

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 9 lipca 2018 r. w Poznaniu

na rozprawie sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej w Ś.

przeciwko (...) Spółka z o.o. z siedzibą w W.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 168.100 zł (sto sześćdziesiąt osiem tysięcy sto złotych) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie;

1. od kwoty 20.500 zł od 23 września 2011 r.

2. od kwoty 147.600 zł od 30 września 2014 r.

do dnia zapłaty;

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

III. koszty procesu rozdziela stosunkowo, obciążając nimi powoda w 92% a pozwanego w 8%, szczególnie rozliczenie pozostawiając referendarzowi sądowemu, przy ustaleniu wynagrodzenia dla pełnomocników stron w wysokości stawki minimalnej.

/-/ SSO Małgorzata Małecka

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 21 października 2014 r. **Spółdzielnia Mieszkaniowa w Ś.** wniosła do IX Wydziału Gospodarczego Sądu Okręgowego w P. pozew o zasądzenie od **pozwaney (...) Spółka z o.o. Oddział w P.** kwoty 2.059.178,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami: od kwoty 1.044.090,00 zł od 23 września 2011r. do dnia zapłaty i od kwoty 1.015.088,00 zł od dnia 30 września 2014 r. 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 roku 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 Ś. i K. 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 1 października 2008 r. do 31 sierpnia 2014 r. korzystała z powyższych nieruchomości, na których znajdowały się sieci gazowe stanowiące wówczas własność pozwaney. Za powyższy okres pozwana nie uiszczala 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 23.202 m². 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 1 października 2008r. do 31 sierpnia 2014 r. wynosi 2.059.178,00 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 zajmowanych łącznie przez pozwaną nieruchomości powódki wynoszącą 23.202 m² oraz miesięcznej stawki czynszu przyjętej przez nią: w kwocie 15 zł/m² miesięcznie za okres od 12.12.2008r. do 31.12.2010r. oraz 6 zł/m² miesięcznie za okres od 1.10.2008r. do 31.08.2014r. Powódka domaga się zasądzenia wynagrodzenia za 5 lat i 11 miesięcy.

Mając na uwadze treść art. 225 kc, strona powodowa 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 zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jej nieruchomości za okres od 24.09.2008r. do 23.09.2011r., wobec czego w dniu 3 listopada 2011 roku, w Sądzie Rejonowym (...)w P., odbyło się posiedzenie, na którym strony nie zawarły ugody – pozwana spółka odmówiła zapłaty wynagrodzenia. W związku z powyższym powódka uważa, że pozwana od dnia 23.09.2011r. pozostaje w zwłoce z zapłatą kwoty za bezumowne korzystanie z nieruchomości Spółdzielni, dlatego żądanie odsetek od tegoż dnia do dnia zapłaty jest w pełni zasadne. Natomiast żądanie zasądzenia odsetek od pozostałej kwoty, uzasadnione jest wezwaniem do zapłaty w dniu 22.09.2014 r., której to kwoty pozwana nie uiściła w terminie. (k. 2-11 akt)

Zarządzeniem z dnia 28 października 2014 roku, Sąd Okręgowy w P. Wydział IX Gospodarczy przekazał sprawę do Wydziału Cywilnego Sądu Okręgowego w P. zgodnie z właściwością funkcjonalną. (k. 1054 akt).

Pismem z dnia 21 listopada 2014 roku, w wykonaniu wezwania Sądu, pełnomocnik powódki złożył pełen odpis z Krajowego Rejestru Sądowego powódki na okoliczność wykazania, że w dniu 1 marca 2011 roku P. S., jako Prezes Zarządu powodowej Spółdzielni, był uprawniony do składania w jej imieniu oświadczeń woli (k. 1060 akt). Następnie pismem z dnia 14 stycznia 2015 roku, pełnomocnik powódki wykonując kolejne wezwanie Sądu, wskazał aktualną siedzibę i adres pozwanej (W. ul. (...)).

W odpowiedzi na pozew z dnia 6 marca 2015 r. (...) **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 wg norm przepisanych.

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.

