

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 czerwca 2016 roku

Sąd Okręgowy w Poznaniu, Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca: SSO Sławomira Hańczewska

Protokolant: st. sekr. sąd. Monika Szulc

po rozpoznaniu w dniu 25 maja 2016 roku w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa *M. K. (1), A. K. (1), W. K. (1), W. K. (2), J. N., I. T., Z. K., R. K., K. K. (1), A. K. (2), H. K., A. K. (3), H. S., T. N., D. A., I. K., K. K. (2), N. K., P. K. (1), P. K. (2), S. K. i M. K. (2)*

przeciwko (...) *S.A. z siedzibą w P.*

### o zapłatę

1. zasądza od pozwanej solidarnie na rzecz powodów kwotę 16.264 zł (szesnaście tysięcy dwieście sześćdziesiąt cztery złote) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 16 lipca 2014 r. do dnia zapłaty,
2. oddala powództwo w pozostałym zakresie,
3. obciąża kosztami procesu obie strony w stosunku: powodów - 80%, pozwaną - 20% i na tej podstawie zasądza solidarnie od powodów na rzecz pozwanej kwotę 1155 zł (tysiąc sto pięćdziesiąt pięć złotych).
4. nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Poznaniu od powodów solidarnie kwotę 2157 zł (dwa tysiące sto pięćdziesiąt siedem złotych) a od pozwanej kwotę 538,66 zł (pięćset trzydzieści osiem złotych sześćdziesiąt sześć groszy).

SSO Sławomira Hańczewska

## UZASADNIENIE

Powodowie *M. K. (1), A. K. (1), W. K. (1), W. K. (2), J. N., I. T., Z. K., R. K., K. K. (1), A. K. (2), H. K., A. K. (3), H. S., T. N., D. A., I. K., K. K. (2), N. K., P. K. (1), P. K. (2), S. K., M. K. (2)* wynieśli o zasądzenie od pozwanej (...) *S.A. z siedzibą w P.* kwoty 54.374 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 16 lipca 2014 r. do dnia zapłaty, a także o zasądzenie kwoty 3625 zł miesięcznie poczynając od sierpnia 2014 r. do dnia przeniesienia urządzeń położonych na nieruchomości stanowiącej własność powodów. Powodowie wniesli również o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztu zastępstwa procesowego, według norm przypisanych.

Uzasadniając swoje żądania powodowie wskazali, iż są właścicielami nieruchomości położonej w P. przy ulicy (...) stanowiącej działki nr (...), na której znajdują się urządzenia kanalizacyjne- dwa kanały sanitarne o średnicy 200 mm i 0,3 m oraz sieć wodociągowa o średnicy 350 mm, będące własnością pozwanej. Powodowie wskazali, iż urządzenia powyższe uniemożliwiają im korzystanie z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem na cele usługowe i jednocześnie obniżają w znacznym stopniu jej wartość. Na kwotę dochodzoną pozwem składa się wynagrodzenie za okres 15 miesięcy licząc od maja 2013 r., gdy powodowie na podstawie decyzji Wojewody (...) o zwrocie nieruchomości stali się jej właścicielami, do lipca 2014 r., licząc wynagrodzenie za każdy miesiąc w kwocie 3625 zł (pozew - k. 2-6).

W odpowiedzi na pozew (k. 133-135) pozwana (...) S.A. z siedzibą w P. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przypisanych. Uzasadniając swoje stanowisko pozwana wskazała, iż do czerwca 2014 r. powodowie nie domagali się zapłaty za korzystanie z przedmiotowej nieruchomości. W latach 1973 - 2012 nieruchomość ta stanowiła natomiast własność Skarbu Państwa, a następnie Miasta P.. Podobnie pozwana spółka przekształcona została z Przedsiębiorstwa (...), również będącego własnością Skarbu Państwa. Z tego też pozwana wywodziła swoją dobrą wiarą w korzystaniu z przedmiotowej nieruchomości. Oprócz tego pozwana wskazywała na brak podstaw do dochodzenia zapłaty wynagrodzenia na przyszłość.

