

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 23 lipca 2018 r.

**Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:**

Przewodniczący:SSO Małgorzata Małecka

Protokolant:protokolant sądowy Katarzyna Michalewska

**po rozpoznaniu w dniu 16 lipca 2018 r. w Poznaniu**

**na rozprawie sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej w N.**

**przeciwko (...) spółce z o.o. w P.**

**o zapłatę**

**I. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 68.103 zł (sześćdziesiąt osiem tysięcy sto trzy złote) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 6 lutego 2013 r. do dnia zapłaty;**

**II. w pozostałym zakresie powództwo oddala;**

**III. kosztami procesu w całości obciąża powoda, szczegółowe rozliczenie pozostawiając referendarzowi sądowemu, przy ustaleniu wynagrodzenia dla pełnomocnika pozwanego w wysokości stawki minimalnej.**

**/-/ SSO Małgorzata Małecka**

## UZASADNIENIE

**Pozwem** z dnia 4 lutego 2013 r. **Spółdzielnia Mieszkaniowa w N.** wniosła do IX Wydziału Gospodarczego Sądu Okręgowego w Poznaniu pozew o zasądzenie od **pozwaney (...) spółki z o.o. w P.** kwoty 2.188.755,84 zł wraz z ustawowymi odsetkami: od kwoty 2.000.000 zł od 12 grudnia 2011r. do dnia zapłaty i od kwoty 188.755,84 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwaney na rzecz powódki kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 14.400 zł.

W uzasadnieniu powódka podała, że jest spółdzielnią mieszkaniową, której głównym celem zgodnie z ustawą z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz statutem spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jej członków i ich rodzin, poprzez dostarczanie im samodzielnych lokali lub domów jednorodzinnych. Realizując powyższy cel, powódka wybudowała na terenie N., P. i O. szereg domów wielomieszkaniowych. Na nieruchomościach stanowiących własność powódki lub będących w jej użytkowaniu wieczystym znajdują się sieci kablowe i sieci napowietrzne, których właścicielem jest pozwana. Powódka podała, że pozwana w okresie od 12 grudnia 2008 r. do 31 grudnia 2012 r. korzystała z powyższych nieruchomości, na których znajdowały się sieci energetyczne stanowiące wówczas własność pozwaney. Za powyższy okres pozwana nie uiszczała na rzecz powódki żadnych opłat. Pozwana w powyższym okresie eksploatowała ww. urządzenia, a także pobierała od indywidualnych odbiorców opłaty za dostarczany za pomocą tych urządzeń energię elektryczną.

Powodowa spółdzielnia podała, że łączna powierzchnia nieruchomości, zajmowanych przez sieci energetyczne pozwaney, posadowionych na nieruchomościach powódki wynosi 20.096 m<sup>2</sup>. Celem wykazania, że powódka jest

właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, na których posadowione są urządzenia pozwanej – linie kablowe, powódka złożyła odpisy z ksiąg wieczystych tych nieruchomości.

Powódka wyjaśniła także, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości stanowiących własność powódki bądź będących w jej wieczystym użytkowaniu w okresie od 12 grudnia 2008r. do 31 grudnia 2012r. wynosi 2.188.755,84 zł. Wskazała także, że żądanie zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z powyżej opisanych nieruchomości powódki, opiera na postanowieniach art. 225 kc. Żądaną w pozwie kwotę powódka wyliczyła jako iloczyn powierzchni nieruchomości powódki zajmowanych przez pozwaną, wynoszącą 20.096 m<sup>2</sup> oraz miesięcznej stawki czynszu dzierżawnego przyjętej przez nią: w kwocie 3 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie za okres od 12.12.2008r. do 31.12.2010r. oraz 6 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie za okres od 1.01.2011r. do 31.12.2012r. Powódka domaga się zasądzenia wynagrodzenia za 48 miesięcy i 18 dni (od 12.12.2008r. do 31.12.2012r.) z tytułu bezumownego korzystania z gruntów Spółdzielni Mieszkaniowej w N. zajętych przez sieci kablowe.

