki .

dowód: zeznania świadków w tomie I : L. B. k. 139 – 139 v , P. C. k. 137 - 138 , R. D. k. 138 – 138 v , S. B. k. 139 v , w tomie II : Z. M. k. 244v- 245 , E. L. k. 206 - 206 v , przesłuchanie powódki tom II , k. 227 v -229 oraz prezesa pozwanego tom III , k. 229- 230 , odpis księgi wieczystej tom I , k. 21-23 , kopia mapy ewidencji gruntów tom I , k. 24, wypis z rejestru gruntów tom I , k. 25 , zaświadczenie tom I k. 26 , decyzja tom I , k. 27 , pisma tom I , k. 28 i 29, 30 -31, 34 – 36, dokumenty dotyczące próby ugodowej tom I , k. 39 – 45, płyta CD tom I . k. 46 , zdjęcia k. 132 – 135 ,

Na skutek działalności pozwanego na nieruchomości stanowiącej własność powódki doszło do częściowej degradacji tej nieruchomości . Polega ona na zanieczyszczeniu materiałem obcym . Jego charakterystyka, udział gruzu , otoczków, skał skandynawskich oraz brył asfaltu sugeruje jego pochodzenie z rozbiórki dawnej nawierzchni drogowej. Prace mające na celu jego usunięcie zostały przeprowadzone niedokładnie i część materiału do dziś zalega na powierzchni terenu . Skutki zanieczyszczenia są widoczne na powierzchni działki. Miejsca składowania gruzu i okruszków asfaltu tworzącego bruk są trudne do opanowania przez roślinność i częściowo do dnia dzisiejszego pozostają jej pozbawione . Zanieczyszczona jest południowa część działki , przylegająca do drogi krajowej nr (...), w pasie o szerokości od 20 do 50 metrów długości 142 m i powierzchni około 4.068 m² (40,68 a). Działania zmierzające

do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, mają polegać na mechanicznym usunięciu obcego materiału zalegającego na powierzchni gleby i jego utylizacji zgodnie z obowiązującymi normami, z zastrzeżeniem pozostawienia nienaruszonego poziomu próchnicznego (potocznie zwanego „humusem”). Nie stwierdzono, żeby został on usunięty. Gdyby miało to miejsce, a następnie byłby on ponownie nałożony, to byłoby to widoczne w badaniu. Materiał obcy był składowany na humusie.

Humus w znaczeniu potocznym, to martwa materia organiczna w różnych stanach rozkładu. Zazwyczaj znajduje się przy powierzchni gruntu i ma 10-15 cm. Jest to warstwa wymieszana z materiałem mineralnym np. piaskiem, czy skałami. Ma ona znaczenie dla roślin, retencji wilgoci, stanowi pożywienie dla bakterii. Humus ma znaczenie gospodarcze i użytkowe dla działalności człowieka. W znaczeniu naukowym humus, to tylko elementy organiczne.

Usunięcie roślinności z części działki nie miało żadnego (w tym pozytywnego) wpływu na przywrócenie nieruchomości do użytkowania. Było ono związane z przygotowaniem terenu do składowania materiałów obcych oraz z wyjeżdżaniem szlaków przez samochody transportowe. Nieruchomość nie była zakrzaczona. Obecny brak roślinności na małych fragmentach w południowej części działki jest związany z zanieczyszczeniem materiałami o niekorzystnym wpływie na jakąkolwiek roślinność.

Na znacznej części zanieczyszczonego terenu doszło do skażenia gruntu substancjami ropopochodnymi frakcji ciężkiej C13 – C15, do poziomu przekraczającego standardy przewidziane w rozporządzeniu Ministra Środowiska z 2002r. Ze względu na brak skażenia substancjami ropopochodnymi frakcji lekkiej C7 – C12 należy przyjąć, że zanieczyszczenie jest związane głównie z substancjami występującymi w fazie stałej (asfalt) o małej mobilności w środowisku.