Pozwana wskazała, że w obecnym stanie faktycznym i prawnym jest jedynie posiadaczem służebności przesyłu, nie zaś posiadaczem nieruchomości. W tym kontekście dopóki właścicielowi przysługują roszczenia rekompensujące ograniczenia w korzystaniu z jego własności w formie wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu, to nie przysługują mu inne roszczenia z tym związane jak np. z art. 225 k.c. Pozwana podała, iż po stronie powódki brak jest woli ustanowienia służebności przesyłu, a więc dochodzone przez nią wynagrodzenie należy uznać za bezzasadne.

Zdaniem strony pozwanej, nie doszło także 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.

Strona wskazała, także że przedmiotowe sieci zlokalizowane są bowiem na terenie stanowiącym w pełni zabudowane osiedle mieszkaniowe, skutkiem czego nie można przyjąć, że w związku z przebiegiem sieci gazowych należących do pozwanej, powódka pozbawiona została możliwości np. dalszej zabudowy terenu, tylko co najwyżej z uwagi na pełne zabudowanie osiedla i wynikających z tego faktu ograniczeń związanych z przepisami prawa.

W ocenie pozwanej, należy jej przypisać dobrą wiarę w kwestii dokonywania przez nią wszelkich czynności eksploatacyjnych związanych z posadowionymi sieciami gazowymi oraz uznać, że nieprzerwanie przysługiwał jej tytuł prawny w postaci zgody właściciela nieruchomości. Ponadto, powódka nigdy nie zażądała od pozwanej zaniechania jakichkolwiek działań, nie wyraziła sprzeciwu wobec dokonywania czynności eksploatacyjnych i nie cofnęła także zgody na posadowienie i eksploatację gazociągów posadowionych na jej nieruchomościach.

Ponadto, strona pozwana zakwestionowała sposób ustalenia szerokości strefy zajętej przez sieci gazowe na nieruchomościach powódki. W jej ocenie należy przyjąć, iż pozwana jest w posiadaniu służebności przesyłu, wobec czego przysługuje jej prawo do korzystania z cudzej nieruchomości w takim zakresie w jakim jest to niezbędne do właściwej eksploatacji gazociągu, wobec czego pozwana potrzebuje jedynie pasa eksploatacyjnego o szerokości 1 m wzdłuż osi gazociągu, leżącej po środku tego pasa.

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. Zakwestionowano także żądanie odsetek przez powódkę, ponieważ w zaistniałej sytuacji brak jest w jej ocenie podstaw do ich naliczenia.

W piśmie z dnia 29 kwietnia 2015 r., ustosunkowując się do odpowiedzi na pozew, powódka 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. posadowił 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.

Zdaniem strony powodowej, z przedłożonych przez pozwaną dokumentów nie wynika, że pozwanej przysługuje jakikolwiek tytuł prawny do zajętych nieruchomości oraz brak jest jakichkolwiek podstaw prawnych oraz faktycznych

do konstruowania domniemania istnienia jakiegoś niedookreślonego tytułu prawnego, który uprawniałby właściciela sieci oraz jego następców prawych do nieodpłatnego korzystania z nieruchomości, na których posadowiona jest sieć gazowa.

Strona powodowa zakwestionowała stanowisko pozwanej w kwestii niekorzystania przez nią z nieruchomości będących ich własnością. Według jej oceny, posadowiony gazociąg, który jest własnością pozwanej, zakłóca władztwo powódki nad nieruchomością i uniemożliwia jej pełne korzystanie. Podważano również twierdzenie pozwanej, iż jest ona jedynie posiadaczem służebności. W ich ocenie, strony niniejszego postępowania nie ustanowiły służebności przesyłu, która może być ustanowiona jedynie na podstawie umowy lub orzeczenia Sądu.

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. W jej ocenie, to strona pozwana powinna dążyć do uregulowania niniejszego stanu poprzez ustanowienie służebności.

W piśmie ustosunkowana się również do podniesionego zarzutu strony pozwanej, dotyczącego sposobu obliczenia szerokości strefy kontrolnej. Powódka oceniła, iż szerokość jednego metra jest oczywiście niewystarczająca do zachowania swobodnego dostępu do gazociągu w przypadku jakiegokolwiek awarii, czy też konieczności przeprowadzenia modernizacji.