Mając na uwadze treść art. 225 kc, powódka uznała, że właściwym kryterium ustalenia wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości przez posiadacza w złej wierze jest kwota jaką posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby był uprawniony do posiadania. Podkreśliła, że za podstawę ustalenia wysokości wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości przez posiadacza w złej wierze powinny być brane stawki rynkowe za to korzystanie. Powódka wskazała, że wezwała pozwaną do zawarcia ugody i zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jej nieruchomości za okres od 12.12.2008r. do 31.12.2012r. składając wniosek o zawiązanie pozwanej do próby ugodowej, które nie zakończyło się zawarciem ugody przez strony. Pismem z dnia 8 stycznia 2013r. wezwała pozwaną do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powódki w okresie od 12.12.2008r. do 31.12.2012r. Żądana kwota nie została uiszczona przez pozwaną spółkę. (k. 2-10 akt).

Zarządzeniem z dnia 15 lutego 2013 r. Sąd Okręgowy w P. Wydział IX Gospodarczy przekazał sprawę do Wydziału Cywilnego Sądu Okręgowego w P. zgodnie z właściwością funkcjonalną. (k. 1005 akt).

W **odpowiedzi na pozew** pismem z dnia 1 marca 2013 r. (...) **Sp. z o.o. w P.** wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwana oświadczyła, że nie wszystkie urządzenia energetyczne znajdujące się na nieruchomościach Spółdzielni należą do pozwanej. W jej ocenie, wysokość dochodzonej przez powódkę kwoty oparta została na nieudokumentowanych, swobodnych założeniach. Pozwana zarzuciła stronie powodowej nie tylko niewykazanie żądanej kwoty, ale również przyjętej powierzchni zajmowanych urządzeń.

Pozwana wskazała, że założenie i przeprowadzenie na nieruchomości powódki urządzeń energetycznych odbywało się za jej wiedzą i prowadzone było dla członków spółdzielni na ich wniosek. Co więcej, urządzenia te były instalowane na gruntach Skarbu Państwa, których powódka nie była właścicielem, a jedynie je posiadała. Strona pozwana podniosła również kwestię swojego poprzednika prawnego, który wykonywał władztwo w imieniu Skarbu Państwa nad jego majątkiem i w momencie budowy sieci energetycznej działał w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Nadto, pozwany powołał się na wykładnie art. 140 k.c., a także art. 143 k.c., twierdząc że domaganie się wynagrodzenia za korzystanie z gruntów powódki, w sytuacji gdy ta miała w jego ocenie uzasadnione przeświadczenie, że znajduje się na gruntach za zgodą właściciela jest niezgodne z zasadami współzycia społecznego. Strona powołała także art. 5 k.c., artykułując, iż wykonywanie uprawnień wynikających z prawa własności nie ma charakteru prawa bezwzględnie nadrzędnego i musi w pewnych sytuacjach ulegać ograniczeniom.

W piśmie procesowym z dnia 20 marca 2013 r. powódka, ustosunkowując się do odpowiedzi na pozew, podtrzymała dotychczasowe stanowisko w sprawie i oświadczyła, że w pełni kwestionuje twierdzenia podniesione w piśmie pozwanej, z wyjątkiem tych które nie zostaną wyraźnie przyznane.

W pierwszej kolejności podniosła, że przedstawione przez pozwaną argumenty, są jedynie gołosłownymi twierdzeniami i nie zostały poparte jakimkolwiek materiałem dowodowym. W jej ocenie, strona pozwana nie wskazała, które urządzenia są, a które nie są jej własnością, dlatego powódka nie ma możliwości odniesienia się merytorycznie do podniesionego zarzutu. Pomijając ten fakt, strona powodowa wskazała, że powyższy zarzut nie ma dla oceny zasadności roszczenia żadnego znaczenia, gdyż roszczenie za bezumowne korzystanie z rzeczy przysługuje właścicielowi nieruchomości lub użytkownikowi wieczystemu wobec właściciela urządzeń elektrycznych, a także w stosunku do jego posiadacza.