Mięszość zalegających substancji jest różna – od 10 do 50 cm. Różny jest także ich charakter. Na całym terenie w miejscach badań występowało zanieczyszczenie substancjami ropopochodnymi. Możliwa jest taka sytuacja, że usunięcie zanieczyszczeń odsłoni humus znajdujący się pod nimi. Trzeba to jednak zrobić w taki sposób, żeby go nie naruszyć. Mogą być małe fragmenty bez znaczenia na których może on być uszkodzony np. przy wjeździe z drogi na działkę.

Poziom skażeń na gruncie powódki uniemożliwia wzniesienie budynku mieszkalnego.

Odpady z rozbiórki dawnej nawierzchni drogowej klasyfikowane są jako niebezpieczne – grupa H15. Należą do niej „odpady, które po zakończeniu procesu unieszkodliwiania (w tym przypadku – składowania na działce powódki) mogą w dowolny sposób wydzielić inną substancję np. w formie odcieku. Spełniają one następujące cechy:

- grupa H5 - szkodliwe – substancje i preparaty, które w przypadku ich wdychania, spożycia lub wniknięcia przez skórę mogą powodować ograniczone zagrożenie dla zdrowia,

- grupa H6 – toksyczne - substancje i preparaty (w tym – bardzo toksyczne) które w przypadku ich wdychania, spożycia lub wniknięcia przez skórę mogą powodować poważne, ostre lub chroniczne zagrożenie dla zdrowia, a nawet śmierć,

- grupa H14 - ekotoksyczne - odpady, które stanowią lub mogą stanowić bezpośrednie lub opóźnione zagrożenie dla co najmniej jednego elementu środowiska - w tym przypadku gleby na działce powódki.

Odpady stwierdzone w badanych próbkach gleby mają charakter odpadów niebezpiecznych. Noszą one kod 17 01 06 - czyli zmieszane lub wysegregowane odpady z betonu, gruzu ceglanego, odpadowych materiałów ceramicznych i elementów wyposażenia zawierających substancje niebezpieczne, oraz odpady z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktury drogowej (włączając glebę i ziemię z terenów zanieczyszczonych), odpady materiałów i elementów budowlanych oraz infrastruktury drogowej (np. beton, cegły, płyty, ceramika). Odpady te nie mogą zostać zakwalifikowane jako obojętne. Jediną drogą ich unieszkodliwienia jest mechaniczne zebranie zanieczyszczonej gleby i składowanie na składowisku odpadów niebezpiecznych lub ich termiczne unieszkodliwienie w przewidzianych do tego instalacjach.

dowód: opinia biegłego M. J. : pisemna tom II, k. 268 – 277 , ustna k. 314 v – 316 , opinia biegłego P. K. tom III , k. 446 – 449 , k. 520 – 523,

Koszt mechanicznego usunięcia zanieczyszczeń z gruntu powódki oraz ich utylizacji wynosi 474.000,00 zł brutto.

dowód: opinia biegłego T. K. tom II , k. 362-380,

Wartość czynszu dzierżawnego za nieruchomości powódki w okresie od 15 lipca 2012r. do sierpnia 2013r. wynosi 123.000 zł.

dowód: opinia biegłej M. S. tom III , k. 461 – 477 , k. 536 – 541,

Sąd zważył, co następuje :

Na wstępie należy ustosunkować się do wniosków o odrzucenie pozwu w części dotyczącej żądania zasądzenia odszkodowania za szkodę w środowisku (tom III , k. 579 i k. 594 v) . Nie są one zasadne . Do pozwanego ma zastosowanie ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. prawo ochrony środowiska (Dz. U nr 62 , poz. 627 ze zmianami) . Ustawa ta określa zasady ochrony środowiska oraz warunki korzystania z jego zasobów , z uwzględnieniem wymagań w zakresie zrównoważonego rozwoju (...) – art. 1 . Zgodnie z art. 20 „a” przez podmiot korzystający ze środowiska rozumie się , między innymi, przedsiębiorcę w rozumieniu art. 4 ustawy z dnia 2 lipca 2004r. o swobodzie działalności gospodarczej (tekst jednolity – Dz. U. z 2017r. , poz. 2168) . Artykuł ten stanowi z kolei ,że przedsiębiorcą jest osoba fizyczna , osoba prawna i jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną , której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną - wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą . Jest nią zarobkowa działalność wytwórcza, budowlana , handlowa ,usługowa oraz poszukiwanie , rozpoznawanie i wydobywanie kopalin ze złóż , a także działalność zawodowa wykonywana w sposób zorganizowany i ciągły – art. 2 .

