

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 27 kwietnia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSO Małgorzata Małecka

Protokolant:protokolant sądowy Katarzyna Michalewska

po rozpoznaniu w dniu 30 marca 2017 r. w Poznaniu

na rozprawie sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej w N.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 128.643 zł (sto dwadzieścia osiem tysięcy sześćset czterdzieści trzy złote) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 17 lutego 2017 roku do dnia zapłaty;

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

III. koszty procesu rozdziela stosunkowo obciążając nimi powoda w 94% a pozwanego w 6% szczegółowe rozliczenie pozostawiając referendarzowi sądowemu przy uwzględnieniu stawki wynagrodzenia pełnomocników stron na poziomie minimalnym.

/-/ SSO Małgorzata Małecka

## UZASADNIENIE

**Pozwem** z dnia 4 lutego 2013 r. **Spółdzielnia Mieszkaniowa w N.** wniosła do (...) Sądu Okręgowego w Poznaniu pozew o zasądzenie od pozwanej (...) spółki z o. o.

z siedzibą w P. kwoty 2.315.315,07 zł wraz z ustawowymi odsetkami: od kwoty 2.000.000 zł od 12 grudnia 2011r. do dnia zapłaty i od kwoty 315.315,07 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanej 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 2000r. 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 gazowe, 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 gazowe stanowiące wówczas własność pozwanej. 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 gaz.

Powodowa spółdzielnia podała, że łączna powierzchnia nieruchomości, zajmowanych przez sieci gazowe pozwanej w spornym okresie wynosiła 21.258 m<sup>2</sup>. Celem wykazania, że powódka jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym

nieruchomości, na których posadowione są urządzenia pozwanej – sieci gazowe, 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 2.315.315,07 zł. Wskazała także, że żądanie zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z powyżej opisanych nieruchomości powódki, opiera na postanowieniach art. 225 kc. Żadaną w pozwie kwotę powódka wyliczyła jako iloczyn powierzchni zajmowanych łącznie przez pozwaną nieruchomości powódki wynoszącą 21.258 m<sup>2</sup> oraz miesięcznej stawki czynszu 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 ( od 12.12.2008r. do 31.12.2012r.).

Mając na uwadze treść art. 225kc, 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 wezwwała pozwaną do zawarcia ugody i zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jej nieruchomości za okres od 12.12.2008r. do 11.12.2011r. składając wniosek o zawiązanie pozwanej do próby ugodowej, które nie zakończyło się zawarciem ugody przez strony. Pismem z dnia 8 stycznia 2013r. wezwwała 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. 2-14 akt).

Zarządzeniem z dnia 14 lutego 2013 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu (...) przekazał sprawę do (...)Sądu Okręgowego w Poznaniu zgodnie z właściwością funkcjonalną. (k. 669 akt).

W **odpowiedzi na pozew** z dnia 12 marca 2013 r. **(...) spółka z o. o. z siedziba w P. (aktualnie (...) spółka z o. o. w W.)** wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w wysokości 14.400 zł.

W uzasadnieniu pozwana oświadczyła, że kwestionuje powództwo tak co do zasady, jak i co do wysokości. Przyznała, że na części działek wskazanych przez powódkę znajdują się obecnie należące do pozwanej sieci gazowe. Podkreśliła jednak, że zostały one w przeważającej części wybudowane przez samą powódkę albo przez inwestorów instytucjonalnych. Pozwana nie była inwestorem ani wykonawcą żadnej z przedmiotowych sieci gazowych, a stała się ich właścicielką dopiero w 2003r., na mocy aportu wniesionego przez (...) S.A. Z uwagi na to, że budowa sieci gazowej nastąpiła na wniosek lub też za zgodą powódki, w jednoznaczny sposób wskazuje to, że posiadanie pozwanej było w dobrej wierze.

