

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 15 czerwca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Anna Goździewicz

Protokolant: st. sekr. sąd. Blandyna Kaczmarek

po rozpoznaniu w dniu 18 maja 2016 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa **P. C.**

przeciwko (...) **Spółka Akcyjna z siedzibą w P., (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.**

- o zapłatę

1. Zasądza od pozwanego (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w P. na rzecz powoda kwotę **23.339** zł (dwadzieścia trzy tysiące trzysta trzydzieści dziewięć złotych) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 28 grudnia 2011r. do dnia zapłaty.
2. Zasadza od pozwanego (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. na rzecz powoda kwotę **118.196** zł (sto osiemnaście tysięcy sto dziewięćdziesiąt sześć złotych) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 14 listopada 2013r. do dnia zapłaty.
3. W pozostałym zakresie powództwo oddala.
4. Koszty postępowania rozdziela stosunkowo i z tego tytułu:
 - a) zasądza od powoda na rzecz pozwanego (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w P. kwotę 4.654,77 zł;
 - b) zasądza od pozwanego (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. na rzecz powoda kwotę 5.312,65 zł
 - c) nakazuje ściągnąć od pozwanego (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w P. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 116,27 zł;
 - d) nakazuje ściągnąć od pozwanego (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 542,62 zł;
 - e) nakazuje ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 1.925,01 zł.

SSO Anna Goździewicz

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym do Sądu w dniu 19 lutego 2014 r., a sprostowanym pismem z dnia 8 października 2014 r., powód P. C., reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, wniósł o:

- zasądzenie od pozwanego (...) S.A. kwoty 251.323,05 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia złożenia wniosku do dnia zapłaty tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części nieruchomości położonych w P., przy ul. (...), obejmującej działki przez powoda wskazane za okres od dnia 5 grudnia 2001 rok do dnia 30 czerwca 2007 r.,

- zasądzenie od pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. kwoty 278.134,18 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia złożenia wniosku do dnia zapłaty tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części nieruchomości położonych w P., przy ul. (...), obejmującej działki przez powoda wskazane za okres od dnia 1 lipca 2007 r. do dnia 3 września 2013 r.,

- zasądzenie od pozwanego (...) S.A. na jego rzecz zwrot kosztów procesu, w tym kwoty 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa adwokackiego oraz kwoty 17 zł tytułem zwrotu kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictwa,

- zasądzenie od pozwanego (...) Sp. z o.o. na jego rzecz zwrot kosztów procesu, w tym kwoty 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa adwokackiego oraz kwoty 17 zł tytułem zwrotu kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu powód wskazał, że jest właścicielem nieruchomości położonej w P., przy ul. (...), obejmującej działki nr ewid. (...), obręb R., ark. mapy (...), dla których Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...) oraz działki nr ewid. (...), obręb R., ark. mapy (...) dla których Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...). Powód wskazał, że na nieruchomości posadowiona jest sieć elektroenergetyczna, która do dnia 30 czerwca 2007 r. stanowiła własność (...) S.A., a w dniu 1 lipca 2007 r. prawo własności sieci elektroenergetycznej zostało przekazane na rzecz (...) Sp. z o.o. Do dnia 3 września 2013 r. pozwanym nie przysługiwało żadne prawo obligacyjne ani rzeczowe do korzystania z nieruchomości. Pozwali zajmowali łącznie powierzchnię nieruchomości (...)m⁽²⁾ bezprawnie. Powód podniósł, iż postanowieniem z dnia 22 lutego 2013 r. Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. Wydział I Cywilny ustanowił na rzecz powoda odpłatną służebność przesyłu. Postanowienie stało się prawomocne z dniem 3 września 2013 r. Ponadto podniesiono, iż doszło do przerwania biegu 10- letniego terminu przedawnienia za okres od dnia 5 grudnia 2001 r. do dnia 3 września 2013 r. , z uwagi na zawezwanie pozwanych do próby ugodowej w sprawie o zapłatę za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości, zaś pozwani nie wyrazili zgody na zawarcie ugody. Wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości została określona przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym z dnia 31 marca 2011 r. P. C. wskazał, iż w dniu 4 listopada 2013 r. wezwał pozwanych do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, jednakże pozwani nie uregulowali należności (k. 1-3, 225).

W odpowiedzi na pozew wniesionej dnia 31 marca 2014 r. pozwana (...) S.A., reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym zwrotu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł oraz kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwana zakwestionowała powództwo co do zasady jak i co do wysokości. W całości zakwestionowano przedłożoną przez powoda opinię rzeczoznawcy majątkowego i tym samym w ocenie pozwanej, roszczenie jest nieudowodnione co do wysokości. Pozwana nadto odniosła się do roszczenia odsetkowego, podnosząc, iż powód nie określił dokładnie o jaki wniosek chodzi, który jest podstawą do naliczenia początkowego terminu odsetek. Pozwana podniosła, iż w okresie, za jaki powód domaga się wynagrodzenia, pozostawała w dobrej wierze. Pozwana wskazała, iż najwcześniejszym momentem, od którego powód mógłby domagać się wynagrodzenia byłoby otrzymanie zawezwania do próby ugodowej. Ponadto podniesiono zarzut zasiedzenia służebności gruntowej w treści odpowiadającej służebności przesyłu (k. 87-90).

W odpowiedzi na pozew wniesionej dnia 4 kwietnia 2014 r. pozwana (...) Sp. z o.o., reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu, pozwana podniosła zarzut zasiedzenia służebności gruntowej na prawach służebności przesyłu przez Skarb Państwa, polegającej na trwałym, nieprzerwanym ponad dwudziestoletnim eksploataowaniu widocznych urządzeń energetycznych tj. linii energetycznej przebiegającej na nieruchomościach powoda zasilanej z stacji transformatorowej oznaczonej ŻH. Pozwana przedstawiła swoich poprzedników prawnych, a ponadto powołała się na orzecznictwo w zakresie zasiedzenia służebności gruntowej. Pozwana wskazała, że nie posiada szczegółowej dokumentacji świadczącej o dacie wybudowania i początku eksploatacji linii, jednakże posiada umowę na dostawę energii do odbiorcy zasilanego z linii przebiegającej przez nieruchomości powoda. Umowa została zawarta w 1967 r. W związku z tym, pozwana uznała, iż najpóźniej w 1967 r. urządzenia stały na nieruchomości, czyli objęcie w posiadanie niektórych służebności nastąpiło przed dniem 1.02.1989 r., a okresy posiadania służebności uprawniające do ich nabycia w wyniku zasiedzenia upłynęły w ocenie pozwanego przed tą datą i najpóźniej w roku 1987 służebność zasiedział Skarb Państwa. Strona pozwana podniosła, iż wysokość żądanego przez powoda wynagrodzenia nie została udowodniona. W ocenie pozwanej otrzymane wynagrodzenie za ustanowienie służebności wyczerpuje roszczenia powoda związane z jego nieruchomością, a łączna suma wypłaconego wynagrodzenia zarówno za służebność przesyłu jak i wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości może przekroczyć wartość nieruchomości, co jest niezasadnione (k. 102-108).

Pismem z dnia 22 kwietnia 2014 r. powód podtrzymał dotychczasowe stanowisko oraz ustosunkował się do treści odpowiedzi na pozew pozwanych. Podniósł niedopuszczalność zarzutu zasiedzenia na podstawie art. 365 k.p.c. oraz niedopuszczalność jego podnoszenia w sytuacji, gdy funkcjonuje w obrocie postanowienie ustanawiające służebność przesyłu. W ocenie powoda ustanowienie służebności przesyłu korzysta z rozszerzonej prawomocności, co oznacza, iż dotyczy również (...) S.A., który nie był uczestnikiem postępowania, ale jest podmiotem zainteresowanym w trybie art. 510 § 1 k.p.c. Powód wyjaśnił, iż żądanie zapłaty odsetek dotyczy okresu od dnia złożenia wniosku o zawiązanie do próby ugodowej z dnia 5 grudnia 2011 r. do dnia zapłaty. Powód podniósł, iż pozwani oraz ich poprzednicy pozostawali w złej wierze przez cały okres eksploataowania sieci elektroenergetycznej (k. 183-184).

Pismem z dnia 5 maja 2014 r. pozwana (...) S.A. podniosła, iż powód nie obalił istnienia dobrej wiary po stronie pozwanej w świetle art. 7 k.c. Nadto uznał, iż trudno byłoby oczekiwać, by organy przedsiębiorstwa zakładały, iż państwo przekazuje im mienie, do którego nie ma tytułu prawnego (k. 188-190).

Pismem z dnia 26 czerwca 2014 r. pozwana (...) S.A. wskazała, że nie dysponuje szczegółową dokumentacją świadcząca o dacie wybudowania i początku eksploatacji linii (k. 199-200).

Na rozprawie w dniu 24 września 2014 r. powód wskazał, że domaga się zasądzenia odsetek od złożenia wniosku o zawiązanie do próby ugodowej, tj. od 5 grudnia 2011 r. Zakwestionowano również, to że w 1967 r. przez przedmiotową linię płynął prąd oraz to by złożone przez pozwaną umowy dotyczyły przedmiotowej linii. Pełnomocnik pozwanej (...) S.A. stwierdził, że posiadanie miało charakter dobrej wiary i zasiedzenie nastąpiło w 1977 r. na rzecz Skarbu Państwa oraz kwestionował to, że zakres terytorialny bezumownego korzystania był tożsamy z zakresem służebności (k. 215-216).

Na rozprawie w dniu 24 lutego 2016 r. pełnomocnik strony pozwanej (...) Sp. z o.o. zmodyfikował zarzut zasiedzenia, poprzez uznanie, iż pozwana była w dobrej wierze i nabyła służebność z dniem 5 grudnia 2010 r., powołując się przy tym na orzeczenie SN V CSK 106/14 (k. 616-617).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 11 września 2000 r. powód kupił od A. (...)nieruchomość położoną w P., obręb R., stanowiącą działkę nr (...) o obszarze (...)ha, dla której była prowadzona księga wieczysta KW nr (...). Przedmiotowa działka była niezabudowana, a w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta P. przeznaczona została pod budownictwo jednorodzinne i zagrodowe oraz pod uprawy polowe. Powód działkę nr (...) nabył w wyniku udziału w przetargu nieograniczonym, który odbył się w dniu 11 lipca 2000 r.