Art. 322 ustawy z 27 kwietnia 2001r. prawo ochrony środowiska stanowi że do odpowiedzialności za szkody spowodowane oddziaływaniem na środowisko stosuje się przepisy kodeksu cywilnego , jeżeli ustawa nie stanowi inaczej. Ustawa ta nie wyłącza określonej przez kodeks cywilny możliwości dochodzenia przez powódkę naprawienia szkody w pieniądzu lub poprzez przywrócenie stanu poprzedniego według wyboru poszkodowanego – art. 363 § 1 k.c. Wręcz przeciwnie przyjmuje ona cywilistyczną koncepcję szkody . Dodać też należy ,że szkoda powstaje w chwili zaistnienia uszczerbku o charakterze majątkowym, a nie w momencie jej naprawienia .

Odrębności dotyczące odpowiedzialności cywilnej wynikające z tej ustawy nie mają zastosowania w niniejszej sprawie . Dotyczą one np. określonej w art. 323 ust. 1 możliwości wystąpienia z powództwem cywilnym w przypadku szkody w środowisku rozumianym jako dobro wspólne , a więc bez konieczności wykazania ,że szkoda dotyczy dóbr jakiejś konkretnej osoby. Przepis ten stanowi samodzielną, dodatkową w stosunku do przepisów kodeksu cywilnego podstawę dochodzenia roszczeń .

Z żadnego przepisu tej ustawy nie wynika także ,żeby dochodzenie odszkodowania miało odbywać się na drodze administracyjnej . Wręcz przeciwnie . Jej tytuł VI dotyczący „Odpowiedzialności w ochronie środowiska” przewiduje odpowiedzialność: cywilną (dział I) , karną (dział II) i administracyjną (dział III) . W ramach tej ostatniej organ ochrony środowiska może w drodze decyzji nałożyć obowiązek - art. 362 ust.1 :

- 1) ograniczenia oddziaływania na środowisko i jego zagrożenia ,
- 2) przywrócenia środowiska do stanu właściwego ,

Nie przewiduje się więc dla tego organu kompetencji w zakresie ustalania wysokości odszkodowania i nakładania obowiązku jego uiszczenia na rzecz podmiotu poszkodowanego . Błędny jest więc pogląd ,że powódka mogła domagać się tylko przywrócenia stanu poprzedniego i to tylko na drodze administracyjnej .

Do pozwanego nie ma zastosowania ustawa z dnia 13 kwietnia 2017r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie (tekst jednolity - Dz. U. z 2014, poz. 1789) . Ustawa ta określa zasady odpowiedzialności za zapobieganie szkodom w środowisku i naprawę szkód – art. 1 . Art. 3 ust. 2 pkt 1 „a” tej ustawy stanowi ,że do działalności stwarzającej ryzyko szkody w środowisku zalicza się również produkcję , wykorzystanie , przechowywanie , składowanie , uwalnianie do środowiska oraz transport substancji niebezpiecznych i mieszanin substancji niebezpiecznych lub substancji stwarzających zagrożenie w rozumieniu przepisów o substancjach niebezpiecznych i nich mieszaninach. Pozwany nie zajmuje się tego rodzaju działalnością . Ustawa ta ma zastosowanie do podmiotów , które profesjonalnie zajmują się np. składowaniem odpadów – wysypiska śmieci , firmy recyklingowe. Pozwany takiej działalności nie prowadzi. Składowanie odpadów na działce powódki miało miejsce w związku z działalnością pozwanego polegającą na budowie dróg. Ten profil działalności nie jest ujęty w art. 3 tej ustawy. Zawarty tam katalog ma charakter zamknięty .