Powódka zarzuciła również pozwanej, że nie wykazała by miała jakikolwiek tytuł prawny do nieruchomości, na których umiejscowione zostały instalacje. Zakwestionowała również twierdzenie pozwanej o umieszczeniu urządzeń elektrycznych na wniosek spółdzielni mieszkaniowej oraz wskazała na okoliczność, że stronie nie przysługują tytuł prawny do nieodpłatnego korzystania i eksploatacji nieruchomości. Ponadto, zarzuciła pozwanej złą wiarę i świadomość nieprzysługującego jej prawa, nawet pomimo twierdzenia przez nią, że umiejscowienia przedmiotowych urządzeń dokonała zgodnie z prawem.

Następnie strona powodowa wskazała na okoliczność, że w niniejsze sprawie nie ma obowiązku wykazywania ograniczenia z korzystania z nieruchomości, ze względu na posadowienie na nim sieci, powołując przy tym stanowisko Sądu Apelacyjnego w P. (wyrok z dnia 7 lipca 2010 roku, sygn. akt I ACa (...)), zgodnie z którym zarówno powstanie roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, jak i wysokość wynagrodzenia nie zależą od tego, czy właściciel w rzeczywistości poniósł jakiś uszczerbek, a posiadacz uzyskał jakąś korzyść. Na koniec powódka odparła zarzut pozwanej oparty na treści art. 5 k.c., stwierdzając, że to nie właściciel nadużywa prawa domagając się usunięcia urządzeń energetycznych z jego działki, ale podmiot który od lat nie płaci za korzystanie z gruntu.

Pismem z dnia 2 grudnia 2013 roku, wobec zobowiązania nałożonego na powódkę na rozprawie w dniu 25 września 2013 roku, strona sprecyzowała swoje żądanie, wnosząc o zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz kwotę 2.188.755,86 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 1.428.524,18 od dnia 12 grudnia 2011 roku do dnia zapłaty, a od kwoty 760.231,68 zł od dnia złożenia pozwu do dnia zapłaty. W pozostałym zakresie podtrzymała swoje powództwo.

Strona pozwana ustosunkowując się do złożonego pisma przez powódkę, powołała się na wykładnię przepisu art. 6 k.c., podnosząc zarazem że strona, która wywodzi skutki prawne z faktów prawnych musi je udowodnić. Ponadto wyjaśniła, iż budowa urządzeń energetycznych następowała zgodnie z przepisami ustawy z dnia 30 maja 1962 roku o gospodarce paliwowo-energetycznej, ustawy z dnia 6 kwietnia 1984 roku o gospodarce energetycznej, a dopiero od roku 1997, czyli od wejścia w życie ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 roku – prawo energetyczne obowiązują przepisy, które zobowiązują dostawcę energii do zawarcia umowy o przyłączenie do sieci z podmiotami ubiegającymi się o przyłączenie do sieci ( pismo pozwanego z dnia 29 listopada 2013r.).

#### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa w N. wybudowała na terenie N., P., O. i B. szereg domów wielomieszkaniowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą osiedlową.

Teren, na którym są wybudowane budynki mieszkalne przez powódkę stanowi własność strony powodowej bądź pozostaje w jej użytkowaniu wieczystym.

**Bezsporne, a nadto dowód z zeznania** świadka P. S. na rozprawie w dniu 25 września 2013 roku (zapis e-protokołu k. 1052 akt), oraz W. M. na rozprawie w dniu 13 lutego 2014 roku (k.1092 akt)

Na nieruchomościach stanowiących własność powódki lub będących w jej użytkowaniu wieczystym znajdują się sieci energetyczne, których właścicielem jest pozwana. L. energetyczne przebiegające przez tereny powódki to między innymi linie wysokiego, średniego i niskiego napięcia o charakterystyce sieci kablowych. Sieci napowietrzne nie zostały wykazane na wyżej wymienionych terenach. Budynki wielomieszkaniowe powódki zostały pobudowane mniej więcej w latach 70 –tych i kolejnych, powstawały stopniowo, pierwsze budynki zostały oddane na terenie os. (...) w N..