Pismem z dnia 9 czerwca 2015 r. (k. 159-160) powodowie rozszerzyli żądanie do kwoty 83.375 zł, wskazując że stanowi ona odszkodowanie za okres od maja 2013 r. do marca 2015 roku.

Po zapoznaniu się z opinią biegłego powodowie ograniczyli żądanie do kwoty 16.315 zł w pozostałym zakresie cofając pozew. Na cofnięcie to zgody nie wyraziła jednak strona pozwana (rozprawa z 25 maja 2016 r. - k. 243-244).

### **Sąd ustalił, co następuje.**

Dnia 14 grudnia 2012 r. Wojewoda (...) wydał decyzję, mocą której orzekł o zwrocie powodom nieruchomości, stanowiącej część działki (...), położonej w P. przy ulicy (...), obręb J., dla której Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Powodowie są współwłaścicielami tejże nieruchomości w następujących częściach:

- I. T. - 96/288 części
- W. K. (1), A. K. (1), M. K. (1), J. K., W. K. (2) - po 24/288 części,
- H. S., H. K., D. A., A. K. (3), T. N. - po 8/288 części,
- R. K., K. K. (1), A. K. (2), Z. K. - po 6/288 części,
- I. K. - 2/288 części
- P. K. (2), P. K. (1), M. K. (2), N. K., S. K., K. K. (2) - 1/288 części.

**Okoliczności bezsporne,** a nadto dowody: decyzja (k. 103-109v), wyciąg z księgi wieczystej (k. 36-41).

Przedmiotowa nieruchomość objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w którym oznaczona jest jako tereny komunikacji – ulica główna ruchu przyspieszonego z węzłami – strefa parkingu w zieleni lub zieleni.

Działka nr (...) zabudowana jest w części boksami garażowymi o lekkiej konstrukcji stalowej oraz parterowymi budynkami wykorzystywanymi na usługi. W północnej części działki przebiega poprzecznie podziemny rurociąg kanału sanitarnego ks 200. W miejscu przebiegu tego rurociągu usytuowane są boksy garażowe.

Działka nr (...) zabudowana jest parterowymi budynkami wykorzystywanymi na cele związane z usługami. Przy południowo - wschodnim skraju działki przebiega

podziemny rurociąg kanału sanitarnego ks 300 oraz podziemny rurociąg wodociągowy w350. W miejscu przebiegu rurociągu usytuowany jest parterowy budynek wykorzystywany na cele socjalne.

Pasy stref ochronnych urządzeń znajdujących się na nieruchomości wynoszą:

1. dla kanału sanitarnego ks 200 - 218 m<sup>2</sup>

2. dla rurociągu wodociągowego - w350 - 263 m<sup>2</sup>

3. dla kanały sanitarnego ks 300 - 244 m<sup>2</sup>

Wartość miesięcznego czynszu możliwego do uzyskania z tytułu najmu lub dzierżawy w okresie od 1 maja 2013 r. do dnia 31 marca 2015 r. wynosi 16.264 zł.

**Dowód:** zestawienie środków trwałych (k. 141-142), opinia biegłego mgra inż. B. W. (k. 201-231).

Pismem z dnia 16 grudnia 2013 r. powodowie A. K. (1), Z. K. i M. K. (1) wezwali pozwaną do uregulowania stanu prawnego zainstalowanych na nieruchomości urządzeń. Następnie, pismem z dnia 26 lipca 2014 r. wskazani powodowie wezwali do zapłaty kwoty 2535 zł za każdy miesiąc bezumownego korzystania. Pomimo prowadzonych rozmów, dotyczących również ustanowienia służebności przesyłu, do porozumienia między stronami ostatecznie nie doszło.