Wniosek o częściowe odrzucenie pozwu został więc oddalony w punkcie I wyroku.

Podstawę dochodzenia roszczeń przez powódkę stanowiły przepisy dotyczące stosunków między właścicielem , a posiadaczem rzeczy . Na wstępie należy podkreślić , że pozwany był posiadaczem w złej wierze. Pozwany jest podmiotem zawodowo zajmującym się budową i remontami dróg. Z jego działalnością jest nierozdzielnie związana potrzeba korzystania z cudzych gruntów w celu umieszczenia tam placów składowych na materiały , czy gruz oraz w celu wykorzystania na miejsca postoju sprzętu mechanicznego wykorzystywanego do budowy i remontów dróg. Pozwanemu jako profesjonalście tym bardziej więc należy postawić wyższe wymagania , niż innemu podmiotowi . Poprzestanie przez pozwanego tylko na zaufaniu do osoby wskazującej na możliwość korzystania z danego gruntu jest natomiast tego zaprzeczeniem . Pozwany chociaż miał świadomość konieczności pewnego sformalizowania korzystania z gruntu poprzez zawarcie umowy dzierżawy , to w żaden sposób nie sprawdził zawartej w niej informacji - czy J. C. jest właścicielem gruntu o wskazanym numerze działki. Nie zażądał także od niego odpisu księgi wieczystej , ani podania jej numeru. Pozwany miał możliwość ustalenia ,że J. C. nie przysługiwało żadne uprawnienie do dysponowania rzeczą . Skoro tego nie uczynił , to pozostawał w złej wierze . J. C. także działał w złej wierze. Wiedział ,że grunt nie jest jego własnością i nie ma żadnego prawa ,żeby nim dysponować. Pozwany wykazał się rażącym niedbalstwem .

Umowa dzierżawy ma charakter zobowiązujący . Wdzierżawiający nie musi więc mieć tytułu do rozporządzania rzeczą . Musi jednak być co najmniej jej posiadaczem . J. C. nie był posiadaczem gruntu powódki. Wskazał go po prostu w sposób zupełnie dowolny. Poza tym, należy podkreślić że powoływał się na to ,że jest właścicielem tego gruntu , a więc wskazywał na samoistny tytuł prawny do nieruchomości. Skoro pozwany nie sprawdził tej okoliczności , to skutki tego zaniechania jego obciążają .

Zgodnie z art. 230 k.c. przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub zapłatę ich wartości oraz naprawienie szkody z powodu pogorszenia lub utraty rzeczy , jak również przepisy dotyczące roszczeń samoistnego posiadacza o zwrot nakładów na rzecz , stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy , a posiadaczem zależnym , o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego.

Skoro J. C. nie miał żadnego tytułu do władania rzeczą powódki , ani nie był jej posiadaczem , to pozwany nie miał żadnego prawa skutecznego wobec powódki , jako właściciela nieruchomości. Był więc posiadaczem zależnym , który nigdy nie miał tytułu prawnego do władania rzeczą . Był więc bezumownym posiadaczem zależnym w złej wierze . W istocie pozwany nie kwestionował braku tytułu prawnego do korzystania z nieruchomości. Przyznał ,że został wprowadzony w błąd . Chciał zawrzeć z powódką umowę , ale stanowiska w sprawie stawki czynszu były rozbieżne. Mimo to , nadal korzystał z jej gruntu , chociaż już w grudniu 2012r. wiedział, że czyni to w sposób bezprawny.

