

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 lutego 2016 roku

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XII Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Hanna Ratajczak

Ławnicy: -----

Protokolant: K. O.

po rozpoznaniu w dniu 28 stycznia 2016 roku w Poznaniu

sprawy z powództwa **M. S.**

przeciwko (...) **SA z siedziba w P.**

o zapłatę

I. Zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 33.351zł (trzydzieści trzy tysiące trzysta pięćdziesiąt jeden zł) z odsetkami ustawowymi od dnia 28 października 2011r do dnia zapłaty

II. W pozostałej części powództwo oddala

III. Koszty postępowania rozdziela stosunkowo obciążając nimi powoda w 75 % a pozwaną w 25% i z tego tytułu

a. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 2.700zł tytułem zwrotu części kosztów zastępstwa procesowego

b. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy w Poznaniu)

- od powoda z zasądzzonego roszczenia kwotę 8.958,61zł

- od pozwanej 1.402,87zł

/-/SSO Hanna Ratajczak

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 7 lutego 2012 r. M. S. żądał zasądzenia od (...) SA z siedzibą w P. na swoją rzecz kwoty 5000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 28 października 2011r. do dnia zapłaty oraz zasądzenia kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwu wskazał, iż od dnia 1 lutego 1996 r. jest właścicielem nieruchomości położonej w C., gmina M., oznaczonej jako działka nr (...), dla której S. R. w Ś.prowadzi księgę wieczystą nr (...). Na nieruchomości tej została ułożona pod ziemią magistrala wodna o średnicy 1200mm która należy do pozwanej. Powód wskazał, iż on, ani jego poprzednicy prawni nie zawierali z pozwaną żadnej umowy regulującej możliwość ułożenia magistrali na tej nieruchomości. Powód wskazał, że strefa ochronna wodociągu pozwanej na działce (...) wynosi 8 m od skraju rury w każdą stronę, zgodnie z wytycznymi samej pozwanej.

Na kwotę dochodzoną pozwem składa się wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości powoda przez pozwaną za okres od 1 października 2001 r. do 9 kwietnia 2004r. Powód wyliczył, że łączna kwota wynagrodzenia za

korzystanie z nieruchomości powoda w okresie od 1.10.2001-30.09.2011r wynosi łącznie 66892,83zł. W chwili obecnej powód domaga się jednakże zapłaty wynagrodzenia za okres od 1 października 2001 do 9 kwietnia 2004. przyjął za podstawę wyliczeń długość linii energetycznej, powiększonej o obszar strefy ochronnej. Przy obliczaniu należnego mu wynagrodzenia powód przyjął stawki czynszu dzierżawnego 0,05 zł za 1 m² gruntu w latach 2001-2003, 0,15zł za 1 m² gruntu w latach 2004-2005. Nadto powód zwaloryzował należny mu czynsz w oparciu o roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jej rzecz od powoda zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu swego stanowiska podniosła że powód nie wykazał za pomocą środków dowodowych dochodzonej kwoty oraz ponadto podniosła zarzut przedawnienia co do kwoty dochodzonej za okres od dnia 1.10.2001 do dnia wszczęcia sprawy o zawezwanie do próby ugodowej o sygn.. (...)

W toku postępowania pismem z dnia 14 czerwca 2012r powód zmodyfikował swoje żądanie i wniósł o zasądzenie na jego rzecz kwoty 58.920zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jego nieruchomości za okres od 1 października 2001 do 30 września 2011r w kwocie 58.920zł. W kolejnym piśmie z dnia 25 marca 2014r wniósł o zasądzenie na jego rzecz kwoty 132.267zł z odsetkami od dnia 28 października 2011 do dnia zapłaty

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa także w zakresie rozszerzonego żądania..

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód od dnia 1 lutego 1996 r. jest właścicielem nieruchomości położonej w C., gmina M., oznaczonej jako działka nr (...), dla której S. R. w Ś.prowadzi księgę wieczystą nr (...). Jego poprzednicy prawni - B. i B. małżonkowie S. nabyli przedmiotową nieruchomość na podstawie umowy sprzedaży z dnia 23 kwietnia 1968 r. od S. C..