Następnie P. C. dokonywał podziału działki (...) w latach 2002-2004. W wyniku podziału działki nr (...), powód stał się właścicielem nieruchomości położonej w P., przy ul. (...), obejmującej działki nr ewid. (...), o powierzchni (...)ha, obręb R., ark. mapy 26, dla których Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...) oraz działki nr ewid. (...), o powierzchni 1,4093 ha, obręb R., ark. mapy 26 dla których Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...).

Okoliczność bezsporna, a nadto dowody: odpis księgi wieczystej KW nr (...) (k. 5-23), odpis księgi wieczystej KW nr (...) (k. 24-46), mapa zasadnicza (k. 47), kopia mapy ewidencyjnej w zakresie służebności przesyłu (k. 226), akt notarialny z dnia 11 września 2000 r. Rep A nr (...) (k. 631-635), zeznania powoda (k. 216-217).

Działka nr (...) została połączona z działką nr (...), a w wyniku połączenia powstała działka nr (...). Następnie działka nr (...) wraz z działkami nr (...) zostały połączone w działkę nr (...). Działka nr (...) została podzielona na działki (...). W księdze wieczystej zapisana jest m.in. działka (...). Nie zostało ujawnione połączenie działek nr (...) w działkę nr (...), a następnie jej podział na działki (...).

Działka nr (...) aktualnie zapisana jest w księdze wieczystej KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P.. Na tej nieruchomości dokonywano podziałów oraz odłączeń w tym działek drogowych. Występują na tej działce służebności przechodu i przesyłu i dotyczą działek o charakterze drogowym.

Dowód: opinia biegłego inż. M. S. (k. 254-293), opinia uzupełniająca (k. 547-587).

Przez przedmiotową nieruchomość, co najmniej do momentu nabycia jej przez powoda, przebiegają linie energetyczne SN średniego napięcia. Działki powoda położone są w sąsiedztwie zieleni. W okolicy rozwija się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Dowód: opinia biegłego inż. M. S. (k. 254-293).

Powód nie posiada wiedzy, kto był właścicielem przedmiotowych nieruchomości w dacie budowy urządzeń w postaci napowietrznych linii elektroenergetycznych. Nie wyrażał też zgody na posadowienie linii na jego nieruchomości ani też na korzystanie z jego nieruchomości celem eksploatacji linii.

Dowód: zeznania powoda (k. 216-217), pismo powoda z dnia 25 marca 2016 r. (k. 630).

Pierwotnie posiadaczem urządzeń elektroenergetycznych znajdujących się na przedmiotowej nieruchomości było przedsiębiorstwo państwowe - Zakład (...). Na mocy Zarządzenia nr 57 Prezesa Rady Ministrów z dnia 30.12.1989 r. Zachodni O. Energetyczny - P. uległ podziałowi w wyniku czego powstał Zakład (...) w P. oraz Zakład (...) z siedzibą w P., które to jednostki stanowiły także przedsiębiorstwa państwowe. Od dnia 5 grudnia 1990 r. Zakład (...) w P. był użytkownikiem wieczystym gruntów Skarbu Państwa będących dotychczas w jego zarządzie. Na podstawie zarządzenia Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 9 lipca 1993 r. (nr (...)) oraz ustawy z dnia 5 lutego 1993 r. o przekształceniach własnościowych niektórych przedsiębiorstw państwowych o szczególnym znaczeniu dla gospodarki państwa (DZ.U. nr 16, poz. 69), a także ustawy z dnia 13 lipca 1990 r. o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych (Dz. U. nr 51, poz. 298 ze zm.) przedsiębiorstwo państwowe Zakład (...) w P. zostało skomercjalizowane i w wyniku tego powstała spółka pod nazwą (...) Spółka Akcyjna (dokonano tego aktem notarialnym z dnia 12 lipca 1993 r.).

Aktem notarialnym z dnia 17 lipca 2002 r. nazwę spółki zmieniono na Grupa (...) SA, a aktem notarialnym z dnia 23 września 2004 r. na (...) S.A. Dnia 30 czerwca 2007 r. (...) S.A. zbyła na rzecz pozwanej (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P. przedsiębiorstwo w rozumieniu art. 55¹ Kodeksu cywilnego. W jego skład weszły w szczególności prawa własności nieruchomości, a zwłaszcza nieruchomości związanych z prowadzeniem działalności w zakresie dystrybucji energii elektrycznej: linii kablowych i napowietrznych, sieci dystrybucyjnych oraz zespołów elektroenergetycznych, stacji i rozdzielni energetycznych, transformatorów.

Okoliczności bezsporne, a nadto dowody: „90 lat (...) Elektroenergetyki” (k. 117-118), postanowienie SR w Poznaniu z 24 czerwca 1982 r. (k. 119-120), akt notarialny z dnia 12 lipca 1993 r. (k. 121-124), akt notarialny z dnia 17 grudnia 2002 r. (k. 125-131), akt notarialny z dnia 23 września 2004 r. (k. 132-133), akt notarialny z dnia 30 czerwca 2007 r. (k. 134-142), porozumienie dodatkowe z dnia 30 czerwca 2007 r. (k. 143), odpis z (...) S.A. (k. 144-150), odpis z (...) Sp. z o.o. (k. 151-155).

Działki objęte żądaniem pozwu były zlokalizowane w obszarze, dla którego w okresie od dnia 5 grudnia 2001 r. do dnia 31 grudnia 2003 r. obowiązywał miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta P.. W planie przedmiotowe działki miały różnorodne przeznaczenie – m. in. na tereny upraw polowych, rozproszonych zespołów osadniczych głównie o charakterze zagrodowym związanym z produkcją rolną, strefa ochrony przyrody z dopuszczalną zabudową zagrodową, na terenach w sąsiedztwie R. dopuszczało się jedynie działania inwestycyjne zmierzające do modernizacji i poprawy standardu istniejącej zabudowy, tereny ochrony istniejących zasobów geograficzno-przyrodniczych, budownictwo jednorodzinne i zagrodowe w strefie ochrony R., ekstensywna zabudowa wolnostojąca indywidualna na dużych działkach lub zespoły typu willowego. Od 1 stycznia 2004 r. do 3 września 2013 r. działki zlokalizowane były w obszarze, dla którego nie obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W okresie od 5 grudnia 2001 r. do 17 stycznia 2008 r. dla przedmiotowych działek obowiązywało Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, uchwalone przez Radę Miasta P. uchwałą nr (...)z dnia 23 listopada 1999 r., zmienione uchwałą z dnia 10 lipca 2003 r. nr (...). Działki nr (...) zlokalizowane były na pograniczu terenów wyłączonych z zabudowy jako tereny żywicielskie oraz tereny zielone. Działki nr (...) zlokalizowane były na terenie oznaczonym jako tereny wyłączone z zabudowy – tereny żywicielskie, a w części południowej graniczyły z terenami zabudowanymi i przewidzianymi do zabudowy. Od dnia 18 stycznia 2008 r. do dnia 3 września 2013 r. nieruchomości powoda zlokalizowana była na obszarze, dla którego obowiązywało Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z dnia 18 stycznia 2008 r. (uchwała nr (...)). Działki nr (...) są oznaczone jako tereny otwarte cenne przyrodniczo – współtworzące klinowo-pięścieniowy system zieleni. Działka nr (...) oznaczona jest jako tereny zabudowy niskiej, mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami podstawowymi oraz tereny otwarte cenne przyrodniczo – współtworzące klinowo-pięścieniowy system zieleni. Z kolei działka nr (...) oznaczona jest jako tereny zabudowy niskiej, mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami podstawowymi.

Dokumenty urbanistyczne opisują grunty powoda objęte zakresem bezumownego korzystania przez pozwane jako tereny rolne albo zieleń TR/ZO, tereny zabudowy mieszkaniowej oraz drogi. Zbywane przez powoda działki w 2006 r. również były gruntami rolnymi. Od 30 października 2009 r. występuje droga na działce nr (...). Pozostałe grunty o kształtach komunikacyjnych, tj. działka (...), aktualnie działka (...) nie stanowią dróg.

Początkowo powód uzyskiwał decyzje odmowne w sprawach z wniosków dotyczących wydania decyzji o warunkach zabudowy. W 2011 r. wydano decyzje o warunkach zabudowy budynkami jednorodzinnymi dla działek nr (...).

Grunty objęte wpływem linii SN nie posiadały w okresie objętym żądaniemS pozwu dostępu do wodociągu, gazociągu, kanalizacji deszczowej jak również sanitarnej. Zdolność eksploatacyjna linii energetycznej 04 KV nastąpiła z dniem zakończenia prac, tj. 19 listopada 2012 r., a zatem dopiero po tej dacie sporne grunty posiadały dostęp do linii energetycznych.

Dowód: opinia biegłego inż. M. S. (k. 254-293), opinia uzupełniająca (k. 547-587), ustne wyjaśnienia biegłego (k.415-418, 615-616).

Powierzchnie pasa bezumownego korzystania w poszczególnych przeznaczeniach przedstawiają się następująco:

- w okresie od 5 grudnia 2001 r. do 31 października 2008 r. -(...)m²;
- od 1 listopada 2009 r. do 30 listopada 2011 r. (...)m², droga (...) m²;
- od 1 grudnia 2011 r. do 3 września 2013r. droga (...) m⁽²⁾; (...)m⁽²⁾ i (...)m⁽²⁾;

Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z gruntów powoda w okresie od 5 grudnia 2001 r. do 30 czerwca 2007 r. przez (...) S.A. wynosi łącznie **23.339,00 zł**. A wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z gruntów powoda w okresie od 1 lipca 2007 r. do 3 września 2013 r. przez (...) Sp. z o.o. wynosi łącznie **118.196,00 zł**. Łącznie wartość bezumownego korzystania w spornym okresie wynosi 141.534,00 zł.