Pozwany podnosił ,że roszczenia powódki uległy przedawnieniu . Zgodnie z art. 229 § 1 k.c. roszczenia właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy , o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości , jak również roszczenia o naprawienie szkody z powodu pogorszenia rzeczy przedawniają się z upływem roku

od dnia zwrotu rzeczy (...). Zgodnie z art. 6 k.c. ciężar wykazania przedawnienia spoczywał na pozwanym . Musiałby on więc udowodnić ,że nastąpiło wydanie rzeczy oraz kiedy miało ono miejsce . Nie jest istotne kiedy powódka mogła z rzeczy korzystać (bo np. zobaczyła ,że pozwany już nie zajmuje gruntu) , lecz to kiedy nastąpił zwrot rzeczy . Czynność ta musi mieć jakiś swój formalny wyraz. Nie chodzi tu bowiem o rzecz ruchomą , którą można po prostu wręczyć . Pozwany niczego takiego nie udowodnił . Wręcz przeciwnie . Postępowanie dowodowe wykazało , że w ogóle nie doszło do zwrotu rzeczy (nieruchomości) powódce. Nie było żadnego formalnego przekazanie jej gruntu, spisania na tę okoliczność protokołu , ustalenia stanu nieruchomości na dzień przekazania (np. stanu jej uprzątnięcia) . Jest to tym bardziej niezrozumiałe, że przecież pozwany wiedział już o roszczeniach powódki . Tym bardziej więc powinien zadbać o formalną stronę kontaktów z nią . Nic takiego jednak się nie stało . Po prostu powódka pewnego razu uzyskała informację od L. B. ,że pozwany opuścił grunt , a następnie sama się o tym przekonała w lipcu lub sierpniu 2013 r. Skoro wydanie gruntu do chwili obecnej nie nastąpiło, to nie rozpoczął się bieg przedawnienia. Dla oceny przedawnienia nie ma znaczenia do kiedy pozwany pozostawał we władaniu gruntu, lecz tylko to czy i kiedy nastąpiło jego wydanie powódce.

Zgodnie z art. 225 k.c. obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili , w której dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy (...). Posiadacz samoistny w tym okresie jest natomiast zobowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie , pogorszenie lub utratę , chyba ,że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy (...) – art. 224 § 2 k.c. Powódka miała też prawo dochodzić odszkodowania na podstawie art. 415 k.c. Składa się na nie kwota potrzebna na przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego . Może to nastąpić jedynie poprzez usunięcie zanieczyszczeń i ich wywiezienie oraz profesjonalną utylizację . Odszkodowanie to jest więc innym pojęciem niż zapłata za pogorszenie rzeczy . Nie obejmuje ono bowiem różnicy wartości rzeczy sprzed i po „pogorszeniu” , lecz doprowadzenie do tego ,żeby rzecz nie była „pogorszona” tylko pełnowartościowa.

Powódka miała więc prawo domagać się od pozwanego wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości oraz odszkodowania .

W zakresie odszkodowania nie nastąpiło przedawnienie .Zgodnie z art. 442¹ § 1 k.c. roszczenie o naprawienie szkody wyrządzonej czynem niedozwolonym ulega przedawnieniu z upływem lat trzech od dnia , w którym poszkodowany dowiedział się albo przy zachowaniu należytej staranności mógł się dowiedzieć o szkodzie i o osobie obowiązanej do jej naprawienia . Jednakże termin ten nie może być dłuższy niż dziesięć lat od dnia , w którym nastąpiło zdarzenie wywołujące szkodę . Powódka w grudniu 2012r. dowiedziała się o szkodzie i jej sprawcy , ale nie jest znany konkretny dzień tego miesiąca. Należy więc przyjąć ,że termin przedawnienia upływałby z końcem grudnia 2015r. W dniu 19 marca 2014r. nastąpiła przerwa biegu przedawnienia poprzez wystąpienie o próbę ugodową – art. 123 § 1 pkt 1 k.p.c. Po dniu posiedzenia 5 września 2014r. przedawnienie rozpoczęło bieg od nowa – art. 124 § 1 k.p.c. , po czym ponownie zostało przerwane wniesieniem pozwu w niniejszej sprawie dnia 22 grudnia 2014r.

Wysokość kwot należnych z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości oraz z tytułu odszkodowania została ustalona w oparciu o opinie biegłych . Sąd dał im w pełni wiarę . Opinie te są spójne, logiczne , nie zawierają sprzeczności . Biegli dysponowali odpowiednim zakresem wiedzy fachowej do ich sporządzenia . Dodatkowo biegli w sposób wyczerpujący i przekonujący odpowiedzieli na pytania i uwagi stron.