W pierwszej kolejności pozwana zakwestionowała legitymację procesową powódki, wskazując, że żądanie wynagrodzenia za korzystanie z gruntu nie jest czynnością zachowawczą, zmierzającą do utrzymania prawa, a jedynie jest to roszczenie uzupełniające do roszczenia windykacyjnego. Powódka jako współwłaściciel nie może więc domagać się wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy bez udziału pozostałych współwłaścicieli. Pozwana zaprzeczyła, by powódka była jedynym właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, na których posadowione są sieci gazowe pozwanej. Powołała się w tym zakresie na treść art. 40 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Zdaniem strony pozwanej, nie doszło do bezprawnego, fizycznego oddziaływania na rzecz lub jej właściciela w taki sposób, że utrudnia to bądź uniemożliwia wykonywanie władztwa nad rzeczą. Nie stanowi bowiem naruszenia własności działanie podejmowane na takiej wysokości i na takiej głębokości, że nie narusza to społeczno-gospodarczego przeznaczenia gruntu (art. 143 kc) Z uwagi na powyższe, brak jest podstaw by przyjąć, iż posadowienie gazociągu pod powierzchnią gruntu zakłóca władztwo powódki nad nieruchomościami stanowiącymi jej własność bądź będących w jej użytkowaniu wieczystym w sposób uprawniający do żądania wypłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie..

Zdaniem pozwanej, domaganie się obecnie wynagrodzenia za to, że na nieruchomości powódki znajdują się sieci gazowe wybudowane przez nią lub na jej zlecenie i służące dobru jej członków musi zostać uznane za nadużycie prawa podmiotowego i jako takie nie powinno znaleźć ochrony prawnej.

Pozwana zakwestionowała również powództwo co do wysokości. Przedstawione w pozwie wyliczenia stanowią, jej zdaniem, jedynie poparcie prywatnych poglądów powódki i w żadnym razie nie mogą stanowić dowodu w niniejszym postępowaniu. Pozwany zaprzeczył również twierdzeniom powódki dotyczącym zajmowanej przez gazociągi powierzchni.

W piśmie z dnia 28 marca 2013 r. powódka, ustosunkowując się do odpowiedzi na pozew, podtrzymała dotychczasowe stanowisko w sprawie i oświadczyła, że w pełni kwestionuje twierdzenia poniesione w piśmie pozwanej, z wyjątkiem tych które nie zostaną wyraźnie przyznane.

W pierwszej kolejności podniosła, że przedstawione przez pozwaną protokoły odbioru robót nie mają żadnego znaczenia w niniejszej sprawie i nie mogą stanowić dowodu, iż inwestor, w szczególności pozwana, posiadała zgodę właściciela nieruchomości na wybudowanie, a tym bardziej na nieodpłatną eksploatację posadowionej sieci. Przedstawione przez pozwaną dokumenty potwierdzają jedynie, iż gazociąg został wybudowany, a prace zostały wykonane w sposób prawidłowy. Nie ma znaczenia jaki podmiot był inwestorem, tj. posadawił przedmiotowe sieci na nieruchomościach będących własnością bądź w użytkowaniu wieczystym powódki. Strona powodowa dochodzi wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, na których posadowione są sieci gazowe będące własnością pozwanej od 2003r. Powódka oświadczyła, że nie kwestionuje, że pozwana od stycznia 2003r. jest właścicielką sieci gazowych posadowionych na nieruchomościach powódki, albowiem wynika to wprost z załączonego do odpowiedzi na pozew aktu notarialnego z 31 grudnia 2002r.

Zdaniem strony powodowej, z przedłożonych przez pozwaną dokumentów nie wynika, że pozwanej przysługuje jakiegokolwiek tytuł prawny do zajętych nieruchomości oraz brak jest jakiegokolwiek podstaw prawnych oraz faktycznych do konstruowania domniemania istnienia jakiegoś nieodokreślonego tytułu prawnego, który uprawniałby właściciela sieci oraz jego następców prawych do nieodpłatnego korzystania z nieruchomości, na których posadowiona jest sieć gazowa.

Powódka odniosła się do podniesionego przez pozwaną zarzutu braku legitymacji procesowej powódki. W szczególności wskazała że z art. 40 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wynika, że mieniem spółdzielni pozostają m.in. nieruchomości, na których posadowione są urządzenia przesyłowe.

Z ostrożności procesowej powódka dodatkowo podała, że nawet gdyby w powyższej sprawie nie znalazł zastosowania zapis art. 40 cyt. ustawy, to i tak zarzut braku legitymacji byłby chybiony, albowiem dochodzenie zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest czynnością służącą zachowaniu wspólnego prawa i nie przekracza zwykłego zarządu nieruchomością.