Pismem z dnia 25 czerwca 2015r., pełnomocnik pozwanej, dołączył załącznik do protokołu rozprawy w którym ustosunkował się do twierdzeń powoda, zawartych w jego piśmie z dnia 29 kwietnia 2015 roku. Pełnomocnik oświadczył, iż załączone do odpowiedzi na pozew dokumenty stanowią dowód posiadania przez pozwaną służebności przesyłu w dobrej wierze. Nadto, fakt posadowienia urządzeń przesyłowych na nieruchomościach powódki, w jego ocenie, w najmniejszym stopniu nie ogranicza możliwości powódki z korzystania tej nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa w Ś. wybudowała na terenie Ś. i K. 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 głównie niskiego ciśnienia, stalowymi i w niewielkim stopniu polietylenowymi. Pierwszy gazociąg był wybudowany w końcu lat 70-tych, którego modernizacja przebiegała w roku 2013. Kolejne gazociągi na terenach nieruchomości powódki, powstawały w latach 80 i 90-tych. Sieć gazowa znajdująca się na terenie powódki to sieć dystrybucyjna wykorzystywana na potrzeby budynków spółdzielni mieszkaniowej. Inwestorem pobudowania sieci gazowej byli zarówno (...) S.A. w W., Oddział: (...) w P., oraz powódka, Spółdzielnia Mieszkaniowa w Ś..

Bezsporne, a ponadto zeznania świadka D. K. na rozprawie w dniu 18 czerwca 2015 r. (k. 1-), 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.1114 –1162, 1165-1193 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. 1194-1199 akt)

Pozwana w okresie od 1 października 2008 r. do 31 sierpnia 2014 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 D. K. na rozprawie w dniu 18 czerwca 2015 r. (k. 1322-1324 akt), zeznania informacyjne złożone przez członka zarządu powódki M. M. na rozprawie w dniu 24 września 2015 r. (k. 1343-1346 akt)

Łączna powierzchnia nieruchomości, zajmowanych przez sieci gazowe pozwanej w okresie od 1.10.2008r. do 31.08.2014r. wynosiła 8.288 m², przy przyjęciu, że w przypadku gazociągów wybudowanych do 12 grudnia 2001 roku, szerokość strefy kontrolowanej wynosi 3m, a strefy eksploatacyjnej 1m, natomiast w przypadku wybudowania po tej dacie, należy dla obu stref przyjąć szerokość 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 przed 2001r. Pozwana korzystała w okresie objętym żądaniem pozwu 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 12.10.2008r. do 31.08.2014r., przy uwzględnieniu szerokości strefy kontrolowanej wynoszącej 3m położonych zarówno w Ś. jak i w K. **łącznie 291.061 zł (zwaloryzowana 312.958 zł).**

Dowód: opinia biegłego z dziedziny gazownictwa T. J. (k. 1401-1512 akt), opinia uzupełniająca (k. 1547-1548 akt), ustne wyjaśnienia biegłego T. J. (e-protokół k. 1567-1572 akt), opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego J. W. (k. 1609-1684 akt), ustne wyjaśnienia biegłego J. W. (e-protokół k. 1809-1813 akt, oświadczenie stron złożone na rozprawie w dniu 12 stycznia 2017r. (k.1565 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. 1709-1717 akt)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie kserokopii dokumentów urzędowych i prywatnych zgromadzonych w aktach sprawy, zeznania świadka oraz opinii biegłych sądowych z dziedziny gazownictwa, geodezji i wyceny majątku.

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 świadka D. K.**, 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 i wyceny majątku**. Oceniając opinie sporządzone przez **biegłych T. J. (...)**, oraz **J. W. (...)**, 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 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 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.

Opinię sporządzoną przez **biegłego sądowego T. J.** strona pozwana zakwestionowała jedynie w części błędnych wskazań długości i rodzaju sieci gazowej umiejscowionych na terenie nieruchomości powódki. Biegły odniósł się do tych zastrzeżeń na rozprawie w dniu 12 stycznia 2017 roku, objaśniając iż w swojej opinii posługiwał się pojęciem gazociągu, które jest pojęciem szerszym i w swej istocie obejmuje także składowe przyłącza. Wobec przyjętych długości, przyznał rację stronie pozwanej, gdyż wynikały one z oczywistej omyłki pisarskiej. Swoje uwagi co do złożonej opinii złożyła także strona powodowa, która zakwestionowała złożoną opinię przez biegłego T. J. w całości. Zarzuciła biegłemu, że sporządził opinię w prawie szerokości strefy kontrolnej przy ustanowieniu służebności przesyłu, natomiast postępowanie dotyczy wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Z kolei **opinia biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego J. W.** została zakwestionowana 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 28 czerwca 2018r. 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.