Opinia biegłego M. J. pozwoliła na ustalenie ,że doszło do zanieczyszczenia gruntu powódki substancjami niebezpiecznymi oraz ,że jest on zanieczyszczony do chwili obecnej . Dodatkowo ocena tych substancji jako niebezpiecznych została dokonana przez biegłego z zakresu ochrony (...).

Podkreślić należy ,że opinia biegłego M. J. wskazuje że nie ma potrzeby nawożenia humusu po usunięciu zanieczyszczeń , gdyż przed ich nawiezieniem nie był on usunięty. Zanieczyszczenia przykryły więc jego warstwę . Wniosek o uzupełnienie opinii poprzez określenie szacowanego kosztu nawiezienia humusu (tom III , k. 415) nie był więc zasadny .

Opinia ta pozwoliła także na ustalenie na jakim obszarze występują zanieczyszczenia . Potwierdza to stanowisko pozwanego ,że nie były one składowane na całej powierzchni działki. Sąd nie podzielił zarzutów co do metodyki prowadzenia odwiertów. Zarzuty interwenienta ubocznego A. Polska zawarte w piśmie z dnia 1 marca 2018r. kwestionujące opinię biegłego M. J. były spóźnione i już z tej przyczyny nie podlegały uwzględnieniu (tom III , k. 594 v) . Po przedłożeniu opinii przez biegłego sąd doręczył jej odpisy pełnomocnikom stron i interwenientów oraz udzielił termin 7dni w celu ustosunkowania się do opinii, podania czy mają do niej jakieś uwagi , pytania do biegłego i czy wnoszą w związku z tym o wezwanie biegłego na rozprawę (tom II , k. 287 i 288) . W piśmie z dnia 15 marca 2016r. pełnomocnik A. Polska oświadczył ,że nie zgłasza zastrzeżeń do opinii i nie wnosi o wezwanie biegłego na rozprawę (tom II k. 296 – 297) . Pełnomocnik pozwanego sformułował natomiast pytania do biegłego (tom II, k. 299 – 300) . Biegły odpowiadał na nie na rozprawie w dniu 20 czerwca 2016r. (tom II , k. 314 v – 316) . Zgłaszanie więc uwag do opinii po ponad pół roku od tej rozprawy i całkowita zmiana stanowiska wobec niej służy więc wyłącznie przedłużeniu postępowania . Metodyka badań wynikała już z treści opinii pisemnej , a mimo to wówczas interwenient nie zgłaszał do niej zastrzeżeń i w ogóle nie kwestionował opinii.

Odnośnie opinii biegłego T. K. należy podkreślić ,że przyjął on do obliczeń najniższy koszt utylizacji , który był zaoferowany przez firmę (...) z B. . Jest to miejscowość położona blisko G. . Konieczne było też natomiast uwzględnienie kosztu przewozu urobku z G. do B. . Powódka nie dysponuje bowiem własnym transportem . Nawet jednak , gdyby nim dysponowała , to koszt przejazdu także musiałby być uwzględniony , gdyż także składałby się na poniesioną szkodę.

Materiał glebowy z nieruchomości powódki nie stanowi surowca wtórnego jak twierdzi pozwany (tom. III , k. 403) . Wynika to jednoznacznie z opinii biegłego P. K. . Można go jedynie składować na składowisku odpadów niebezpiecznych lub utylizować w specjalnych warunkach .Nie wchodzi więc też w grę możliwość jego „nieodpłatnego przyjęcia” (tom III ,k. 404) . Pozwany nie wykazał też ,żeby możliwe było uzyskanie niższych kosztów utylizacji od oferowanych przez firmę (...) mając też na uwadze koszty transportu.