Powódka wyjaśniła również, że w pełni zaprzecza twierdzeniom pozwanej, iż korzysta ona z nieruchomości w dobrej wierze oraz że strona powodowa wyrażała jakąkolwiek zgodę na korzystanie przez pozwaną z nieruchomości będących jej własnością lub w jej użytkowaniu wieczystym. Powódka podkreśliła również, że pozwana od samego początku korzysta z nieruchomości w złej wierze, ponieważ nie dysponuje żadnym tytułem prawnym do korzystania z przedmiotowej nieruchomości i posiada tego pełną świadomość (poprzednik prawny pozwanej przeniósł na nią wyłącznie własność przedmiotowych sieci gazowych). W tym zakresie powołała się na orzeczenie Sądu Najwyższego z 3 kwietnia 2009r. sygn. akt II CSK 471/08.

Pismem z dnia 5 grudnia 2013r. powódka zmieniła swoje żądanie w zakresie roszczenia odsetkowego domagając się ustawowych odsetek : od kwoty 1.511.124,94 zł od 12 grudnia 2011r. do dnia zapłaty, a od kwoty 804.190,15 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Na rozprawie w dniu 30 marca 2017r. oświadczyła natomiast, że żąda zasądzenia kwoty ustalonej przez biegłego J. W. jako wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z jej nieruchomości

przez pozwaną, uwzględniającej 3 metrowy pas gruntu na długości sieci gazowej w wartości zwaloryzowanej na dzień sporządzenia opinii.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa w N. wybudowała na terenie N., P. i O. szereg domów wielomieszkaniowych.

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

Bezsporne

Na nieruchomościach stanowiących własność powódki lub będących w jej użytkowaniu wieczystym znajdują się sieci gazowe, których właścicielem jest pozwana. Gazociągi przebiegające przez tereny powódki są gazociągami niskiego i średniego ciśnienia o różnych przekrojach. Zostały pobudowane w latach 80 –tych i na początku lat 90-tych XX wieku. Sieć gazowa znajdująca się na terenie powódki to sieć dystrybucyjna wykorzystywana na potrzeby budynków spółdzielni mieszkaniowej. Inwestorem pobudowania sieci gazowej byli zarówno (...) Zakłady (...) i Gazu w P., powódka, Fabryka (...) w N..

Bezsporne, a ponadto zeznania świadka P. D. (e-protokół k. 1042-1044 akt), zeznania pozwanego K. G. (e-protokół k. 1044-1045 akt), zeznania świadka P. S. (e-protokół k.981-982 akt), zeznania świadka W. R. (e-protokół k. 997-999 akt), protokoły odbioru technicznego gazociągu, pozwolenia na budowę, decyzje o zatwierdzeniu planu realizacyjnego, protokołu odbioru końcowego, decyzje o warunkach zabudowy, uzgodnienia przebiegu trasy sieci gazowej (k. 729 – 814, 907-929 akt).

Na podstawie aktu notarialnego z dnia 31 grudnia 2002r. (...) spółka akcyjna w W. przeniosła na rzecz (...) spółki z o. o. w P. wkład niepieniężny w postaci składników majątkowych, stanowiących zorganizowane części przedsiębiorstwa (...) spółki akcyjnej w W. w rozumieniu art. 55(1) kc, na które składają się oddziały spółki pod nazwą: Oddział Zakład (...) w K., Oddział Zakład (...) w K., Oddział (...) w Oddział Zakład (...) w S.. Wydanie całego wkładu niepieniężnego w postaci składników majątkowych miało nastąpić 1 stycznia 2003r. na podstawie sporządzonego przez strony umowy protokołu zdawczo odbiorczego.

Bezsporne, a ponadto akt notarialny z 31.12.2002r.(k. 720-724 akt)

Pozwana w okresie od 12 grudnia 2008 r. do 31 grudnia 2012 r. korzystała z powyższych nieruchomości, na których znajdowały się sieci gazowe 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 gaz.