Sieć energetyczna znajdująca się na terenie powódki to sieć dystrybucyjna wykorzystywana na potrzeby budynków spółdzielni mieszkaniowej.

**Bezsporne, a ponadto** zeznania świadka P. S. na rozprawie w dniu 25 września 2013 roku (zapis e-protokołu k. 1052 akt), oraz W. M. na rozprawie w dniu 13 lutego 2014 roku (k.1092 akt), zeznania świadka M. O. na rozprawie w dniu 13 lutego 2014 roku (k. 1092 akt),

Pozwana w okresie od 12 grudnia 2008 r. do 31 grudnia 2012 r. korzystała z powyższych nieruchomości, na których znajdowały się sieci energetyczne stanowiące wówczas jej własność. Strona pozwana nie posiadała w tym okresie tytułu prawnego do korzystania z nieruchomości stanowiących własność powódki bądź będących w jej użytkowaniu wieczystym. Za powyższy okres pozwana nie uiściła na rzecz powódki żadnych opłat. Pozwana w powyższym okresie eksploatowała ww. urządzenia, a także pobierała od indywidualnych odbiorców opłaty za dostarczany za pomocą tych urządzeń prąd.

Bezsporne, a ponadto zeznania powoda K. G. na rozprawie w dniu 10 kwietnia 2014 roku (k. 1109 akt),

Łączna powierzchnia nieruchomości, zajmowanych przez sieci energetyczne pozwanej w okresie od 12.12.2008r. do 31.12.2012r. wynosiła 26.456 m<sup>2</sup>, przyjmując pomiar strefy oddziaływania od środka kabla, odpowiednio 0,5 metra w przypadku linii niskiego napięcia (łącznie 1 m), oraz 1 m w przypadku linii wysokiego napięcia (łącznie 2 m), biorąc pod uwagę, zarówno powierzchnie kabli energetycznych, stanowiących wewnętrzne zasilanie budynków lub oświetlenia poszczególnych jednostek mieszkaniowych oraz stanowiących zewnętrzne zasilanie i wiążące poszczególne stacje transformatorowe (bezsporne).

Wartość bezumownego korzystania z nieruchomości powódki za okres od 12.12.2008r. do 31.12.2012r, **łącznie 366.930 zł.**

Dowód: opinia biegłego z dziedziny geodezji i (...) (k. 1148-70 akt), opinia uzupełniająca (k. 1284-88 akt), ustne wyjaśnienia biegłego J. A. (e-protokół k. 1301-1312 akt),

Powódka pismem z dnia 12 grudnia 2011r., skierowanym do Sądu Rejonowego (...) w P. ( data wpływu do Sądu 12 marca 2012r.), zawiadzała pozwaną do próby ugodowej, natomiast pismem z dnia 10 stycznia 2013r., doręczonym pozwanej 11 stycznia 2018r., wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 2.188.755,84 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres objęty pozwem.

Dowód: zawiadanie do próby ugodowej (k. 29-32 akt), wezwanie do zapłaty (k. 33—35 akt)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie kserokopii dokumentów urzędowych i prywatnych zgromadzonych w aktach sprawy, zeznań świadków, opinii biegłego sądowego z dziedziny geodezji i wyceny nieruchomości oraz przesłuchania członka zarządu powódki – K. G..

Wiarygodność kserokopii **dokumentów** nie budziła wątpliwości Sądu. Mimo, że kserokopia nie jest dokumentem, a stanowi jedynie element twierdzenia strony o istnieniu dokumentu o treści odpowiadającej kserokopii, to w niniejszej sprawie żadna ze stron nie podniosła zarzutów kwestionujących istnienie określonych dokumentów prywatnych czy urzędowych.