Dowód: opinia uzupełniająca biegłego inż. M. S. (k. 547-587).

W dniu 12 maja 2011 r. powód wniósł do Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w P., Wydziału I Cywilnego, wniosek o ustanowienie służebności przesyłu na rzecz (...) Sp. z o.o., na części nieruchomości o oznaczonych we wniosku działkach, o powierzchni (...)m², w celu dokonania jej niezbędnych konserwacji, eksploatacji, modernizacji i napraw oraz usuwania ewentualnych awarii. Sprawa została zarejestrowana pod sygn. akt I Ns 353/11. Postanowieniem z dnia 22 lutego 2013 r. Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P., Wydział I Cywilny ustanowił na nieruchomości powoda położonej w P., obejmującej działki oznaczone geodezyjnie numerem (...), dla których Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr (...) oraz działki oznaczone geodezyjnie numerem (...), dla których Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr (...) na rzecz pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. służebność przesyłu, której przebieg oznaczony został przez biegłego sądowego. Z tytułu ustanowienia służebności przesyłu, powodowi zasądzono od (...) Sp. z o.o. jednorazowe wynagrodzenie w kwocie 521.905,93 zł. Postanowienie stało się prawomocne z dniem 3 września 2013 r.

Okoliczność bezsporna, a nadto dowód: dokumenty w aktach sprawy SR Poznań – Stare Miasto w P. I Ns 353/11, a w szczególności wniosek o ustanowienie służebności przesyłu – k. 2-5, postanowienie z dnia 22 lutego 2013 r. – k. 306, postanowienie Sądu Okręgowego w Poznaniu Wydziału II Cywilnego Odwoławczego z dnia 3 września 2013 r. (sygn. akt II Ca 657/13 – k. 354).

Pismem z dnia 5 grudnia 2011 r. powód wezwał pozwanych (...) S.A. oraz (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. do próby ugodowej, wnosząc o zaniechanie naruszeń i przywrócenie stanu zgodnego z prawem poprzez usunięcie z obszaru nieruchomości ujętej w KW nr (...) oraz w KW nr (...) napowietrznej linii elektroenergetycznej, ewentualnie o wydanie tych nieruchomości poprzez usunięcie z jej obszaru napowietrznej linii elektroenergetycznej, a ponadto zapłatę solidarnie przez uczestników tego postępowania kwot wskazanych w tym piśmie tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okresy wyraźnie tam wskazane (ogólnie od 1 kwietnia 2001 r. do 1 kwietnia 2011 r. wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia złożenia wniosku do dnia zapłaty. Na powyższe, odpowiedzi udzieliła pozwana (...) S.A. pismem z dnia 27 grudnia 2011 r., w którym nie wyraziła zgody na zawarcie ugody w sprawie będącej przedmiotem wniosku o zawiązanie do próby ugodowej.

Dowód: wniosek o zawiązanie do próby ugodowej z dnia 5 grudnia 2011 r. (k. 51-54), odpowiedź (...) S.A. z dnia 27 grudnia 2011 r. (k. 55-56).

W dniu 4 listopada 2013 r. powód wezwał pozwanych: (...) S.A. z siedzibą w P. oraz (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości odpowiednio w okresie od 5 grudnia 2001 r. do 30 czerwca 2007 r. kwoty 245.794,19 zł oraz od 1 lipca 2007 r. do 3 września 2013 r. kwoty 271.474,18 zł. Pozwani nie uregulowali należności.

Dowód: wezwania do zapłaty z dnia 4 listopada 2013 r. wraz z potwierdzeniami nadania i doręczenia (k. 71-76).

Powyższy stan faktyczny, Sąd ustalił na podstawie zeznań powoda P. C., opinii głównej oraz uzupełniającej biegłego M. S. wraz z ustnymi wyjaśnieniami, a także przywołanych powyżej dokumentów urzędowych i prywatnych, znajdujących się w aktach niniejszej sprawy i aktach sprawy I Ns 353/11.

Okoliczności dotyczące postępowania sądowego toczącego się pomiędzy powodem a pozwanym (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. (w sprawie o ustanowienie służebności przesyłu), Sąd ustalił w oparciu o dokumenty zgromadzone w

aktach sprawy I Ns 353/11. Moc dowodowa tych dokumentów nie była kwestionowana przez strony, nie budziła też wątpliwości Sądu.

Dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowiły dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone (art. 244 § 1 k.p.c.). W myśl dyspozycji przepisu art. 245 k.p.c., dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Sąd dał wiarę przedłożonym przez strony dowodom z dokumentów prywatnych, albowiem żadna ze stron nie kwestionowała ich prawdziwości ani autentyczności, a Sąd nie znalazł podstaw, by wątpliwości w tym zakresie powziąć z urzędu. Podkreślenia wymaga w tym miejscu, iż część dokumentów została złożona w kserokopiach, jednakże ani strona powodowa, ani pozwany nie kwestionowali ich zgodności z oryginałami, nie wnosząc o przedłożenie do akt sprawy oryginałów. Wobec powyższego Sąd uznał, iż stanowią one wiarygodny dowód pośredni, wskazujący na istnienie i treść dowodów właściwych. Nadto kopie tych dokumentów, w myśl przepisu art. 129 § 2 k.p.c., zostały poświadczone za zgodność przez profesjonalnych pełnomocników stron.

Sąd w ustalonym stanie faktycznym nie przywoływał szczegółowo dokumentów przedłożonych przez stronę powodową, które służyły do wydania opinii, albowiem biegły dokonał analizy tych dokumentów, w szczególności pod kątem stanu przedmiotowych nieruchomości i uwzględnił je w opinii. Dlatego też zbędnym było szczegółowe przytaczanie i wyodrębnianie pojedynczych dokumentów, pozwoleń na budowę, itp.

Nie przyczyniły się do ustalenia stanu faktycznego dokumenty przedłożone przez pozwaną (...) Sp. z o.o. w postaci wniosku o sprawdzenie instalacji odbiorczej oraz umów o dostarczenie energii elektrycznych odbiorców energii elektrycznej (k. 156-174). W ocenie Sądu z dokumentów tych nie wynika by dotyczyły one spornej linii elektrycznej, w szczególności w zakresie w jakim linie te przebiegają przez nieruchomości powoda. Powód nie miał w tym zakresie żadnej wiedzy oraz żadnych podstaw by przyznać okoliczności podnoszone przez pozwaną. Pozwane nie żadnej inicjatywy dowodowej zmierzającej do wykazania tożsamości terenów opisanych w złożonych przez pozwaną dokumentach z nieruchomością powoda. W tych okolicznościach należało stwierdzić, że dołączone dokumenty nie mają mocy dowodowej w zakresie wskazywanej przez pozwaną, w szczególności zaś nie można na ich podstawie ustalić kiedy wybudowano przedmiotową linię i kiedy zaczęto ją eksploatować. Dalsze zastrzeżenia dotyczące omawianych dokumentów zastaną przedstawione poniżej w ramach rozważań sprawnych.

Operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego dołączony przez powoda do pozwu (k. 57-70) nie był podstawą rozstrzygnięcia. Jako dokument prywatny stanowił dowód, tego że osoba która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie, ale nie mógł skutecznie posłużyć ustaleniu wysokości wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania. W tym zakresie bowiem Sąd oparł się na opinii biegłego.

Spór pomiędzy stronami niniejszego postępowania dotyczył zarówno samej zasadności roszczenia dochodzonego przez powoda, jak i jego wysokości. Ustalenie wysokości należnego powodowi wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanych z przedmiotowej nieruchomości niewątpliwie wymagało wiadomości specjalnych. W świetle poglądów wyrażanych w judykaturze nie budzi wątpliwości, że ustalenia wymagające wiadomości specjalnych, aby mogły stać się składnikiem materiału dowodowego poddawanego ocenie, muszą przybrać formę określoną w art. 278 i nast. k.c., to znaczy postać opinii biegłego lub odpowiedniego instytutu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 2008r., V CSK 432/07, publ. LEX nr 371385). Z uwagi na powyższe, Sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego do spraw szacowania nieruchomości na okoliczność ustalenia wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanych z nieruchomości powoda położonej w P. przy ul. (...) obejmującej działki (...), dla których, Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą (...) oraz części nieruchomości powoda położonej w P. przy ul. (...) obejmującej działki (...), dla których, Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą (...) związanego z usytuowaniem na przedmiotowych nieruchomościach linii i urządzeń elektroenergetycznych w zakresie odpowiadającym służebności ustanowionej postanowieniem Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w P. z dnia 22 lutego 2013 r. (sygn. akt I Ns 353/11) w okresie od 5 grudnia 2001r. do 30 czerwca 2007r. oraz od 1 lipca 2007r. do 3 września 2013r. według cen obowiązujących w okresie, za który powód domaga się wynagrodzenia (k. 227).

Sąd uznał opinię zasadniczą/główną za przydatną, mając na względzie, że została ona sporządzona z uwzględnieniem całokształtu zgromadzonego w sprawie, na ówczesnym etapie postępowania, materiału dowodowego, w sposób szczegółowy została uzasadniona, a zaprezentowane w niej ustalenia zostały poparte wszechstronną analizą, co pozwalało uznać opinię za pełną i kompletną. Logiczność i trafność wywodów biegłego, jak również ich zgodność z zasadami poprawnego wnioskowania wskazuje nadto, iż autor opinii dysponuje rzetelną wiedzą specjalistyczną w swej dziedzinie.

Za wartościowe Sąd uznał również zeznania biegłego sądowego inż. M. S., albowiem podtrzymał on swoją opinię, jednakże uznał, iż w związku z zarzutami stron oraz przedłożoną przez powoda nową dokumentacją należało dokonać korekty opinii. Na rozprawie w dniu 15 lipca 2015 r. biegły sądowy szeroko odniósł się do zarzutów stron.