Wyżej wymieniona nieruchomość, o powierzchni 71.603m^{((2))}, zabudowana jest budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi. W okresie objętym pozwem grunty użytkowane były i są obecnie przez powoda użytkowane rolniczo. W rejestrze gruntów nieruchomość została opisana jako grunty orne, użytki rolne zabudowane, sad. W dniu 10 lutego 2011r. działka nr (...) została podzielona na działki (...), a dodatkowo działka (...) została wydzielona do osobnej księgi wieczystej. W okresie od 01 września 2000r. do 31 grudnia 2003r. na obszarze, na którym znajduje się nieruchomość powoda obowiązywał Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy M. przyjęty uchwała nr (...) Rady Miasta i Gminy M. z dnia 30 grudnia 1991r. W tym czasie jedynie część działki (ca 60m) przeznaczona była pod tereny zabudowy jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwych miejsc pracy. Po wygaśnięciu planu w okresie od 1 stycznia 2004r. do 24 lutego 2010r. obowiązywało Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy M. przyjęte uchwała nr (...) Rady Miasta i Gminy M. z dnia 9 czerwca 1998r., w którym dla części nieruchomości powoda wyznaczono kierunek zagospodarowania pod tereny zainwestowania, tereny zabudowy mieszkaniowej. Po zmianie Studium uchwała z dnia 25 lutego 2010r. dla nieruchomości wyznaczono kierunek zagospodarowania jako terenu wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej w obrębie zwartej jednostki osadniczej.

Dowód: odpis księgi wieczystej (k. 11-16), zeznania świadka J. M. (k.90-92), opinia biegłej M. M. ze sprawy(...), opinia biegłego D. B.- załącznik w aktach sprawy

Przez nieruchomość powoda przechodzi podziemna magistrala wodna- wodociąg o średnicy 1200mm. będąca własnością pozwanej.

Dodatkowo przez nieruchomość powoda przechodzą trzy napowietrzne linie energetyczne: wysokiego napięcia - 220kV oraz linia wysokiego napięcia 110 kV relacji P. P.-M. i linia średniego napięcia 15 kV relacji P. P.-B..

Magistrala wodociągowa przebiega równolegle do obecnej dłuższej granicy działki nr (...), w samym jej środku. Na całej jej brak naziemnych urządzeń- hydrantów studzienek itp. Całkowita długość magistrali wodnej znajdująca się pierwotnie w granicy działki nr (...), a później w granicy działki (...) zgodnie z pomiarami wykonanymi przez geodetę wynosi 145 mb . Szerokość pasa bezumownego korzystania związana z magistralą wodociągową wynosi 17,2 m. Biorąc

pod uwagę wyznaczoną szerokość pasa bezumownego korzystania i długość magistrali przebiegającej przez działkę (...) a obecnie 80/6, całkowita powierzchnia pasa bezumownego korzystania wynosi 2490m²

Bezsporne oraz dowód: opinia biegłego D. B. i zeznania powoda (k.454-455 i płyta CD k.456)

Na ustalony pas bezumownego korzystania związany z magistralą wodociągową, nakładają się również strefy ochronne napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia (...) oraz napowietrznej linii średniego napięcia SN 15kv, tworząc tak zwaną strefę współkorzystania. Po uwzględnieniu stref napowietrznych linii elektroenergetycznych nakładających się na pas bezumownego korzystania związany z magistralą wodną powierzchnia bezumownego korzystania związana z tą magistralą wodociągową wynosi 1614m²

Dowód ;opinia biegłego D. B. – załącznik do akt

Pracownicy pozwanej nie wykonują na nieruchomości powoda żadnych okresowych przeglądów i nie wchodzą na jego teren.

Okoliczność bezsporna

Powód domagał się od pozwanego rekompensaty za bezumowne korzystanie z jego gruntu i z uwagi na brak jakiegokolwiek reakcji wystąpił do S. R. P.N. M. i W. w dniu 12 października 2011r z wnioskiem o zawiązanie do próby ugodowej domagając się zapłaty kwoty 66.893zł. Pozwany uznał iż brak podstaw do zawarcia ugody. Do zawarcia ugody pomiędzy stronami nie doszło.

Dowód: wniosek o zawarcie ugody ze sprawy (...), odpowiedź pozwanego na wniosek, oraz protokół posiedzenia (k. 17-21)

Wartość wynagrodzenia za korzystanie przez pozwaną z nieruchomości za okres od 30.09.2001 r. do 30.09.2011 r. wynosi 33.355 zł,

Dowód: opinia biegłego z zakresu (...) załącznik do akt, oraz zeznania (k.392-395)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych dowodów.

Sąd uznał za wiarygodne zeznania wskazanego świadka J. M. oraz powoda. Zeznania te nie zostały zakwestionowane przez pozwaną.