Bezsporne, a ponadto zeznania świadka P. D. (e-protokół k. 1042-1044 akt), zeznania pozwanego K. G. (e-protokół k. 1044-1045 akt), zeznania świadka P. S. (e-protokół k.981-982 akt), zeznania świadka W. R. (e-protokół k. 997-999 akt).

Łączna powierzchnia nieruchomości, zajmowanych przez sieci gazowe pozwanej w okresie od 12.12.2008r. do 31.12.2012r. wynosiła 2.758 m<sup>2</sup>, przy przyjęciu, że szerokość strefy kontrolowanej wynosiła 3m, a strefy eksploatacyjnej 1m. Strefa kontrolowana stanowi obszar niezbędny do prowadzenia przez pozwaną prawidłowej eksploatacji i naprawy wszelkich możliwych awarii sieci. Na jej szerokość miał wpływ fakt, że sieci gazowe, których dotyczy niniejsza sprawa zostały pobudowane przez 2001r. Pozwana korzysta z nieruchomości powódki z pasa gruntu, przed który przebiega sieć gazowa o szerokości 3 metrów (strefa kontrolowana).

Wartość bezumownego korzystania z nieruchomości powódki za okres od 12.12.2008r. do 31.12.2012r., przy uwzględnieniu szerokości strefy kontrolowanej wynoszącej 3m położonych: w N. wyniosła 95.137 zł (zwaloryzowana 100.943 zł), w O. wyniosła 10.860 zł (zwaloryzowana 11.523 zł), a w P. wyniosła 15.240 zł (zwaloryzowana 16.177 zł), **łącznie 121.237 zł (zwaloryzowana 128.643 zł).**

Dowód: opinia biegłego z dziedziny gazownictwa T. J. (k. 1080-131 akt), opinia uzupełniająca (k. 1158-1159 akt), ustne wyjaśnienia biegłego T. J. (e-protokół k. 1161-1163 akt), opinia biegłego z dziedziny geodezji B. S. (k. 1212a-1212e akt), opinie uzupełniające (k. 1259, 1276 akt), ustne wyjaśnienia biegłego B. S. (e-protokół k. 1291-1292, transkrypcja wyjaśnień biegłego 1300- (...) akt), opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego J. W. (k. 1324-1380 akt), opinia uzupełniająca (k. 1158-1159 akt), ustne wyjaśnienia biegłego J. W. (e-protokół k. 1415-1416 akt transkrypcja wyjaśnień biegłego (...) -1430 akt).

**(...) spółka z o. o. w P. została przejęta przez (...) spółkę z o. o. w W. w trybie art. 492 par. 1 pkt 1 ksh.**

Bezsporne, a ponadto odpis z KRS pozwanej (k. 1389-1393 akt)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie kserokopii dokumentów urzędowych i prywatnych zgromadzonych w aktach sprawy, zeznań świadków, opinii biegłych sądowych z dziedziny gazownictwa, geodezji i wyceny majątku oraz z 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 W. R. P. D., i P. S. 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 gazowej 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.

Sporna między stronami była szerokość gruntu niezbędna pozwanej do prowadzenia przez nią prawidłowej eksploatacji i naprawy wszelkich możliwych awarii sieci (wg powódki wynosiła ona 3m, natomiast wg pozwanej tylko 1m), korzystanie z nieruchomości powódki w dobrej lub złej wierze oraz wysokość wynagrodzenia należnego stronie powodowej z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości.

Sąd również w całości dał wiarę **opiniom** sporządzonym przez **biegłych sądowych z dziedziny gazownictwa, geodezji i wyceny majątku**. Oceniając opinie sporządzone przez **biegłych T. J. (gazownictwo), B. S. (geodezja) oraz J. W. (wycena majątku)**, 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 opinie biegłych 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 szczególnie 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 sporządzonych na potrzeby niniejszego postępowania, przy zastosowaniu podanych wyżej kryteriów należy wskazać, że Sąd miał najwyższy stopień zaufania do kompetencji i poziomu wiedzy reprezentowanej przez sporządzających tę opinie specjalistów.