Sąd dał w całości wiarę **zeznaniom świadków P. S., W. M., M. O. oraz przesłuchiwanego w charakterze strony powodowej K. G.**, bowiem były one spójne, logicznie, wzajemnie korespondowały ze sobą oraz z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, a ponadto w głównej mierze dotyczyły one okoliczności bezspornych między stronami. W tym miejscu na podkreślenie zasługuje, iż ustalony w sprawie stan faktyczny był w przeważającej części bezsporny między stronami. Bezsporny w sprawie był zarówno okres, w którym doszło do wybudowania sieci energetycznych na nieruchomościach stanowiących własność powódki bądź będących w

jej użytkowaniu wieczystym, długość sieci, jak i fakt, iż pozwany nie posiadał żadnego tytułu prawnego uprawniającego do korzystania z nieruchomości powódki. Na powyższe okoliczności byli natomiast słuchani w/w świadkowie.

Sąd również w całości dał wiarę **opinii** sporządzonej przez **biegłego sądowego z dziedziny geodezji i (...)**. Oceniając opinie sporządzone przez biegłego, Sąd miał na uwadze wytyczne Sądu Najwyższego, w tym orzeczenie z dnia 15 czerwca 1970 r. (I CR 224/70, Biul. SN 1970, nr 11, poz. 203), zgodnie z którym kontrola opinii biegłego powinna polegać na sprawdzeniu prawidłowości – z punktu widzenia wymagań logiki i zasad doświadczenia życiowego – rozumowania przeprowadzanego w jej uzasadnieniu, które doprowadziło do wydania takiej, a nie innej opinii. Sąd ocenia też opinię pod względem fachowości oraz rzetelności. Kierując się powyższymi wskazówkami Sąd uznał opinię biegłego za w pełni wartościowy materiał dowodowy o istotnym znaczeniu dla dokonania ustaleń w niniejszej sprawie. Opinia biegłego podlega, tak jak i inne dowody ocenie według art. 233 § 1 k.p.c., jednakże cechą odróżniającą opinię od innych dowodów są szczególne dla tego dowodu kryteria oceny, takie jak: poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanego w niej stanowiska oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen, jak również zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2000 r., I CKN 1170/98, OSNC 2001, Nr 4, poz. 64). Przechodząc zatem do oceny opinii sporządzonej na potrzeby niniejszego postępowania, przy zastosowaniu podanych wyżej kryteriów należy wskazać, że Sąd miał najwyższy stopień zaufania do kompetencji i poziomu wiedzy reprezentowanej przez sporządzającego tę opinie specjalistę.

Opinia biegłego sądowego J. A. została w częściach zakwestionowana przez obydwie strony postępowania. Strona pozwana zarzuciła biegłemu niezasadność przyjęcia współczynnika waloryzacyjnego na poziomie „0,872” przy ustalaniu wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Ponadto, biegły w swojej opinii wyznaczył współczynnik k, na podstawie którego określił stopień ingerencji przedsiębiorstwa przesyłowego w prawo własności nieruchomości w pasie służebności przesyłu. Strona pozwana podważyła zasadność przyjęcia współczynnika „k2”, który w jej ocenie nie powinien stanowić części składowej współczynnika „k”.

Strona powodowa zakwestionowała w całości opinię biegłego, zrzucając szereg błędów, między innymi nieuwzględnienie przez biegłego części sieci energetycznych objętych pozwem. Kolejno strona zarzuciła biegłemu nie wykazanie sieci wysokiego napięcia, oraz posługiwanie się dwiema szerokościami powierzchni stref oddziaływania dla sieci energetycznych.