**Dowody:** pismo z 16.12.2013 r. (k. 42), dalsza korespondencja (k. 43-44, 48-49).

**Powyższy stan faktyczny** Sąd ustalił na podstawie wskazanych dowodów, które uznał za wiarygodne.

Za wiarygodne i autentyczne Sąd uznał dokumenty zgromadzone w sprawie, albowiem zostały one sporządzone przez uprawnione podmioty, ich treść nie była podważana przez strony, a Sąd nie znalazł podstaw by kwestionować je z urzędu.

Kluczową rolę dla ustalenia stanu faktycznego i zapadłego rozstrzygnięcia miała opinia biegłego mgra inż B. W.. Sąd uznał tą opinię za przydatną dla rozstrzygnięcia. Była kompletna, nie zawierała luk i błędów logicznych, wykonana została w sposób fachowy, zgodnie ze standardami obowiązującymi biegłych. Biegły dokonał wszechstronnej analizy nieruchomości i uwarunkowań na lokalnym rynku wpływających na wysokość możliwego do uzyskania czynszu. Żadna ze stron nie kwestionowała opinii.

Oceniając wartość dowodową opinii wskazać należy, że specyfika oceny dowodu z opinii biegłego wyraża się w tym, że sfera merytoryczna opinii jest kontrolowana przez Sąd, który nie posiada wiadomości specjalnych, zgodnie z zasadami wyrażonymi w art. 233 k.p.c., to jest w zakresie zgodności z zasadami logicznego myślenia i wiedzy powszechnej (por. wyrok SN z dnia 15.03.2002r., II CKN 729/99).

**Sąd zważył, co następuje.**

**Powództwo zasługiwało na uwzględnienie jedynie w nieznaczej części.**

W toku niniejszego procesu powodowie domagali się ostatecznie zasądzenia od pozwanego kwoty 83.375 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 16 lipca 2014 r. do dnia zapłaty z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości stanowiącej działki (...), położonej w P. przy ulicy (...), obręb J., dla której Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Jako podstawę prawną swojego żądania powodowie wskazali przepisy art. 224-225 K.c.

Prawo własności jest prawem bezwzględny, skutecznym erga omnes, które uprawnia właściciela do korzystania z rzeczy z wyłączeniem innych osób. Jednocześnie osoby te zobowiązane są do nie czynienia niczego co przeszkadzałoby właścicielowi w wykonywaniu jego prawa. W przypadku dokonania jakichkolwiek naruszeń przepisy przyznają właścicielowi ochronę w postaci bądź to roszczeń windykacyjnych pozwalających na wprowadzenie właściciela we władanie rzeczą w przypadku jej utraty, bądź też roszczenia negatoryjne – wiążące się z ochroną prawa własności w przypadku jego naruszenia (art. 222 § 1 i § 2 k.c.). Zgodnie z art. 224 § 1 k.c. samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i nie jest odpowiedzialny ani za jej zużycie, ani za jej pogorszenie lub utratę. Nabywa własność pożytków naturalnych, które zostały od rzeczy odłączone w czasie jego

posiadania, oraz zachowuje pobrane pożytki cywilne, jeżeli stały się w tym czasie wymagalne. Zgodnie z art. 224 § 2 k.c. od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiścić wartość tych, które zużył. Natomiast zgodnie z art. 225 k.c. obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Jednakże samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest nadto zwrócić wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał, oraz jest odpowiedzialny za pogorszenie i utratę rzeczy, chyba że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego.

Poza sporem pozostawało, że na przedmiotowej nieruchomości znajdują się urządzenia przesyłowe będące własnością pozwanej spółki i użytkowane przez nią. Wobec tego należało rozważyć, czy przypisać jej dobrą czy złą wiarę. Od

odpowiedzi na to pytanie zależał bowiem zakres odpowiedzialności. Zgodnie bowiem z art. 224 § 1 i 2 k.c. samoistny posiadacz w dobrej wierze jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy dopiero od chwili, gdy dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Pozwany powoływał się przy tym na wynikające z art. 7 K.c. domniemanie dobrej wiary.

W ocenie Sądu domniemanie to zostało w niniejszej sprawie, wbrew temu co twierdziła pozwana, obalone.