**Opinii** sporządzonej przez **biegłego sądowego T. J.** żadna ze stron ostatecznie nie kwestionowała ( pismo pozwanej z 21 sierpnia 2014r. i stanowisko powódki na rozprawie w dniu 18 grudnia 2014r. ). Strony nie kwestionowały wskazanych przez biegłego szerokości strefy kontrolowanej (3m) i eksploatacyjnej (1m), stojąc jednak na odmiennym stanowisku, że do ustalenia powierzchni nieruchomości stanowiących własność powódki bądź będących w jej wieczystym użytkowaniu, z których korzysta pozwany należałoby przyjąć szerokości strefy kontrolowanej (powódka) bądź eksploatacyjnej (pozwany).

Żadna ze stron nie kwestionowała ostatecznie **opinii biegłego sądowego geodety B. S.** W piśmie procesowym z dnia 17 sierpnia 2015 r. powódka wskazała, że nie kwestionuje opinii biegłego sądowego geodety i nie domaga się jego przesłuchania na rozprawie, natomiast strona pozwana, pomimo złożenia pisma z dnia 13 sierpnia 2015r. kwestionującego opinie biegłego, jednocześnie zaznaczyła w nim, że niniejsza opinia może znaleźć zastosowanie w niniejszym postępowaniu pod warunkiem, że zostanie uwzględniona powierzchnia nieruchomości wyliczona przez biegłego dla jednometrowej strefy niezbędnej do korzystania z sieci gazowej zamiast strefy o szerokości 3m. Stanowisko pozwanej przemawia zatem za tym, że na etapie sporządzenia opinii przez biegłego geodetę strona w istocie nie kwestionowała wyliczeń biegłego, metody przyjętej przez niego i uzyskanych wyników, tylko szerokość strefy niezbędnej do korzystania z nieruchomości przez pozwaną.

Z kolei **opinia biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego J. W.** została zakwestionowana jedynie przez stronę powodową, która to zarzuciła autorowi błędnie przyjętą metodologię sporządzenia przedmiotowej opinii, tj. przyjęcie przez niego pośredniego sposobu wyceny w zakresie ustalenia wartości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w oparciu o stawki dzierżawne i nie przyjęcie przez biegłego metody bezpośredniej. Powódka zakwestionowała również przyjęty przez biegłego współczynnik współkorzystania. Biegły w ustnych wyjaśnieniach złożonych na rozprawie w dniu 30 marca 2017r. odniósł się do wszystkich zarzutów strony powodowej. Wyjaśnił, przyczynę zastosowania metody pośredniej do ustalenia wysokości wynagrodzenia należnego powódce za bezumowne korzystanie przez pozwanego z jej nieruchomości. Oświadczył również, że dla ustalenia wysokości należnego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości miało znaczenie, że teren, na którym wybudowana została sieć gazowa jest już terenem zabudowanym i urządzonym. Zostało to uwzględnione w współczynniku współkorzystania. Biegły podkreślił, że w przypadku gdy sieć gazowa przebiega pod drogami osiedlowymi bądź placami zielonymi, to ta uciążliwość nie jest znaczna. W przypadku nieruchomości stanowiących własność powódki bądź będących w jej użytkowaniu wieczystym, większość gazociągów przebiegała pod drogami osiedlowymi ( w tym odcinki przyłączeniowe do budynków), oraz pod terenami zielonymi. Biegły podkreślił, że osiedla powódki są zaplanowane i zorganizowane, co czyni mało prawdopodobnym, by gazociągi przebiegały przez tereny, które mogłyby zostać wykorzystane pod budowę kolejnych budynków. Wyjaśnił, że wartość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie wyliczył w dwóch wariantach, tj. wg cen obowiązujących w latach 2008- 2012r. oraz w wysokości zwaloryzowanej na dzień sporządzenia opinii. W dalszej kolejności biegły w sposób szczegółowy, logiczny i wyczerpujący odniósł się do kolejnych zarzutów powódki.

Powódka po wysłuchaniu biegłego nadal kwestionowała przyjętą przez niego metodologię i wniosła o przeprowadzenie dowodu z opinii kolejnego biegłego z uwagi na to, że opinia sporządzona przez biegłego J. W. była w jej ocenie nieprzydatna dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd oddalił wniosek powódki o przeprowadzenie dowodu z opinii kolejnego biegłego uznając opinię biegłego sądowego J. W. za w pełni przydatną dla rozstrzygnięcia sprawy. 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 Sądem 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 2.315.315,07 zł wraz z ustawowymi odsetkami: od kwoty 2.000.000 zł od 12 grudnia 2011r. do dnia zapłaty i od kwoty 315.315,07 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 31.12.20012r. na podstawie art. 225 kc.