Biegły w piśmie z dnia 5 września 2016 roku ustosunkował się do zarzutów podniesionych przez strony, uzupełniając swoją opinię. Współczynnik waloryzacyjny na jakim oparł swoje wyliczenia został ustalony w oparciu o wartość rynkową gruntu szacowaną na podstawie zbioru cen transakcyjnych z lat 2012-2015, gdyż ma to uzasadnienie metodyczne w ilości dostępnych danych transakcyjnych dla szacowanej kategorii przeznaczenia terenu. Sposób obliczenia współczynnika „k” na podstawie dwóch składowych „k1” oraz „k2” miał uzasadnienie z uwagi na fakt, że kable energetyczne usytuowane są pod ziemią, ingerując w ten grunt na jego powierzchni oraz możliwość ograniczenia budowy obiektów kubaturowych. Podważył również zarzut, dotyczący braku uwzględnienia w swojej opinii sieci wysokiego napięcia, wskazując że uwzględnił wszystkie zidentyfikowane na mapach zasadniczych kable energetyczne niskiego, średniego i wysokiego napięcia, które noszą znamiona sieci zasilających tereny spółdzielcze.

Biegły ustosunkował się do wszystkich wątpliwości składając wyjaśnienia na rozprawie w dniu 30 marca 2017 roku, jednakże z uwagi na potrzebę dokładniejszego wyliczenia powierzchni zajmowanej przez wszystkie linie energetyczne na nieruchomościach powoda, został zobowiązany do sporządzenia opinii uzupełniającej. Uwzględnionej korekty w uzupełnieniu swojej opinii nie zakwestionowała już strona powodowa.

Sąd uznał bowiem, że biegły w sposób szczegółowy przedstawił w swojej opinii przesłanki, na których się oparł formułując końcowe wnioski. Zaprezentowane w niej ustalenia poparte zostały rzeczową, logiczną i zgodną z zasadami poprawnego wnioskowania argumentacją, co pozwala stwierdzić, że ich autor dysponuje rzetelną wiedzą specjalistyczną w swojej dziedzinie i pozwala ją uznać za pełną i kompletną. Tym samym Sąd uznał, iż brak jest jakichkolwiek przesłanek, które przemawiałyby za przeprowadzeniem kolejnej opinii w sprawie.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powódka domagała się zasądzenia od pozwanej kwoty 2.188.755,86 zł wraz z ustawowymi odsetkami: od kwoty 2.000.000,00 zł od 12 grudnia 2011r. do dnia zapłaty i od kwoty 188.755,84 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną z nieruchomości stanowiących własność powódki lub będących w jej użytkowaniu wieczystym za okres od 12.12.2008r. do 31.12.2012r. na podstawie art. 225 k.c.

Pismem z dnia 2 grudnia 2013r. powódka zmieniła swoje żądanie jedynie w zakresie roszczenia odsetkowego domagając się ustawowych odsetek : od kwoty 1.428.524,18 zł od 12 grudnia 2011r. do dnia zapłaty, a od kwoty 760.231,68 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Pozwana kwestionowała roszczenie powódki zarówno co do zasady, jak i co do wysokości.

Na wstępie zauważyć należy, że Sąd nie podzielił zarzutu pozwanej, że powództwo narusza zasady współzycia społecznego. Sąd nie dopatrywał się naruszenia jakichkolwiek zasad, bowiem powódka wytaczając niniejsze powództwo realizuje jedynie przysługujące jej uprawnienia wynikające z prawa własności (użytkowania wieczystego) w sposób najmniej dolegliwy dla pozwanej i mieszkańców osiedli i nie można stwierdzić, by czyniła ze swego prawa podmiotowego użytek w sposób sprzeczny ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Przytoczyć w tym miejscu należy także wyrok Sądu Apelacyjnego w W. z dnia 16 września 2005r. (sygn. I ACa (...), R. (...)), zgodnie z którym „to nie właściciel nadużywa prawa domagając się usunięcia urządzeń energetycznych z działki, ale Zakład (...), który od lat nie płaci za korzystanie z gruntu.”