Biegły wyjaśnił, iż obecnie uznaje się za tożsame ograniczenia wynikające z bezumownego korzystania i służebności, dlatego też dokonał wyceny zgodnie z ustaloną służebnością. Biegły analizował stan nieruchomości w okresie 12 lat oraz podziały działek powoda. Biegły szczegółowo przedstawił na jakich dokumentach się oparł wydając opinię, z jakich źródeł korzystał oraz jakich dokumentów mu powód nie przedstawił, wobec powyższego nie mógł poczynić innych ustaleń.

Nadto biegły podkreślił, iż powód starał się o uzyskanie warunków na budowę 50 domów jednorodzinnych na terenie spornej nieruchomości, ale wydano decyzję odmowną. Dopiero w 2011 r. Prezydent P. wydał pierwsze decyzje o warunkach zabudowy. Do tego czasu grunty były uznawane za grunty rolne, tereny zielone. Od 2011 r. poszczególne działki można uznawać jako grunt budowlany. Działki budowlane mają prawo do zabudowy od frontu, w tylnej części stanowią klin zieleni. Biegły dla tych działek wyliczył wynagrodzenie w oparciu o zieleni, ale uwzględniając zarzut strony powodowej, że są to działki budowlane jako całość i w tym zakresie uzupełnił i zmodyfikował swoją opinię.

Nie sposób się zgodzić z zarzutem powoda, iż biegły całkowicie pominął ustanowione na jego nieruchomościach ograniczone prawa rzeczowe mające charakter typowy dla gruntów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów inwestycyjnych, tj. służebności drogowe oraz służebności ustanowione dla uzbrojenia terenu w 2006 r. W pierwszej kolejności należy zwrócić uwagę, iż biegły nie dysponował na moment wydawania opinii zasadniczej pełną dokumentacją dotyczącą dot. m.in. uzbrojenia terenu oraz biegły w swoich wyjaśnieniach podał, że nieruchomość ma charakter drogowy, gdy zostanie tak oznaczona w rejestrze gruntów.

W ocenie Sądu brak podstaw do uwzględnienia zarzutów, iż biegły nie uzasadnił przyjętej metody szacowania, podstawy przyjęcia transakcji porównawczych, nie ustalił stanu prawnego i faktycznego nieruchomości, brak podobieństwa nieruchomości i błędne określenie cech różnicujących czy też że nie przeprowadził szczegółowej analizy zmian przeznaczenia i charakteru terenu. Biegły dokonał głębokiej analizy sprawy, stanu faktycznego i prawnego, a ponadto opierał się na udostępnionych dokumentach. Biegły w opinii zasadniczej w sposób logiczny uzasadnił również zastosowaną metodę wyceny wysokości wynagrodzenia należnego powodowi.

Odnosząc się zaś do zarzutu powoda w zakresie nieuzasadnienia podstawy przyjęcia wartości współczynnika „u” na poziomie $u=7\%$, biegły wyjaśnił, iż jest to wskaźnik kapitalizacji, zwrotu kapitału i pokazuje po ilu latach zwróci się inwestycja na grunt. Biegły zaznaczył, że powoływał się na aktualne i akceptowalne opracowania przez środowisko. Nadto podkreślił, że w obrocie jest zbyt mało transakcji dot. zieleni by samodzielnie określać trend dla tej kategorii nieruchomości.

Biegły uwzględnił zarzut pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. dot. współczynnika „k” i uznał, że w przypadku nieruchomości budowlanych istnieje różne obciążenie związane z infrastrukturą energetyczną i w związku z tym współczynnik ten powinien się zróżnicować.

Wobec zaistnienia przesłanek do wydania opinii uzupełniającej, Sąd zobowiązał biegłego M. S. do zmodyfikowania opinii w zakresie współczynnika K oraz elementów decydujących o przeznaczeniu nieruchomości i innych elementów wpływających na jej wartość (k. 419).

Opinię uzupełniającą z dnia 17 listopada 2015 r. sporządzoną przez biegłego M. S. Sąd uznał za w pełni przydatną do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Biegły w jej treści uwzględnił przedłożone przez powoda dodatkowe dokumenty oraz uzupełnił on opinię również o uwzględnione przez niego zarzuty, które strony poniosły przeciwko opinii zasadniczej. Poprzez opinię uzupełniającą biegły podtrzymał opinię pierwotną oraz zmodyfikował ją o przedłożone przez powoda dokumenty i uwzględnił niektóre zarzuty do opinii pierwotnej, przez co ją w tym zakresie zmienił. Także na rozprawie w dniu 24 lutego 2016 r. biegły złożył ustne wyjaśnienia, które były logiczne i w pełni korespondowały z opiniami wydanymi w sprawie. Biegły rzeczowo ustosunkował się do zarzutów stron.

Do opinii uzupełniającej zarzuty wniósł powód, wskazując, że biegły nie uwzględnił w swojej wycenie faktu uzbrojenia nieruchomości w sieć wodociągową z dniem 27 grudnia 2011 r. Nie mógł ten zarzut się ostać, albowiem biegły na rozprawie w dniu 24 lutego 2016 r. wyjaśnił, iż nie ma dokumentu, który wskazuje, że wodociąg został oddany do użytkowania. Decyzja budowlana dotycząca budowy sieci wodociągowej została wydana na powoda, która została przeniesiona na Stowarzyszenie - na rzecz pani S.. Prace wykonano. Nie doprowadzono jednak do uzyskania pozwolenia na użytkowanie oraz zawiadomienia o zakończeniu budowy zgodnie z art. 57 prawa budowlanego. Biegły podkreślił, że protokół odbioru A. nie świadczy o możliwości użytkowania sieci (k. 615-616). Wyjaśnienia te uznano za w pełni przekonujące.

Także do opinii uzupełniającej zarzuty wniósł pozwany (...) S.A., podnosząc, iż zmiana wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powoda wynika z uwzględnienia dokumentów przedłożonych przez powoda, dopiero po upływie 1,5 roku od dnia wniesienia pozwu. W ocenie pozwanego zmiana obliczeń biegłego względem pierwotnej opinii jest bezpośrednim skutkiem oparcia się przez biegłego na spóźnionym materiale dowodowym zawierającym informacje o wartościach transakcji zawieranych przez powoda. Zdaniem Sądu argumenty strony pozwanej w tym zakresie nie zasługują na uwzględnienie. Należy mieć na uwadze, że powód, reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika nie mógł przewidzieć jakie dokładnie dokumenty będą potrzebne biegłemu do dokonania ustaleń niezbędnych dla rzetelnego wydania opinii. Sprawa należała pod względem ustaleń faktycznych, w szczególności w zakresie stanu i przeznaczenia nieruchomości wyjątkowo skomplikowana nawet dla samego biegłego. W tych okolicznościach nie można od strony nawet rentowanej przez profesjonalnego pełnomocnika wymagać wiedzy w zakresie dokumentów niezbędnych dla wydania opinii. Złożenia własnych umów transakcyjnych dotyczących działek sąsiednich do przedmiotowych było uzasadnione poziomem cen transakcyjnych przyjętych przez biegłego i musi być traktowane jako dopuszczalna polemika z ustaleniami biegłego. Podkreślić należy, że także strona pozwana domagał się korekty opinii głównej w zakresie przyjętego przez biegłego współczynnika „k”, a zatem decyzja o wydaniu opinii uzupełniającej także w zakresie wnioskowanym przez powoda nie wpływała zasadniczo na przedłużenie procesu. Nadto uznanie złożenia przez powoda dokumentów za spóźnione mogłoby doprowadzić do niewyjaśnienia wszystkich okoliczności sprawy, a co za tym idzie, błędnego ustalenie wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powoda. Tym samym Sąd nie podziela zarzutów pozwanego (...) S. A., iż materiał dowodowy był spóźniony. W doktrynie wskazuje się, iż niedopuszczalne jest pominięcie środków dowodowych z powołaniem się na wyjaśnienie sprawy, jeśli ocena dotychczasowych dowodów prowadzi - w przekonaniu sądu - do wniosków niekorzystnych dla strony powołującej dalsze dowody. Takie pominięcie jest bowiem równoznaczne z pozbawieniem jednej ze stron możliwości udowodnienia jej twierdzeń (vide wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia z dnia 27 czerwca 2014 r., I ACa 129/14, LEX nr 1496455). Jakkolwiek sąd nie ma obowiązku przeprowadzenia wszystkich dowodów wskazanych przez stronę, to jednak odmowa dopuszczenia określonego dowodu nie należy do sfery swobodnego uznania sędziowskiego. W szczególności sąd nie może pominąć środków dowodowych na wskazywane przez stronę okoliczności, w przypadku, gdy nie zostały wyjaśnione sporne fakty mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia z dnia 20 stycznia 2011 r., I PK 135/10, LEX nr 794776).

Mając powyższe na względzie należy stwierdzić, iż zarzuty obu stron niniejszego postępowania odnośnie opinii biegłego sądowego nie wykazywały rzeczywistych błędów logicznych bądź sprzeczności opinii z zasadami wiedzy. Reasumując, opinie biegłego: główna oraz opinia uzupełniająca wraz z ustnymi wyjaśnieniami złożonymi przez biegłego M. S. na rozprawach w dniu 17 listopada 2015 r. oraz 24 lutego 2016 r. poddawały się pozytywnej ocenie, gdyż pozostawały w zgodzie z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, osoba ją sporządzającą dysponowała poziomem

wiedzy i doświadczeniem życiowym adekwatnym do stwierdzenia okoliczności objętych tezą dowodową, a sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej wniosków, nie budził żadnych zastrzeżeń Sądu. Ani powód, ani pozwany nie przedstawili zaś żadnych argumentów, które w sposób skuteczny mogłyby podważyć opinie biegłego.