Pismem z dnia 5 grudnia 2013r. powódka zmieniła swoje żądanie jedynie w zakresie roszczenia odsetkowego domagając się ustawowych odsetek : od kwoty 1.511.124,94 zł od 12 grudnia 2011r. do dnia zapłaty, a od kwoty 804.190,15 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Na rozprawie w dniu 30 marca 2017r. oświadczyła natomiast, że żąda zasądzenia kwoty ustalonej przez biegłego J. W. jako wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z jej nieruchomości przez pozwaną, uwzględniającej 3 metrowy pas gruntu na długości sieci gazowej w wartości zwaloryzowanej na dzień sporządzenia opinii.

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

Pozwana kwestionując żądanie pozwu co do zasady, zakwestionowała przede wszystkim legitymację powódki do wystąpienia z niniejszym powództwem. Odnosząc się do powyższego zarzutu, stwierdzić należy, że powódka wykazała, że przysługują jej prawa do nieruchomości, za korzystanie z których domaga się w niniejszym procesie wynagrodzenia. Na tą okoliczność przedłożyła odpisy z ksiąg wieczystych nieruchomości.

Nadto zauważyć należy, że zgodnie z art. 40 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2013.1222 j.t. ), spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości i użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym gruntu w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom i właścicielom lokali niebędącym członkami spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych. W szczególności mieniem spółdzielni pozostają nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli, z zastrzeżeniem art. 49 Kodeksu cywilnego. Tym samym wobec braku dowodów przeciwnych powódka wykazała, że jest jedynym właścicielem (użytkownikiem wieczystym) nieruchomości, na terenie których znajdują się należące do pozwanej urządzenia.

Z uwagi na to, że pozwana nie przedstawiła na poparcie swojego zarzutu żadnych dowodów, Sąd nie widział podstaw, aby uznać ten zarzut za zasadny.

Nadto Sąd nie podzielił zarzutu pozwanej, że powództwo narusza zasady współżycia społecznego. Sąd nie dopatrył 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 współżycia społecznego. Przytoczyć w tym miejscu należy także wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 16 września 2005r. (sygn. I ACa 1045/04, 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. 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. 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 uiścić wartość tych, które zużył. ( art. 224. § 2 kc).

Sąd nie miał wątpliwości, że pozwana w okresie objętym sporem korzystała z nieruchomości stanowiących własność powódki bądź będących w jej użytkowaniu wieczystym w zakresie odpowiadającym służebności przesyłu będąc w złej wierze. Zauważyć bowiem należy, że w złej wierze jest z ten, kto wie albo wiedzieć powinien, że prawo własności przysługuje nie jemu, lecz innej osobie (tak SN m.in. w postanowieniu z dnia 13 sierpnia 2008 r. w sprawie I CSK 333/08, Lex nr 510964; w postanowieniu z dnia 7 października 2010 r. w sprawie IV CSK 152/10, Lex nr 707912). Nadto stwierdzić należy, 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 jest zobowiązane do świadczenia wynagrodzenia na podstawie art. 225 kc (por.: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 listopada 2008r., sygn. akt M CSK 346/08, niepubl.). Sąd w tym zakresie aprobuje w całości wyrok Sądu Najwyższego z 24 stycznia 2017r., sygn akt V CNP 17/16, w którym uznał on, że ten, kto faktycznie korzysta z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności, jest posiadaczem służebności oraz że do posiadania służebności stosuje się odpowiednio przepisy o posiadaniu rzeczy. Władztwo przedsiębiorcy eksploatującego urządzenia przesyłowe odpowiada władztwu wynikającemu z prawa służebności i dlatego można uznać go za posiadacza, do którego na podstawie art. 352 KC stosuje się odpowiednio przepisy o posiadaniu rzeczy. Właściciel nieruchomości może więc na podstawie art. 224 § 2 w związku z art. 225 i art. 352 KC żądać od posiadacza służebności w złej wierze wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości. Przedsiębiorca eksploatujący urządzenia przesyłowe, który nie legitymuje się tytułem uprawniającym do ingerowania w sferę cudzej własności nieruchomości dla bieżącego utrzymania urządzeń przesyłowych, korzysta z tej nieruchomości w złej wierze i jest zobowiązany do świadczenia wynagrodzenia. Właściciel nieruchomości może żądać od tego przedsiębiorcy wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości również za czas po wejściu w życie ustawy z dnia 30 maja 2008 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 116, poz. 731), wprowadzającej instytucję służebności przesyłu.