Zatem mając na uwadze powyższe, zdaniem Sądu brak jest podstaw, aby uznać, że dochodzenie przez powódkę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną z nieruchomości powódki stanowiło nadużycie prawa.

Powódka oparła swoje roszczenie na treści art. 225 kc. Zgodnie z tym przepisem, 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. Wskazać zatem należy, że 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. ( art. 224. § 2 kc).

Pozwana (oraz jej poprzednicy prawni) bezsprzecznie i w sposób niezakłócony korzystali z nieruchomości powoda, a z kolei powódka (oraz jego poprzednicy prawni), jako właściciel (użytkownik wieczysty) nieruchomości, faktycznie została ograniczona w możliwości dokonywania w stosunku do swoich gruntów określonych działań. Stan posiadania przez pozwaną, tj. faktyczne trwale korzystanie z cudzej nieruchomości, oznaczał zatem posiadanie służebności gruntowej na nieruchomości powoda. Nadmienić w tym miejscu należy, że pozwana korzystała z nieruchomości powódki w zakresie odpowiadającym służebności przesyłu. Ustawą z dnia 30 maja 2008 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 116, poz. 731), która weszła w życie w dniu 3 sierpnia 2008 r. ustawodawca zdefiniował bowiem kwestię korzystania przez przedsiębiorcę w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1, jako służebność przesyłu. Stosownie do treści art. 305<sup>1</sup> k.c. nieruchomość można obciążyć na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub do którego należą urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1 k.c., prawem polegającym na tym, że przedsiębiorca może w oznaczonym zakresie korzystać z nieruchomości obciążonej zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń (służebność przesyłu).

Z uwagi na powyższe, Sąd rozpoznający niniejszą sprawę uznał, iż pozwana jako podmiot korzystający z nieruchomości powódki w zakresie odpowiadającym służebności przesyłu, nie posiadała żadnego tytułu prawnego do korzystania z

tych nieruchomości. Na uwagę jednak zasługuje, że w art. 7 kc ustawodawca ustanowił domniemanie dobrej wiary. Tym samym, to na stronie powodowej spoczywał ciężar obalenia tego domniemania.

Powódka po raz pierwszy zakwestionowała prawo pozwanej do nieodpłatnego korzystania z nieruchomości, dopiero w zawezwaniu do próby ugodowej z dnia 12 marca 2012r.. Sąd założył, że do końca marca 2012r. odpis wniosku o zawezwanie do próby ugodowej został przez Sąd doręczony pozwanej (powódka nie przedstawiła żadnego dowodu, by to doręczenie nastąpiło wcześniej). Tym samym, dopiero od tego czasu (1.04.2012r.) pozwana stała się posiadaczem w zakresie służebności w złej wierze. Do tego momentu, pozwana pozostawała w dobrej wierze i powodowi nie należy się wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego ukształtował się pogląd, zgodnie z którym właściwym kryterium ustalenia wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, o którym mowa w cytowanych przepisach, powinna być kwota, jaką posiadacz w normalnym toku rzeczy musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Wynagrodzenie to nie dzieli się na świadczenia okresowe i nie może być dochodzone na przyszłość, jak np. alimenty czy renta, gdyż okresowej płatności nie przewiduje ustawa, lecz jest należnością jednorazową za cały okres korzystania z rzeczy przez posiadacza bez tytułu prawnego (por.: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23.05.1975r. II CR 208/75, niepubl. i z dnia 7.04.2000 roku IV CKN 5/00, niepub.). Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2000 r. w sprawie o sygnaturze akt sygn. IV CKN 5/00, na wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy składa się to wszystko, co właściciel mógłby uzyskać, gdyby ją oddał do korzystania na podstawie określonego stosunku prawnego (np. najmu, dzierżawy). Wynagrodzenie to oblicza się według cen rynkowych, biorąc pod uwagę warunki oraz czas korzystania bezumownego. Do ustalenia tak określonej stawki najczęściej niezbędna jest wiedza specjalistyczna biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, który stosuje zasady określone ustawą z 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 10 kwietnia 2014 r. V ACa 940/13). Warto powołać w tym miejscu także uchwałę z dnia 17 czerwca 2005r., w której Sąd Najwyższy stwierdził, że właścicielowi nieruchomości przysługuje roszczenie o odpowiednie wynagrodzenie za korzystanie z niej, przeciwko posiadaczowi służebności w złej wierze, niezależnie od zgłoszenia roszczenia z art. 222 § 2 kc (por.: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2005r., sygn. akt III CZP 29/2005, OSNC 2006/4, poz. 64). Nadto w przytoczonym orzeczeniu Sąd Najwyższy przesądził - rozstrzygając tym samym liczne spory - że właścicielowi nieruchomości przysługuje z mocy odesłania zawartego w art. 352 § 2 kc w zw. z art. 230 kc roszczenie uzupełniające przewidziane w przepisach art. 224 § 2 i 225 kc o wynagrodzenie za korzystanie z jego rzeczy.