Podkreślenia wymaga nadto, iż Sąd przeprowadził dowód z przesłuchania stron, ograniczając go do przesłuchania powoda, na okoliczność przedmiotowej nieruchomości, sposobu i zakresu korzystania z niej przez pozwanych. Sąd uznał, że zasadne jest przesłuchanie wyłącznie strony powodowej (art. 302 § 1 k.p.c.), albowiem osoby, które mogłyby zostać przesłuchane za stronę pozwaną, nie miałyby szczegółowej wiedzy odnośnie okoliczności objętych tezą dowodową. Oceniając zeznania powoda Sąd dał im wiarę w całości, albowiem były one spójne i korespondowały z pozostałym materiałem dowodowym zebrany w sprawie, w postaci uznanych za wiarygodne i mające moc dowodową dokumentów.

W toku postępowania sądowego, na rozprawie w dniu 15 lipca 2015 r. powód został zobowiązany do złożenia dokumentów wskazujących na bezdecyzyjny podział nieruchomości rolnej, dokumentów wskazujących czy i kiedy działka (...) została ustanowiona drogą, dokumentacji wskazującej na moment uzbrojenia przedmiotowego terenu w sieć energetyczną i wodociągową, w terminie 1 miesiąca, pod rygorem przypisania znaczenia odmowie złożenia dokumentów i pominięcia dowodu z uzupełniającej opinii (k. 418-419). W ocenie Sądu nawet profesjonalny pełnomocnik nie jest w stanie przewidzieć, jakie dokumenty będą niezbędne do wydania przez biegłego opinii, a zwłaszcza o tak skomplikowanej strukturze. Przedłożenie dokumentów nie spowodowało przedłużenia postępowania, a okazało się niezbędne do wydania opinii uzupełniającej.

Na rozprawie w dniu 24 lutego 2016 r. Sąd oddalił wniosek powoda o wydanie kolejnej opinii uzupełniającej (k. 616). Powód wniósł o wydanie kolejnej opinii z uwagi na fakt, iż chciał, aby uwzględnić, że nieruchomość była podłączona do sieci wodociągowej. W ocenie Sądu nie było przesłanek, aby uwzględnić ten wniosek, albowiem biegły sądowy M. S. w sposób jasny i logiczny uargumentował dlaczego nie uwzględnił w opinii podłączenia do sieci wodociągowej. Nie można przy tym przeprowadzać dowodu z kolejnej opinii biegłego/tudzież opinii uzupełniającej, tylko dlatego, że jedna ze stron nie jest zadowolona z opinii. Powód nie przedstawił na te okoliczność merytorycznych argumentów, które pozwalałyby uwzględnić ten wniosek.

Pismem z dnia 15 kwietnia 2015 r. pozwany (...) S.A. z siedzibą w P. nie wniósł zastrzeżeń do opinii biegłego z dnia 17 marca 2015 r. Jednakże podniesiono, iż powód podczas przesłuchania na rozprawie w dniu 24 września 2014 r. podał, że nabył nieruchomość od Agencji Nieruchomości Rolnych. W związku z tym wniósł o zwrócenie się przez Sąd do Prezydenta Miasta P. o przedłożenie wyciągu z wykazu zmian gruntowych dotyczących spornych działek celem ustalenia, kto był właścicielem działek w okresie od 1 stycznia 1967 r. do 11 września 2000 r. (k. 340-341). Pozwana spółka zarządzeniem z dnia 8 kwietnia 2016 r. została zobowiązana do złożenia wnioskowanych wyciągów z wykazów zmian gruntowych, jak w piśmie z dnia 15.04.2015 r. w terminie 14 dni, pod rygorem oddalenia wniosku lub wykazania, że strona nie może uzyskać dokumentu samodzielnie w trybie art. 250 k.p.c. (k. 636). Na rozprawie w dniu 18 maja 2016 r. Sąd oddalił wniosek pozwanej (...) S.A. o zwrócenie się przez Sąd o wyciąg z wykazu zmian gruntowych przedmiotowych nieruchomości (k. 640). W ocenie Sądu, to na pozwanej jako stronie, która wywodzi z tego faktu skutki prawne ciążył obowiązek wykazania ewentualnych zmian własnościowych nieruchomości powoda (art. 6 k.c.). Aby Sąd mógł uwzględnić ten wniosek, to pozwana spółka powinna wykazać, że nie mogła uzyskać od Prezydenta Miasta żądanych danych, czego pozwana nie uczyniła, a do czego była zobowiązana (zarządzenie z dnia 8 kwietnia 2016 r. – k. 636). Dlatego w ocenie Sądu nie było podstaw do uwzględnienia wniosku. Ubocznie w tym miejscu wskazać należy, że twierdzenia pozwanej w tym zakresie nie były spójne. Strona pozwana bowiem równocześnie powoływała się umowy o dostawę prądu zawierane z osobami fizycznymi, co mogło sugerować, że nieruchomości te nie stanowiły ówczesnie nieruchomości państwowych.

Sąd zważył, co następuje:

Roszczenie strony powodowej okazało się częściowo zasadne.

W toku niniejszego postępowania powód domagał się zasądzenia od pozwanej (...) S.A. kwoty 251.323,05 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia złożenia wniosku do dnia zapłaty tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części nieruchomości położonych w P., przy ul. (...), obejmującej działki przez powoda wskazane za okres od dnia 5 grudnia 2001 rok do dnia 30 czerwca 2007 r. oraz zasądzenia od pozwanej (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. kwoty 278.134,18 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia złożenia wniosku do dnia zapłaty tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części nieruchomości położonych w P., przy ul. (...), obejmującej działki przez powoda w pozwie wskazane za okres od dnia 1 lipca 2007 r. do dnia 3 września 2013 r.

Prawo własności jest prawem bezwzględny, skutecznym erga omnes, które uprawnia właściciela do korzystania z rzeczy z wyłączeniem innych osób. Jednocześnie osoby te zobowiązane są do nie czynienia niczego co przeszkadzałoby właścicielowi w wykonywaniu jego prawa. W przypadku dokonania jakichkolwiek naruszeń przepisy przyznają właścicielowi ochronę w postaci bądź to roszczeń windykacyjnych pozwalających na wprowadzenie właściciela we władanie rzeczą w przypadku jej utraty, bądź też roszczenia negatoryjne – wiążące się z ochroną prawa własności w przypadku jego naruszenia (art. 222 § 1 i § 2 k.c.).

Zgodnie z art. 224 § 1 k.c. 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. Zgodnie natomiast z art. 224 § 2 k.c. 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 uiszczyć wartość tych, które zużył. Natomiast 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 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.

Stosownie zaś do treści art. 143 k.c. w granicach określonych przez społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu własność gruntu rozciąga się na przestrzeń nad i pod jego powierzchnią. Przepis ten nie uchybia przepisom regulującym prawa do wód.

Podstawę prawną zgłoszonego przez powoda roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości stanowią zatem przywołane przepisy art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c.

Zgodnie z brzmieniem przepisu art. 305¹ k.c. nieruchomość można obciążyć na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1, prawem polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń (służebność przesyłu). Do służebności przesyłu stosuje się odpowiednio przepisy o służebnościach gruntowych (art. 305⁴ k.c.).

W myśl dyspozycji przepisu art. 352 § 1 k.c., kto faktycznie korzysta z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności, jest posiadaczem służebności. Do posiadania służebności stosuje się odpowiednio przepisy o posiadaniu rzeczy (§ 2).

Zgodnie z treścią przepisu art. 292 k.c., służebność gruntowa może być nabyta przez zasiedzenie tylko w wypadku, gdy polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia. Przepisy o nabyciu własności nieruchomości przez zasiedzenie stosuje się odpowiednio. Brzmienie cytowanego przepisu prowadzi do wniosku o możliwości nabycia służebności przez zasiedzenie. Przy uwzględnieniu treści przepisu art. 172 k.c. należy dojść o przekonania, iż wymaganymi przesłankami nabycia służebności przez zasiedzenie są: posiadanie służebności przez właściciela

nieruchomości, która w przyszłości ma się stać nieruchomością władnącą, korzystanie przez posiadacza z trwałego i widocznego urządzenia oraz upływ czasu.

Pomiędzy stronami bezspornym było, że pozwane (...) S.A. oraz (...) Sp. z o.o. korzystały z nieruchomości powoda w zakresie analogicznym do treści służebności przesyłu przez cały okres objęty żądaniem pozwu. Poza sporem pozostawało również to, że na rzecz pozwanej (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P., na nieruchomości powoda będących przedmiotem niniejszego postępowania ustanowiono służebność przesyłu, która obowiązuje od dnia 3 września 2013 r.

Strony były natomiast w sporze co do tego, czy pozwane posiadały przedmiotową nieruchomość w dobrej czy też w złej wierze, czy pozwane posiadały tytuł prawny do korzystania z nieruchomości. Sporne pozostawało również to czy powodowi należy się wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z części nieruchomości, a jeśli tak w jakiej wysokości.