Sąd Najwyższy w cytowanym wyżej orzeczeniu uznał również, że dobra wiara w chwili instalowania urządzenia przesyłowego nie oznacza powstania po stronie przedsiębiorcy przesyłowego prawa do korzystania z nieruchomości skutecznego wobec jej każdorazowego właściciela. Przymiot dobrej wiary, rozumianej jako błędne, usprawiedliwione okolicznościami przeświadczenie posiadacza służebności o przysługującym mu prawie do korzystania z cudzej nieruchomości, musi obejmować cały okres eksploatacji urządzeń przesyłowych, także wtedy, gdy zmienił się właściciel nieruchomości, na której zostały one zainstalowane. Zaniechanie przez posiadacza urządzeń działań zmierzających do uzyskania tytułu uprawniającego do korzystania z cudzej nieruchomości czy to w drodze administracyjnej (np. na podstawie art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości, t.j. Dz.U. 1974 r. Nr 10, poz. 64 ze zm.), czy to w drodze czynności prawnej ustanawiającej ograniczone prawo rzeczowe w postaci służebności prowadzi do braku tytułu uprawniającego do ingerowania w sferę cudzej własności.

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



tych nieruchomości była w złej wierze, czego konsekwencją jest konieczność zapłacenia stosownego wynagrodzenia stronie powodowej.

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, póź. 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 wynagrodzeniem 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 pożytki lub że jej majątek utracił swe walory i uległ pogorszeniu.

Sąd zasądził z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości stanowiących własność powódki bądź będących w jej użytkowaniu wieczystym za okres od 12.12.2008r. do 31.12.2012r. kwotę 128.643 zł (punkt I wyroku).

Powyzsza kwota została ustalona zgodnie z opiniami wszystkich biegłych wydających opinie w niniejszej sprawie. Sąd uznał za zasadne przyjęcie dla wyliczenia kwoty wynagrodzenia pasa gruntu o szerokości 3 metrów odpowiadającego strefie kontrolowanej, uznając go za powierzchnię niezbędną w celu prowadzenia przez pozwaną prawidłowej eksploatacji i naprawy wszelkich możliwych awarii sieci gazowej pozwanej. Jest to również odległość minimalna od obiektów terenowych (od budynków mieszkalnych). Bezsporna była w niniejszej sprawie między stronami przyjęta do obliczeń długość sieci gazowych ustalona przez biegłego geodetę. 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. W.. Sąd uznał tę opinię za rzetelną, przekonującą i przydatną do rozpoznania niniejszej sprawy. Zgodnie z wnioskiem powódki Sąd zasądził na jej rzecz kwotę wynagrodzenia zwaloryzowanego na dzień sporządzenia opinii (27 stycznia 2017r. ). Konsekwencją powyższego było zasądzenie ustawowych odsetek od kwoty 128.643 zł od daty doręczenia opinii stronie pozwanej, wydłużonej o 7 dni na zaspokojenie roszczenia powódki (tj. od 17 lutego 2017r.). W pozostałym zakresie Sąd oddalił powództwo uznając je za niezasadne (punkt II wyroku). .

O kosztach Sąd orzekł na zasadzie art. 98 kpc, rozdzielając je stosunkowo i obciążając nimi stronę powodową w 94%, a pozwaną w 6 %. Szczegółowe rozliczenie tych kosztów Sąd, działając na podstawie art. 108 § 1 k.p.c., pozostawił referendarzowi sądowemu (punkt III wyroku).

/-/ SSO Małgorzata Małecka