Jednocześnie w orzecznictwie wskazuje się, że wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, którą posiadacz musiałby uiścić właścicielowi, gdyby jego posiadanie oparte było na istniejącej podstawie prawnej nie jest odszkodowaniem, do którego miałyby zastosowanie przepisy prawa cywilnego regulujące wysokość lub zasady ustalania roszczeń odszkodowawczych. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 4 grudnia 2012 r. I ACa 1168/11). Zatem powódka domagając się wynagrodzenia, nie jest zobowiązana do wykazywania, że straciła jakiegokolwiek pożytku lub że jej majątek utracił swe walory i uległ pogorszeniu.

Sąd zasądził zatem od pozwanej na rzecz powódki wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości w zakresie odpowiadającym służebności przesyłu, za okres od kwietnia 2012r. do grudnia 2012r. (za 9 miesięcy), tj. łącznie kwotę 68.103 zł (punkt I wyroku).

Sąd zasądził na rzecz powódki wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez pozwaną z nieruchomości stanowiących własność powódki bądź będących w jej użytkowaniu wieczystym w zakresie odpowiadającym służebności przesyłu w wysokości ustalonej przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego J. A.. Sąd uznał tę opinię za rzetelną, przekonywującą i przydatną do rozpoznania niniejszej sprawy. Konsekwencją powyższego było zasądzenie ustawowych odsetek za opóźnienie od należności głównej od 6 lutego 2013r., tj. od daty wniesienia pozwu. Jak wynika bowiem z oświadczenia powódki złożonego na rozprawie w dniu 13 lutego 2014r., strona powodowa żądała w niniejszym postępowaniu odsetek ustawowych od wynagrodzenia za bezumowne korzystanie za okres od 12.12.20011r. do 21.12.2012r. od dnia wytoczenia powództwa.

W pozostałym zakresie Sąd oddalił powództwo uznając je za niezasadne, albowiem dotyczyło ono kwoty przewyższającej wartość należnego powódce wynagrodzenia, jak również okresu, w którym pozwana pozostawała w dobrej wierze. (punkt II wyroku).

O kosztach Sąd orzekł na zasadzie art. 98 kpc, obciążając nimi w całości stronę powodową. Szczegółowe rozliczenie tych kosztów Sąd, działając na podstawie art. 108 § 1 k.p.c., pozostawił referendarzowi sądowemu, przy ustaleniu wynagrodzenia dla pełnomocnika pozwanego w wysokości stawki minimalnej (punkt III wyroku).

/-/ SSO Małgorzata Małecka

## ZARZĄDZENIE

1. proszę odnotować uzasadnienie w kontrolce,
2. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom stron,
3. przedłożyć za 14 dni lub z apelacją.

Poznań, dnia 25 września 2018 r. /-/ SSO Małgorzata Małecka