Pozwane podniosły zarzut zasiedzenia służebności gruntowej w treści odpowiadającej służebności przesyłu. Podkreślić należy, że zgodnie z utrwalonym poglądem doktryny i orzecznictwa, stwierdzenie zasiedzenia służebności przesyłu, jako pierwotny sposób nabycia wyklucza możliwość dochodzenia wynagrodzenia za okres przed dniem nabycia własności, zaś z uwagi na wykreowany w wyniku zasiedzenia stosunek prawy wyklucza możliwości dochodzenia wynagrodzenia po dacie stwierdzenia zasiedzenia. Zatem w przypadku stwierdzenia zasiedzenia służebności przesyłu roszczenie powoda należałoby uznać za bezzasadne, co uzasadniało rozpoznanie tego zarzuty w pierwszej kolejności. Powód podniósł jednak, iż zgłoszony zarzut jest niedopuszczalny w oparciu o art. 365 i 366 k.p.c. (k. 183-184). Zgodnie z art. 365 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. postanowienie to wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej. Art. 366 k.p.c. stanowi, iż wyrok prawomocny ma powagę rzeczy osądzonej tylko co do tego, co w związku z podstawą sporu stanowiło przedmiot rozstrzygnięcia, a ponadto tylko między tymi samymi stronami. Postanowienie ustanawiające służebność korzysta jednak także z tzw. prawomocności rozszerzonej i wiąże nie tylko uczestników postępowania, którzy brali udział w sprawie, w której zostało wydane, lecz także osoby zainteresowane, w rozumieniu art. 510 § 1 k.p.c., które nie stały się uczestnikami postępowania. Jak wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 24 września 1997 r. II CKN 293/97 (nie publ.), jeżeli nieruchomość stanowiąca przedmiot wniosku o zasiedzenie w rozpoznawanej sprawie wchodzi w skład nieruchomości objętej wcześniejszym postanowieniem wydanym w innej sprawie, w której sąd stwierdził zasiedzenie tej nieruchomości na rzecz określonej osoby w określonym dniu, to powaga rzeczy osądzonej obejmuje także wszystkie osoby zainteresowane, które nie stały się uczestnikami postępowania, jak również obejmuje samoistne posiadanie przez tę osobę nieruchomości do tego dnia. Nie może być zatem wydane później postanowienie stwierdzające nabycie przez zasiedzenie z tym samym dniem własności tej nieruchomości lub jej części przez inną osobę. Zasada ta dotyczy także postanowienia ustanawiającego służebność przesyłu. Sąd orzekający w niniejszej sprawie podziela stanowisko powoda, iż wobec postanowienia ustanawiającego służebność przesyłu nie ma możliwości stwierdzenia wcześniejszego zasiedzenia służebności i zarazem nie można powoływać się na ten fakt w procesie o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Dotyczy to zarówno podmiotu, który występował w postępowaniu o ustanowienie służebności ((...) Sp. z o.o.) jak i wobec rozszerzonej prawomocności podmiotu zainteresowanego w rozumieniu art. 510 § 1 k.p.c., który nie był uczestnikiem postępowania ((...) S.A.). Nie jest bowiem możliwe ustanowienie służebności w sytuacji gdy służebność taka już istnieje w wyniku jej zasiedzenia. Zatem postanowienie Sądu Rejonowego ma także ten skutek, że przesądza wcześniejsze nieistnienie służebności przesyłu na przedmiotowej nieruchomości.

Nadto w rozpoznawanej sprawie pozwane – podnosząc zarzut zasiedzenia służebności przesyłu – nie zaferowały żadnych dowodów wykazujących, iż do takiego zasiedzenia faktycznie doszło.

Pozwana (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. w odpowiedzi na pozew wyraźnie wskazała, że nie posiada szczegółowej dokumentacji świadczącej o dacie wybudowania i początku eksploatacji linii. Wskazała, tylko, że posiada umowę na dostawę energii do odbiorcy zasilanego z linii przebiegającej przez nieruchomości powoda, która została zawarta w 1967 r. Ponadto pozwana załączyła umowy na dostawę energii z innych osób z lat późniejszych – 1976, 1977, których budynki miały być zasilane również z urządzeń przechodzących przez nieruchomości powoda (k. 156-174).

W ocenie Sądu powyższe umowy nie mogą jednak stanowić dowodu na okoliczności podnoszone przez pozwane. Po pierwsze z dokumentów tych nie wynika by dotyczyły one nieruchomości należących obecnie do powoda. Umowa z 1967r. dotyczy nieruchomości przy ul. (...), zaś nieruchomości powoda położone są przy ul (...). Pozwane nie podjęły przy tym żadnej inicjatywy dowodowej, by tę tożsamość wykazać. To samo dotyczy pozostałych, częściowo nieczytelnych, dokumentów. Dodatkowo wskazać należy, że dokument na k. 156 nosi wyraźne znamiona przerobienia lub podrobienia. Dokument ten ma nietypową formę graficzną jak na dokument z lat 60- tych. Dodatkowo w górnej części dokumentu znajduje się adnotacja, że jest to wzór umowy zgodny z Zarządzeniem Ministra z 3 maja 1978r. mimo, że umowa nosi datę 21.04.1967r. Nadto dokument ten nie potwierdza legalności budowy czy też późniejszego korzystania przez poprzedników prawnych pozwanych i pozwane z tej nieruchomości.

Ponadto należy zwrócić uwagę, iż pozwana (...) Sp. z o.o. w odpowiedzi na pozew (k. 102-108) przyjęła, że termin zasiedzenia służebności przesyłu przez Skarb Państwa upłynął w 1987 r., a zatem pozwana przyjęła złą wiarę. Następnie na rozprawie w dniu 24 września 2014 r. pełnomocnik pozwanej (...) S.A. uznał, iż doszło do zasiedzenia przez Skarb Państwa w dobrej wierze w 1977 r. i posiadanie urządzeń było legalne (k. 216). Z kolei na rozprawie w dniu 24 lutego 2016 r. pełnomocnik pozwanej (...) Sp. z o.o. zmodyfikował zarzut zasiedzenia, wskazując, iż termin zasiedzenia należy liczyć od dnia 6 grudnia 1990 r., czyli od wejścia w życie ustawy o uwłaszczeniu przedsiębiorstw państwowych i uznał przy tym, że pozwana była w dobrej wierze i zasiedziała służebność z dniem 5 grudnia 2010 r. (k. 616-617). Powyższe jednoznacznie wskazuje na to, że same pozwane nie były przekonane co do okresu posiadania nieruchomości i jego charakteru.

Podsumowując należy, jeszcze raz podkreślić, że stwierdzenie zasiedzenia służebności z datą wcześniejszą niż data ustanowienia służebności postanowieniem sądowym nie była dopuszczalna, a nadto strona pozwana nie wykazała kiedy powstały przedmiotowe urządzenia i od kiedy poprzednicy prawni pozwanych z nich korzystali. Datą pewną jest dopiero moment nabycia nieruchomości przez powoda w 2000r., a od tego czasu nie upłynął okres niezbędny do zasiedzenia nawet przy założeniu dobrej wiary posiadacza. W tych okolicznościach zarzut zasiedzenia służebności nie mógł zostać uwzględniony, co powodowało konieczność dalszego badania przesłanek zasadności żądania pozwu.

Zasadnicze znaczenie dla oceny zasadności dochodzonego przez powoda roszczenia miało ustalenie istnienia dobrej bądź złej wiary po stronie pozwanych. Należy zważyć, iż odmiennie kształtują się obowiązki posiadacza (w tym również posiadacza służebności) w dobrej i w złej wierze.

Przymiot dobrej wiary rozumiany jest tradycyjnie jako błędne, ale usprawiedliwione w danych okolicznościach przeświadczenie posiadacza służebności o przysługującym mu prawie do korzystania z cudzej nieruchomości. Zgodnie z treścią przepisu art. 7 k.c. jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od dobrej lub złej wiary, domniemywa się istnienie dobrej wiary. W myśl dyspozycji zawartej w treści przepisu art. 234 k.p.c. domniemania ustanowione przez prawo (domniemania prawne) wiążą sąd; mogą być jednak obalone, ilekroć ustawa tego nie wyłącza.

W świetle zgromadzonego w przedmiotowej sprawie materiału dowodowego, w ocenie Sądu, należało dojść do przekonania, iż ustanowione przez prawo domniemanie dobrej wiary, przemawiające na korzyść pozwanych, zostało skutecznie obalone.

Budując na cudzym gruncie urządzenia przesyłowe, pozwany (bądź jego poprzednik prawny) powinien uzyskać prawo do dysponowania w ten sposób cudzą nieruchomością. Przedsiębiorstwo przesyłowe mogło uzyskać odpowiednie uprawnienia na podstawie przepisów kodeksu cywilnego, bądź to na podstawie umowy z właścicielem nieruchomości, bądź przez ustanowienie odpowiedniej służebności przez sąd. Inną, istotną podstawą prawną uprawnienia do budowy urządzeń przesyłowych i ich eksploatacji jest pozwolenie administracyjne. W realiach rozpoznawanej sprawy pozwane nie wykazały jednak żadnej z wymienionych okoliczności, przeciwstawiając się twierdzeniu strony powodowej o braku legalnej podstawy do budowy i eksploatacji urządzeń przesyłowych. Dodatkowo należy mieć na względzie, iż przymiot dobrej wiary musi obejmować cały okres eksploatacji urządzeń przesyłowych. Nie wystarczy zatem jej istnienie w momencie posadowienia urządzenia przesyłowego, w omawianym przypadku linii elektroenergetycznej.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego podkreśla się, że przedsiębiorstwo energetyczne, które nie legitymuje się uprawnieniem do ingerowania w sferę cudzej własności nieruchomości dla bieżącego utrzymania urządzeń przesyłowych, korzysta z tej nieruchomości w złej wierze i zobowiązane jest do świadczenia wynagrodzenia na podstawie art. 225 k.c. (tak: wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 25 listopada 2008r., II CSK 346/08, publ. LEX nr 484714; z dnia 3 kwietnia 2009r., II CSK 400/08, publ. LEX nr 607253 oraz z dnia 6 maja 2009r., II CSK 594/08, publ. LEX nr 51096). W niniejszej sprawie pozwane nie dysponują żadną dokumentacją, potwierdzającą uprawnienie do budowy urządzeń oraz do późniejszego korzystania z nieruchomości powoda. W tych okolicznościach, mając na uwadze także profesjonalny charakter działalności pozwanych, nie było żadnych podstaw do przyjęcia, że pozwane działały w usprawiedliwionym okolicznościach przeświadczeniu, że korzystają z przedmiotowej nieruchomości legalnie. Nie wykazano także, aby pozwane, bądź ich poprzednicy prawni występowali do właściciela nieruchomości obecnego bądź poprzednich właścicieli o zgodę na wykorzystywanie napowietrznej linii energetycznej. Tym samym nie ma podstaw do ustalenia, że pozwane korzystały z nieruchomości zgodnie z prawem. Nie można nawet przyjąć, że wybudowanie urządzeń odbyło się w ramach norm prawnych. Podkreślić należy, że roszczenia właścicieli o uregulowanie kwestii korzystania z nieruchomości i wypłatę stosownych wynagrodzeń są znane od lat i pozwane także z tego powodu powinny podejmować działania zmierzające do dokonania ustaleń faktycznych i prawych w zakresie zajmowanych przez przedsiębiorstwa nieruchomości osób trzecich. Dotyczy to w szczególności nieruchomości, co do których pozwane nie mają żadnej dokumentacji potwierdzających legalność posadowienia linii i jej dalszej eksploatacji.