Kryterium podziału na posiadanie w dobrej i złej wierze stanowi przekonanie posiadacza co do jego uprawnień. Dobra wiara jest faktem o charakterze stanu mentalnego, intelektualnym, polegającym na usprawiedliwionej niewiedzy określonego podmiotu o istnieniu określonych stanów prawnych, w szczególności jest to błędne przeświadczenie o przysługiwaniu określonego prawa lub istnieniu określonego stosunku prawnego.

Sąd podziela w całości stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z 6 maja 2009 r. (sygn. akt II CSK 594/08, LEX nr 510969), że stałe korzystanie z linii przesyłowej, polegające na prowadzeniu prac o charakterze konserwacyjnym lub naprawczym zakłada konieczność swobodnego dostępu do tych urządzeń, a tych uprawnień nie gwarantuje uzyskanie pozwolenia na budowę urządzeń przesyłowych jak też zgodność budowy z wymaganiami Prawa budowlanego. Przedsiębiorstwo energetyczne, które nie legitymuje się uprawnieniem do ingerowania w sferę cudzej własności nieruchomości dla bieżącego utrzymania urządzeń przesyłowych, korzysta z tej nieruchomości w złej wierze i zobowiązane jest do świadczenia wynagrodzenia na podstawie art. 225 k.c. Dobra wiara w chwili stawiania urządzeń nie oznacza powstania po stronie przedsiębiorstwa przesyłowego prawa do korzystania z nieruchomości skutecznego wobec każdorazowego jej właściciela, odpowiadającego treści służebności przesyłowej. Nieuregulowanie kwestii korzystania z gruntów - w sytuacji niewykazania przez pozwaną nabycia odpowiedniego tytułu - czy to w drodze administracyjnej czy też czynności prawnej - oznacza brak tytułu prawnego do korzystania z gruntów powoda. Dobrą wiarę wyłącza bowiem ujawnienie takich okoliczności, które u przeciętnego człowieka powinny wzbudzić poważne wątpliwości, że nie przysługuje mu prawo do korzystania z rzeczy w dotychczasowym zakresie. W uzasadnieniu powyższego orzeczenia Sąd Najwyższy odrzucił założenie, że posadowienie urządzeń przesyłowych przez jednostkę organizacyjną Skarbu Państwa jest równoznaczne z działaniem legalnym. Nie jest to domniemanie ustanowione przez prawo i nie ma żadnych podstaw do konstruowania takiego domniemania faktycznego, czy wnioskovania zwłaszcza, jeśli w grę wchodzi okres sprzed 1989 r. Sąd Najwyższy wskazał, że jeśli ze względu na obowiązującą w tym czasie zasadę jednolitej własności państwowej (art. 128 k.c.), przedsiębiorstwo energetyczne (poprzednik prawny) podjęło czynności budowy urządzeń przesyłowych w dobrej wierze i korzystało z tych urządzeń jako należących do Skarbu Państwa, to przymiot dobrej wiary rozumianej, jako błędne, ale usprawiedliwione w danych

okolicznościach przeświadczenie posiadacza służebności, przysługującym mu prawie do korzystania z cudzej nieruchomości, w zakresie roszczeń uzupełniających, musi obejmować cały okres eksploatacji urządzeń, także wtedy, gdy zmienił się właściciel nieruchomości na których zostały założone urządzenia przesyłowe.

Mając powyższe na uwadze należało uznać pozwaną za posiadacza w złej wierze, co prowadzić musiało do uwzględnienia żądania powodów co do zasady.

Wysokość należnego powodom wynagrodzenia Sąd ustalił na podstawie opinii biegłego opinia biegłego mgra inż. B. W. (k. 201-231), która nie była kwestionowana przez strony, a i Sąd nie znalazł podstaw by czynić to z urzędu. Biegły określił obszar nieruchomości wykorzystywany przez pozwaną i wartość czynszu, jaki byłby możliwy do uzyskania na wolnym rynku. Sąd pragnie przy tym zauważyć, że biegły wyliczył również wartość zwaloryzowanego wynagrodzenia. Zgodnie jednak z utrwalonym poglądem orzecznictwa waloryzacja świadczenia możliwa jest na wniosek strony, nigdy z urzędu. W niniejszym postępowaniu strona powodowa nie zgłosiła takiego wniosku, wobec czego zasądzeniu podlegała kwota 16.264 zł.