Za prawidłowe należy uznać przyjęcie do obliczeń przez biegłego T. K. pewnej średniej głębokości skażonego gruntu wynoszącej 30 cm . Biegły M. J. dokonywał punktowych odwiertów obrazujących istnienie skażenia na głębokością od 10 do 50 cm. Nie ma praktycznie żadnej możliwości zbadania miąższości tych zanieczyszczeń na całej powierzchni. Zadaniem biegłego T. K. było natomiast obliczenie kosztu ich usunięcia właśnie z powierzchni określonej przez biegłego M. J. , a nie tylko w miejscach odwiertów. Dokonanie stosownych obliczeń było możliwe tylko poprzez przyjęcie pewnego uśrednienia . Wskazanie natomiast miąższości „okruchów, brył i fragmentów płyt asfaltu” było zbędne , gdyż był to materiał zalegający na powierzchni (opinia biegłego M. J. tom II , k. 271) . Sąd nie podzielił więc zarzutów zgłoszonych w piśmie z dnia 27 lutego 2018r. (tom III , k. 421 – 422) .

Sąd nie uznał za zasadne , żeby opinię na temat kosztów działań mających na celu usunięcie zanieczyszczeń sporządzał biegły z zakresu rolnictwa (tom II , k. 297) . Zakres tej wiedzy dotyczy bowiem budownictwa (np. praca sprzętu w rodzaju koparko-ładowarki , samochodów - wywrotek) . Do tych obliczeń jak najbardziej odpowiednie jest zastosowanie Katalogu Nakładów Rzeczowych (KNR) określającego jaki sprzęt ma być użyty i przez jaki czas oraz jaki ma być nakład pracy ludzkiej , a także posługiwanie się uśrednionymi cenami podawanymi przez (...) . Biegły T. K. w ten właśnie sposób sporządził opinię i jest to prawidłowa metodologia.

Sąd uwzględnił wnioski o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu ochrony środowiska . W związku z tym została sporządzona opinia przez biegłego P. K.. Jest ona wyczerpująca i nie zawiera sprzeczności . Biegły w sposób wyczerpujący i przekonujący ustosunkował się do zgłoszonych uwag. Sąd nie podzielił więc stanowisk kwestionujących tę opinię. Podkreślić należy ,że działka na charakter gruntu rolnego i to trzeba brać pod uwagę w ocenie zagrożenia skażeniem .

Za bezpodstawne sąd uznał także zarzuty zgłaszane do opinii sporządzonej przez biegłą M. S. . Biegła ta również w sposób przekonujący ustosunkowała się pisemnie do zgłoszonych zarzutów . Sąd nie widział więc potrzeby dodatkowego przesłuchiwania jej na rozprawie . Biegła dokonała prawidłowych porównań , prawidłowej analizy i wyciągnęła prawidłowe wnioski .

Sąd nakazał biegłej obliczenie czynszu dla całej powierzchni . Pozwany władał bowiem całą nieruchomością. Okoliczność jaka faktycznie część została zajęta przez składowane materiały nie ma znaczenia . Należy też zwrócić uwagę że w toku negocjacji dotyczących ugodowego zakończenia sporu pozwany nie podnosił tego argumentu i proponował czynsz za całą nieruchomość (por. np. pismo w tomie I , k 34) . Obecnie argument ten jest więc podnoszony tylko na potrzeby niniejszego procesu. Biegła prawidłowo kierowała się strefami ustalonymi przez Prezydenta Miasta G. na potrzeby ustalania wysokości czynszu za wynajem i wysokością czynszów stanowiących własność gminy . Jest to bowiem kryterium o charakterze obiektywnym , uśrednionym i uwzględnia położenie nieruchomości. Wobec braku możliwości oszacowania stawek na podstawie porównania z innymi umowami było to rozwiązanie jak najbardziej uzasadnione . Prawidłowe jest przyjęcie, że nieruchomość powódki znajduje się w strefie III - peryferyjnej .