W tych okolicznościach oraz mając na uwadze profesjonalny charakter prowadzonej przez pozwane działalności, należało uznać, że pozwani korzystali z nieruchomości powoda pozostając w złej wierze.

Sąd meriti podziela nadto pogląd zaprezentowany w wyroku Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 5 czerwca 2014 r. I ACa 183/14, LEX nr 1489040 (na który powołuje się pozwana (...) S.A.), w którym wskazano, iż stosownie do art. 224 § 2 zdanie pierwsze k.c., przedsiębiorca energetyczny, którego poprzednik prawny, instalując urządzenia energetyczne, nie działał bezprawnie, jest zobowiązany do zapłacenia wynagrodzenia za korzystanie z gruntów w zakresie odpowiadającym służebności przesyłu dopiero od chwili dowiedzenia się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o to wynagrodzenie. W ocenie Sądu z taką sytuacją nie mamy do czynienia w niniejszej sprawie. Jak już wcześniej wskazywano pozwane nie wykazały, że poprzednik prawny legalnie posadził przedmiotowe urządzenia. Nadto należy zwrócić uwagę, że powołane orzeczenie dotyczyło sytuacji, w której Skarb Państwa budował urządzenia przesyłowe na gruncie Skarbu Państwa. Strona pozwana nie wykazała, że z taką sytuacją mamy do czynienia w niniejszym postępowaniu. Stanowisko strony pozwanej jednoznacznie wskazuje, że nie posiada wiedzy o tym na czym gruncie były budowane te urządzenia. Sugestie dotyczące tego, że być może grunty te stanowiły własność Skarbu Państwa wynikały jedynie z faktu, że powód nabył nieruchomość od A. (...)w 2000r. Wcześniejsze losy tej nieruchomości nie są znane. Mimo zobowiązania pozwana nie złożyła stosownych wyciągów z wykazów zmian gruntowych i wniosek w tym zakresie został oddalony. Wskazać należy, że sama pozwana powoływała się na dokumenty, z których wynikać miało, że osoby prywatne prowadziły budowę na tej nieruchomości, co poddaje w wątpliwość okoliczność, by stanowiła ona własność państwową. Brak wiedzy o tym kiedy powstały przedmiotowe urządzenia dodatkowo komplikowały możliwość ustalenia na czym gruncie były one budowane. W tych okolicznościach strona pozwana nieskutecznie powoływała się na tezę omawianego orzeczenia.

Mając powyższe na uwadze sąd uznał, że brak jest podstaw dla ustalenia kiedy wybudowano przedmiotowe urządzenia, nie ma podstaw dla ustalenia, że wybudowano je legalnie, ani też podstaw do przyjęcia, że w dacie budowy urządzeń przedmiotowa nieruchomość stanowiła własność państwową. Aktualne pozostaje ustalenie korzystania przez pozwanych z nieruchomości z złej wierze.

Z uwagi na przytoczone powyżej argumenty należało uznać, iż zaktualizował się obowiązek zapłaty przez pozwanych wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości w okresie objętym pozwem. Skoro pozwany (...) Sp. z o.o.) korzysta, a pozwany (...) S.A. korzystał z gruntu będącego własnością powoda, to w tym

zakresie są posiadaczami służebności w złej wierze, a skoro strony nie dokonywały żadnych rozliczeń z tego tytułu, roszczenie powoda, co do zasady, zasługiwało na uwzględnienie.

W ocenie Sądu powód wykazał wszystkie przesłanki uzasadniające roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jego działek w zakresie odpowiadającym treści służebności przesyłu. Sąd ustalił, że powód jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości, na której ustanowiono służebność przesyłu. Nadto Sąd nie miał wątpliwości co do tego, że pozwane (...) S.A. oraz (...) Sp. z o.o. wykorzystywały w zakresie objętym powództwem nieruchomości powoda w zakresie odpowiadającym treści służebności przesyłu, przez co należało uznać pozwanych ((...) S.A. od 5 grudnia 2001 r. do 30 czerwca 2007 r., a (...) Sp. z o.o. od 1 lipca 2007 r. do 3 września 2013 r.) za posiadaczy służebności w rozumieniu art. 352 § 2 k.c. Pozwane nie kwestionowały faktu korzystania z gruntów powoda w zakresie wykorzystywania urządzeń przesyłowych. Co więcej, same pozwane, podnosząc nieskuteczny zarzut zasiedzenia służebności, powoływały się na fakt korzystania z nieruchomości powoda i to od 1967r. Pozwane nie kwestionowały ponadto faktu czynnego wykorzystywania linii energetycznej przechodzącej nad działkami powoda. Okoliczności te przemawiały za uznaniem pozwanych za posiadaczy zależnych nieruchomości powoda w zakresie odpowiadającym treści służebności przesyłu (art. 230 k.c. w zw. z art. 352 § 2 k.c. i w zw. z art. 305 (1) k.c. i nast.).

Przechodząc do określenia wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie, podkreślić należy, iż przepisy obowiązującego prawa nie określają ani wysokości wynagrodzenia należnego za korzystanie z rzeczy, ani sposobu jego ustalenia.

W orzecnictwie wskazuje się, iż faktyczne władztwo podmiotów eksploatujących różnego typu urządzenia przesyłowe odpowiada władztwu wynikającemu ze służebności gruntowej (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lutego 2010 r., II CSK 444/09, LEX nr 578038). Oznacza to korzystanie przez pozwane z nieruchomości powoda w takim zakresie i w taki sposób, w jaki czyniłaby to osoba, której przysługiwałaby służebność gruntowa (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 31 maja 2006 r., IV CSK 149/05, niepubl.; postanowienie z dnia 17 grudnia 2008 r., I CSK 171/08, niepubl.). Z powyższego wynika, iż powierzchnia bezumownego korzystania z nieruchomości powoda oraz służebności przesyłu pokrywają się. Okoliczność ta została także potwierdzona przez biegłego, który uznał tożsamość tych zakresów.

W judykaturze powszechnie akceptowane jest stanowisko, iż podstawą ustalenia wynagrodzenia za korzystanie z cudzej nieruchomości powinna być kwota, jaką posiadacz (w tym także posiadacz służebności) musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 2005r., III CK 556/04, publ. LEX nr 221731; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2000r., IV CKN 5/00, publ. LEX nr 52680; wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 15 października 2010r., I SA/Kr 1238/10, publ. LEX nr 749126). Ustalając wynagrodzenie należy przy tym uwzględnić stopień, w jakim ograniczone jest posiadanie właściciela (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 czerwca 2005r., V CK 679/04, publ. LEX nr 311353).

Ustalając wysokość wynagrodzenia Sąd oparł się na opinii biegłego inż. M. S.. W pierwszej kolejności należy wskazać, iż ostatecznie biegły zmodyfikował wysokość należnego powodowi wynagrodzenia, z uwagi na uwzględnione zarzuty stron co do współczynnika K oraz uzbrojenia działek, ich przeznaczenia i cen transakcyjnych sprzedaży innych działek przez powoda w 2006 r. Ostatecznie biegły szczegółowo określił odrębnie wartości rynkowe zieleni, gruntu drogowego oraz gruntu budowlano-mieszkaniowego i na tej podstawie ustalił wysokość należnego powodowi wynagrodzenia.

Biegły wskazał, iż współczynnik K, który uwzględnia współkorzystanie z nieruchomości przez właściciela oraz przedsiębiorstwo przesyłowe. Biegły przyjął współczynnik K dla zieleni na poziomie 0,35, dla drogi (...), a dla zabudowy mieszkaniowej 0,47 (k. 582). Współczynnik U ustalono na poziomie u=7%. Biegły w opinii szczegółowo i dokładnie obliczył i przedstawił wartość gruntu w poszczególnych latach, z podziałem na zieleni, drogę i zabudowę mieszkaniową bez uzbrojenia i z linia 04 KV (k. 581), powierzchnię w przeznaczeniach w związku z ustaleniami faktycznych stanów (k. 583) oraz zestawienie sposobu wyliczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powoda (k. 584-585).

Podkreślenia wymaga, iż wynagrodzenie jest rekompensatą dla właściciela za utracone dochody i zostało określone jako utracone dochody za okres korzystania z nieruchomości przez przedsiębiorstwo przesyłowe. Wartość

bezumownego korzystania określono w niniejszej sprawie na podstawie wartości rynkowej nieruchomości, a pośrednio na podstawie stawek za korzystanie z rzeczy tego samego rodzaju. W orzecznictwie wskazuje się, że wysokość wynagrodzenia, o którym mowa w art. 224 § 2 k.c., powinna odpowiadać stawkom za korzystanie z rzeczy określonego rodzaju, biorąc pod uwagę ceny występujące na rynku (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 lipca 2012 r., I CSK 641/11, LEX nr 1218577).

Zatem biegły wyliczył i przedstawił w postaci tabeli wysokość zasądzonego na rzecz powoda roszczenia łącznie dla wszystkich działek, z uwzględnieniem opisanych powyżej czynników. Zestawienie sposobu wyliczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powoda zostało przedstawione w czytelnych tabelach. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z gruntów powoda w okresie od 5 grudnia 2001 r. do 30 czerwca 2007 r. przez (...) S.A. wynosi łącznie 23.339zł. A wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z gruntów powoda w okresie od 1 lipca 2007 r. do 3 września 2013 r. przez (...) Sp. z o.o. wynosi łącznie 118.196 zł.

Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd zasądził od pozwanego (...) S.A. z siedzibą w P. na rzecz powoda kwotę 23.339 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 28 grudnia 2011 r. do dnia zapłaty (pkt 1 wyroku) oraz zasądził od pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. na rzecz powoda P. C. kwotę 118.196 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 14 listopada 2013 r. do dnia zapłaty (pkt 2 wyroku).

W pozostałym zakresie Sąd powództwo oddalił jako niezasadne (pkt 3 wyroku).

Podstawę zasądzenia odsetek stanowił przepis art. 481 § 1 k.c., zgodnie z którym jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. W myśl normy zawartej w treści przepisu art. 455 k.c., jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. O opóźnieniu w spełnieniu świadczenia, można zatem mówić, gdy dłużnik nie spełnił świadczenia niezwłocznie po wezwaniu. Pamiętać przy tym należy, że zasądzone roszczenie stanowi wynagrodzenie za bezumowne korzystanie według stawek obowiązujących w kolejnych latach, co dodatkowo uzasadnia roszczenie odsetkowe.

W pierwszej kolejności Sąd analizował odsetki należne od pozwanej (...) Spółka Akcyjna. Powód domagał się ich od dnia 5 grudnia 2011 r., czyli od dnia złożenia wniosku o zawezwanie do próby ugodowej. Na powyższe pismo pozwany odpowiedzi udzielił (...) S.A. pismem z dnia 27 grudnia 2011 r., w którym nie wyraził zgody na zawarcie ugody w sprawie będącej przedmiotem wniosku o zawezwanie do próby ugodowej. Zatem w tej dacie pozwana wiedziała o kierowanym wobec niej roszczeniu o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie (wartości wynagrodzeń wskazane w zawezwaniu do próby ugodowej były wyższe niż zasądzone w niniejszej sprawie). Tym samym Sąd uznał, iż od dnia 28 grudnia 2011 r. pozwana (...) S.A. z siedzibą w P. pozostaje w opóźnieniu w spełnieniu świadczenia, tj. od dnia następnego po dniu nadania pisma o odmowie zawarcia próby ugodowej. Zatem należało zasądzić odsetki od dnia 28 grudnia 2011 r. do dnia zapłaty.

Analizując zaś sytuację pozwanego (...) Sp. z o.o., należy stwierdzić, iż wbrew twierdzeniom powoda nie ma podstaw by w stosunku do tego pozwanego zasądzić odsetki od dnia 5 grudnia 2011 r. Nie wykazano czy i w jakiej dacie wniosek o zawezwanie do próby ugodowej trafił do pozwanej spółki z o.o. (...) w dniu 4 listopada 2013 r. powód wezwał pozwaną (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. do zapłaty kwoty 271.474,18 zł. Tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości od 1 lipca 2007 r. do 3 września 2013 r. Wezwanie do zapłaty pozwana odebrała w dniu 6 listopada 2013 r. (k. 74). Pozwana nie uregulowała należności. Nie ustosunkowała się do tego wezwania. Wobec powyższego, Sąd uznał, iż pozwana powinna w ciągu 7 dni od dnia odebrania wezwania spełnić świadczenie. Termin na spełnienie świadczenia minął w dniu 13 listopada 2013 r. Zatem od dnia 14 listopada 2013 r. pozostaje w opóźnieniu. Należało więc zasądzić odsetki od dnia 14 listopada 2013 r. do dnia zapłaty. Wskazać należy, że okres, za który dochodzono wynagrodzenia od spółki z o.o. także wykluczał zasądzenie odsetek już od 2011r.

Podstawę orzeczenia o kosztach postępowania stanowił przepis art. 98 § 3 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c. Stosownie do art. 100 zd. 1 k.p.c., w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone.

Biorąc pod uwagę, iż powód domagał się:

- zasądzenia od (...) S.A. kwoty 251.323,05 zł, zaś jego roszczenie zostało uwzględnione do kwoty 23.339 zł, należało uznać, że powód wygrał proces w 9%, a przegrał w 91%;

- zasądzenia od (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. kwoty 278.134,18 zł, zaś jego roszczenie zostało uwzględnione do kwoty 118.196 zł, należało uznać, że powód wygrał proces w 42%, a przegrał w 58%.

Mając na uwadze powyższe, Sąd rozdzielił koszty postępowania stosunkowo w ten sposób, że obciążył nimi pozwanych: (...) S.A. w 9%, (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. 42%, a powoda wobec (...) S.A. w 91%, oraz wobec (...) Sp. z o.o. w 58%.

Na koszty procesu poniesione przez stronę powodową składały się: opłata od pozwu w kwocie 26.473 zł, ustalona w oparciu o dyspozycję przepisu art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 623); uiszczona zaliczka na poczet opinii biegłego sądowego w kwocie 3.000 zł; wynagrodzenie pełnomocnika powoda w kwocie 7.200 zł X 2, czyli 14.400 zł, ustalonej na podstawie § 6 pkt 7 w zw. z § 2 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t. jedn. opubl. Dz. U. 2013 r., poz. 461 ze zm.), mającego zastosowanie z uwagi na § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r. poz. 1800), zgodnie z którym do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie rozporządzenia stosuje się przepisy dotychczasowe do czasu zakończenia postępowania w danej instancji oraz opłata skarbowe od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł, pobrana stosownie do art. 1 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r., poz. 783 ze zm.).

Powód domagał się zasądzenia na swoją rzecz kosztów zastępstwa procesowego odrębnie od każdego pozwanego, co było uzasadnione rodzajem współuczestnictwa pozwanych.

Odnosząc powyższe na poszczególnych pozwanych, koszty powoda kształtują się następująco:

- (...) S.A.: 7.208,50 zł koszty zastępstwa adwokackiego, 12.566 zł tytułem opłaty od pozwu (5% z kwoty opłaty obliczonej od kwoty 251.323,05 zł), 1.500 zł tytułem połowy uiszczonej przez powoda zaliczki. Łącznie daje to kwotę 21.274,50 zł;

- (...) Sp. z o.o.: 7.208,50 zł koszty zastępstwa adwokackiego, 13.907 zł tytułem opłaty od pozwu (5% z kwoty opłaty obliczonej od kwoty 278.134,18 zł), 1.500 zł tytułem połowy uiszczonej przez powoda zaliczki. Łącznie daje to kwotę 22.515,50 zł.

Na koszty poniesione przez pozwanych złożyły się: kwoty po 7.217 zł, obejmujące: wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego w kwocie po 7.200 zł oraz opłaty skarbowe od pełnomocnictw.

Mając na uwadze powyżej opisane rozdzielanie kosztów stosunków procesu, Sąd zważył iż:

- (...) S.A. poniosła koszty w wysokości 7.217 zł. Pozwana wygrała proces w 91%, zatem powinna uzyskać od strony przeciwnej koszty w wysokości 6.567,47 zł (91% z kwoty 7.217 zł). Powód zaś poniósł koszty procesu w stosunku do pozwanej w kwocie 21.274,50 zł. Wygrał w 9%, czyli powinien uzyskać koszty w wysokości 1.914,70 zł (9% z kwoty 21.274,50 zł). Mając na uwadze powyższe Sąd zasądził od powoda na rzecz pozwanego (...) S.A. kwotę 4.654,77 zł (6.567,47 zł – 1.914,70 zł = 4.654,77 zł) – pkt 4 a sentencji wyroku.

- (...) Sp. z o.o. poniosła koszty w wysokości 7.217 zł. Pozwana wygrała proces w 58%, zatem powinna odzyskać koszty w wysokości 4.185,86 zł (58% z kwoty 7.217 zł). Powód zaś poniósł koszty procesu w stosunku do pozwanej w kwocie 22.615,50 zł. Wygrał w 42%, czyli powinien odzyskać koszty w wysokości 9.498,51 zł (42% z kwoty 22.615,50 zł). Mając na powyższe Sąd zasądził od pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. na rzecz powoda kwotę 5.312,65 zł (9.498,51 zł - 4.185,86 zł = 5.312,65 zł) – pkt 4 b sentencji wyroku.

Rozliczeniu podlegać musiały również koszty poniesione w przedmiotowej sprawie tymczasowo przez Skarb Państwa, które obejmowały część wynagrodzenia za sporządzenie opinii podstawowej, uzupełniającej przez biegłego M. S. wraz ze zwrotem kosztów za jego stawiennictwo na rozprawie. Łącznie koszty wynagrodzenia biegłego w niniejszej sprawie kształtowały się na poziomie 5.583,88 zł. Zostały one pomniejszone o wysokość zaliczki uiszczonej przez powoda w wysokości 3.000 zł, zatem Skarb Państwa wyłożył tymczasowo na poczet wynagrodzenia biegłego kwotę 2.583,88 zł. Powyższa kwota wobec tego, że jest dwóch pozwanych została podzielona na pół, czyli po 1.291,95 zł do rozliczenia na pozwanych i powoda. Pozwana (...) S.A. powinna z tego ponieść kwotę 116,27 zł (9% z kwoty 1.291,95 zł), pozwana (...) Sp. z o.o. powinna z tego ponieść kwotę 542,62 zł (42% z kwoty 1.291,95 zł), pozostałą kwotę zobowiązany jest ponieść powód. Uwzględniając wyliczony powyżej procentowy stosunek wygranej/przegranej i rozdzielenia kosztów, należało na podstawie art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych nakazać ściągnięcie na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Poznaniu) tytułem kosztów sądowych:

- od pozwanego (...) S.A. z siedzibą w P. kwotę 116,27 zł,
- od pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. kwotę 542,62 zł,
- od powoda kwotę 1.925,01 zł, o czym Sąd orzekł w punkcie 4 c, d i e wyroku.

SSO Anna Goździewicz