O odsetkach orzeczono w oparciu o art. 481 § 1 i 2 K.c. Termin spełnienia świadczenia z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie nie został oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, wobec czego, zgodnie z art. 455 K.c. świadczenie to powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. W niniejszej sprawie za wezwanie takie niewątpliwie należy uznać pismo powodów z dnia 26 lipca 2014 r., w którym wskazano wysokość żądanego wynagrodzenia i termin na ustosunkowanie się do żądania - 15 lipca 2016 r. Pozwana nie kwestionowała, że pismo to otrzymała, wobec czego należało uznać, że od dnia następnego pozostaje w opóźnieniu.

Oprócz powyższego powodowie domagali się również zasądzenia od pozwanej kwoty 3625 zł miesięcznie poczynając od sierpnia 2014 r. do dnia przeniesienia urzędzeń z tytułu dalszego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z ich nieruchomości. Sąd podziela jednak utrwalony w tym zakresie pogląd orzecznictwa, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie jest świadczeniem okresowym, takim jak czynsz najmu czy renta. Świadczy o tym chociażby fakt, że podlega 10-letniemu, a nie 3-letniemu terminowi przedawnienia. Należy się za cały określony czasokres. Nie można zatem żądać takiego wynagrodzenia na przyszłość, a art. 190 K.p.c. nie znajduje w tym zakresie zastosowania. Wynagrodzenia można więc dochodzić tylko za miniony czas bezumownego korzystania (tak SA w Katowicach w wyroku z 22 sierpnia 2014 r., I ACa 366/14, OSA 2015/8/83-89, SA w W. w wyroku z 15 stycznia 2015 r., I ACa 987/14, LEX 1680074). Wobec powyższego i w tym zakresie powództwo podlegało oddaleniu.

O kosztach orzeczono zgodnie z art. 100 K.p.c. Mając na względzie, że żądanie powodów zostało uwzględnione jedynie do kwoty 16.264 zł, obie strony należało obciążyć kosztami procesu w zakresie, w jakim każda z nich uległa swojemu żądaniu, a więc powodów w 80%, a pozwanego w 20%. W toku procesu strona powodowa poniosła koszty w wysokości 8693 zł (2719 zł - opłata od pozwu, 2000 zł - zaliczka,

3600 zł - koszty zastępstwa procesowego, 374 zł - opłaty od pełnomocnictw), zaś pozwany 3617 zł (koszty zastępstwa wraz z opłatą od pełnomocnictwa). Łącznie zatem koszty wyniosły 12.310 zł. Zgodnie z powyższą proporcją zatem strona powodowa powinna ponieść wydatki w kwocie 9848 zł (12.310 x 0,8), a zatem zasądzono od niej na rzecz pozwanej kwotę 1155 zł (...).

W toku procesu powstała konieczność poniesienia wydatku w związku z wydaniem opinii przez biegłego, którego łączna suma wyniosła 3245,66 zł. Do kwoty 2000 zł została ona pokryta z zaliczki uiszczonej przez powodów. Z tego tytułu niepokryta pozostała zatem kwota 1245,66 zł. Oprócz tego rozliczeniu podlegała część opłaty od pozwu, której nie uiszcili powodowie rozszerzając swoje żądanie - 1450 zł. Łącznie zatem Skarb Państwa poniósł tymczasowo koszty w wysokości 2695,66 zł. Kwotą tą, w oparciu o art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, należało obciążyć obie strony zgodnie ze wskazaną powyżej proporcją, a więc powodów kwotą 2157 zł, a pozwaną - 538,66 zł.

SSO Sławomira Hańczewska