Okres dla obliczenia czynszu , który wskazał sąd , to 15 lipca 2012r. do sierpnia 2013r. Z pewnością bowiem w dniu 15 lipca 2012r. pozwany władał nieruchomością , skoro taką datę nosi umowa dzierżawy zawarta z J. C. . Jak już wcześniej wskazano , nie było formalnego zwrotu powódce nieruchomości. Nie jest pewne , czy w miesiącu lipcu , czy w też sierpniu dowiedziała się ona ,że pozwany opuścił nieruchomość. Dlatego sąd przyjął ,że odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości należy obliczyć do sierpnia 2013r. Odpowiada ono kwotom czynszu , które powódka mogłaby osiągnąć , gdyby nieruchomość została wydzierżawiona na zasadach wolnorynkowych .

Pozwany nie wykazał ,żeby korzystał z nieruchomości do lutego 2013r.Twierdzenie to pozostaje w sprzeczności z treścią pisma pozwanego z 12 kwietnia 2013r., w którym proponował zawarcie umowy dzierżawy na dalszy okres, wraz ze spłatą czynszu za minione miesiące (tom I , k. 29) .

Sąd dał wiarę dowodom w postaci zeznań świadków : L. B. , P. C. , R. D. , S. B. , P. L. , Z. M. , E. L., zeznaniom powódki oraz prezesa pozwanego . Dowody te były bowiem spójne , wzajemnie się uzupełniały i tworzyły logiczną całość. W istocie przedmiotem sporu były kwestie finansowe: stawka odszkodowania za bezumowne korzystanie z gruntu oraz potrzeba i koszt usunięcia zanieczyszczeń.

Sąd uwzględnił powództwo w całości co do kwoty należności głównej - po rozszerzeniu żądania . Częściowe jego oddalenie dotyczyło żądania zasądzenia odsetek . Dłużnik popada w opóźnienie , jeżeli nie spełnia świadczenia niezwłocznie po wezwaniu – art. 476 k.c. Zgodnie z żądaniem powódki sąd zasądził odsetki od kwoty 280.626,80 zł od dnia 8 marca 2014r. Już bowiem w piśmie z dnia 12 grudnia 2013r. pozwany był wzywany do zapłaty takiej kwoty (tom I , k. 30 – 31) . Z pewnością treść tego pisma była mu znana w dniu 3 lutego 2014r. , gdyż wynika to z treści jego odpowiedzi noszącej tę datę (tom I , k. 34) . Bieg odsetek objętych żądaniem pozwu rozpoczyna się później , ale z pewnością po wezwaniu dłużnika .

Pozostałą kwotę objętą rozszerzonym żądaniem – 316.373,20 zł sąd zasądził z odsetkami od 18 stycznia 2018r. Jest to bowiem dzień następny po dniu doręczenia tego pisma pozwanemu , czyli dniu 17 stycznia 2018r. (tom III, k. 575 v) . Pismo rozszerzające żądanie należy bowiem traktować jako wezwanie do zapłaty.

Powódka uległa tylko w bardzo nieznacznej części swojego żądania . Dlatego sąd zasądził na jej rzecz zwrot całości kosztów procesu oraz nakazał pobrać od pozwanego wszystkie koszty sądowe od których powódka była zwolniona – art. 100 k.p.c. oraz art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w związku z art. 100 k.p.c.

Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 7.217,00 zł. Składało się na nie : wynagrodzenie pełnomocnika 7.200 zł ustalone na podstawie § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U nr 163, poz. 1348 ze zmianami) i 17,00 zł z tytułu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa .

Na koszty należne Skarbowi Państwa składały się kwoty :

1) opłata od pozwu (także od rozszerzonego żądania) – 29.850 zł,

- 2) koszt opinii biegłego M. J. – 2.627,61 zł,
- 3) koszt stawiennictwa biegłego M. J. na rozprawę - 326,46 zł,
- 4) koszt opinii biegłego T. K. – 800,73 zł,
- 5) koszt opinii biegłego P. K. – 716,43 zł,
- 6) koszt opinii biegłej M. S. – 1.133,65 zł,

razem 35.454,88 zł

Wobec przegrania sprawy przez pozwanego brak było podstaw do zasądzenia zwrotu kosztów na rzecz interwenientów ubocznych – por. art. 107 k.p.c.