W dalszej kolejności biegły w sposób szczegółowy, logiczny i wyczerpujący odniósł się do zarzutów pozwanej dotyczących m.in. okoliczności uwzględnienia przy obliczaniu wysokości wynagrodzenia za bezumowne zajmowanie pasa 3 m, zamiast 1m oraz przyczyn przyjęcia przez biegłego współczynnika k na poziomie 0,2. Pozwana 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 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 2.059.178,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami: od kwoty 1.044.090 zł od 23 września 2011r. do dnia zapłaty i od kwoty 1,015.088,00 zł od dnia 30 września 2014 roku do dnia zapłaty tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną z nieruchomości stanowiących własność powódki lub będących w jej użytkowaniu wieczystym za okres od 01.10.2008r. do 31.08.2014r. na podstawie art. 225 kc.

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

Sąd nie podzielił zarzutu pozwanej, że powództwo narusza zasady współzycia 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 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. 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 uiszczyć 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 częściowo 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 podmiot, który 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 zobowiązany 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 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. Sąd w niniejszej sprawie ustalił, że to ani pozwana, ani jej poprzednik prawny nie posadowili urządzeń do przesyłu na gruntach, do których obecnie przysługuje powódce prawo własności lub użytkowania wieczystego. Strona powodowa nie wykazała, by przy przekazywaniu sieci czyniono poprzednikowi prawnemu pozwanej jakiegokolwiek zastrzeżenia co do uregulowania prawa do korzystania z gruntu w celu eksploatacji i konserwacji urządzeń.

Powódka po raz pierwszy zakwestionowała prawo pozwanej do nieodpłatnego korzystania z nieruchomości, dopiero w wezwaniu do zapłaty z dnia 7 marca 2011r., doręczonym pozwanej 14 marca 2011r. (k. 1820-1822 akt). Tym samym, dopiero od tego czasu (14.03.2011r.) 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, 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 zatem od pozwanej na rzecz powódki wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości w zakresie odpowiadającym służebności przesyłu, za okres od kwietnia 2011r. do sierpnia 2014r. (tj. 41 miesięcy), tj. łącznie kwotę 168.100 zł (punkt I wyroku).

Powyzsza kwota została ustalona w oparciu o opinie obu biegłych sporządzających opinie w niniejszej sprawie. Sąd uznał za zasadne przyjęcie dla wyliczenia kwoty wynagrodzenia pasa gruntu o szerokości odpowiednio 3 bądź 1 metra odpowiadającego strefie kontrolowanej (w zależności od daty wybudowania lub modernizacji sieci), uznając go za powierzchnię niezbędną w celu prowadzenia przez pozwaną prawidłowej eksploatacji i naprawy wszelkich możliwych awarii sieci gazowej pozwanej. Zgodnie bowiem z treścią rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci, szerokość strefy kontrolowanej dla gazociągów niskiego i średniego ciśnienia, wybudowanych po 12 grudnia 2001r., jest stała i wynosi 1 metr, natomiast wybudowanych przed tą datą wynosiła 3 metry. 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, przekonywującą i przydatną do rozpoznania niniejszej sprawy. Zgodnie z wnioskiem powódki Sąd zasądził na jej rzecz kwotę wynagrodzenia zwaloryzowanego na koniec 2014 roku. Konsekwencją powyższego było zasądzenie ustawowych odsetek od kwoty 20.500 zł (wynagrodzenie za okres od kwietnia do sierpnia 2011r.) od daty wezwania pozwanej do próby ugodowej oraz od kwoty 147.600 zł (wynagrodzenie za okres od września 2011r. do sierpnia 2014r.) od 30 września 2014r.(wezwanie do zapłaty z dnia

22 września 2014r. przewidywało termin 3 dni na zapłatę od daty otrzymania wezwania, które nastąpiło 26 września 2014r).

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, rozdzielając je stosunkowo i obciążając nimi stronę powodową w 92%, a pozwaną w 8 %. Szczegółowe rozliczenie tych kosztów Sąd, działając na podstawie art. 108 § 1 k.p.c., pozostawił referendarzowi sądowemu, przy ustaleniu wynagrodzenia dla pełnomocników stron 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 24 września 2018 r. /-/ SSO Małgorzata Małecka