Wielkość obszaru nieruchomości, z którego bezumownie korzysta pozwana oraz wysokości przysługującego mu wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z tej nieruchomości przez pozwaną, Sąd ustalił na podstawie opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości D. B., albowiem była ona jasna, zupełna i kategoryczna. Opinia została sporządzona w sposób fachowy, zaś zawarta w niej argumentacja odpowiadała zasadom logiki i wiedzy powszechnej. Również w toku ustnego wysłuchania biegły w sposób jasny i zdecydowany ustosunkował się do zarzutów, sformułowanych przez strony, wykazując zasadność przyjętych przez niego norm i współczynników dla ustalania tych wartości. Biegły wyjaśnił ,iż co do wyliczenia stref linii elektroenergetycznych posiłkował się opinią biegłego z dziedziny elektroenergetyki wydaną w sprawie (...)albowiem sam nie posiada uprawnień do wyliczenia takich stref. Pomimo oświadczenia pełnomocnika powoda iż kwestionuje tę opinię nie zgłosił wniosku o powołanie innego biegłego a opinia ta stała się podstawą ustaleń w sprawie o syg,(...). Z tych względów Sąd korzystał w całości z tych dowodów w toku ustalania podstawy faktycznej rozstrzygnięcia.

Bezzasadny jest zarzut powoda, iż obecny plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie w tym miejscu gruntów pod budownictwo mieszkaniowe. Należy bowiem podkreślić, iż dochodzone przez powoda wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy jest roszczeniem odmiennym od roszczenia odszkodowawczego. Obejmuje ono korzyści, jakie mógłby uzyskać właściciel, gdyby korzystanie z nieruchomości przez pozwaną było oparte na prawie. Natomiast roszczenie odszkodowawcze obejmuje szkody, związane z bezprawną ingerencją w

prawo własności. Zatem w kontekście roszczenia zgłoszonego w niniejszym postępowaniu pozbawione znaczenia jest ewentualne ograniczenie powoda w zakresie zabudowy nieruchomości. Żaden dowód w sprawie nie wskazuje, aby zamiarem powoda było zabudowanie spornej nieruchomości.

Sąd pominął dowód z opinii biegłego z dziedziny (...) uznając ją za niekompletną i opatrzoną błędnymi założeniami. Opinia ta została zakwestionowana przez pełnomocnika strony pozwanej i uznając podniesione zarzuty za zasadne, Sąd dopuścił dowód z opinii innego biegłego –D. B., którą w całości uznał za przydatną do rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd oddalił wniosek o przeprowadzenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego D. B. zgłoszony na ostatniej rozprawie w dniu 28.01. (...) uznając go za spóźniony i zmierzający do przewlekłości postępowania.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się uzasadnione w części.

Roszczenie powoda znajdowało podstawę prawną w art. 352 § 2 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. oraz 225 k.c.

Stosowanie do powołanych przepisów samoistny posiadacz ograniczonego prawa rzeczowego w złej wierze jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy.

W celu wykazania zasadności zgłoszonego roszczenia powód przede wszystkim powinien wykazać – stosownie do ogólnej zasady rozkładu ciężaru dowodu (art. 6 k.c.) – że pozwana władała w omawianym zakresie nieruchomością bez tytułu prawnego, a w dalszej kolejności, że władztwo to odbywało się w złej wierze.

Na wstępie należy wskazać, iż zgodnie z ugruntowaną linią orzecznictwa Sądu Najwyższego odpowiednie stosowanie przepisów o posiadaniu rzeczy do posiadania ograniczonych praw rzeczowych pozwala na wiązanie roszczeń uzupełniających z roszczeniem negatoryjnym, przy czym „właścicielowi nieruchomości przysługuje roszczenie o odpowiednie wynagrodzenie za korzystanie z niej, przeciwko posiadaczowi służebności w złej wierze, niezależnie od zgłoszenia roszczenia określonego w art. 222 § 2 k.c.” (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2005 r., III CZP 29/05, Lex).

Z poczynionych w niniejszej sprawie ustaleń wynika, iż pozwana nie wykazała aby posiadała jakikolwiek tytuł prawny do korzystania z nieruchomości powoda. Powód zaprzeczył aby były zawierane z pozwaną jakiegokolwiek umowy dot. korzystania z nieruchomości przez niego bądź przez jego poprzedników prawnych. Brak tym samym możliwości przyjęcia, że korzystanie przez pozwaną z nieruchomości powoda odbywa się w dobrej wierze.

Zgodnie z judykaturą Sądu Najwyższego w dobrej wierze jest ten, kto pozostaje w usprawiedliwionym w danych okolicznościach przekonaniu, że przysługuje mu prawo do rzeczy (por. uchwała Sądu Najwyższego kolegium kompetencyjne z dnia 6 grudnia 1991 r., sygn. III CZP 108/91, Lex).

W niniejszej sprawie pozwana nie legitymowała się uprawnieniem do ingerowania w sferę własności nieruchomości powoda dla bieżącego utrzymania magistrali wodociągowej.

Odnosząc się do zarzutu przedawnienia, należy wskazać, iż roszczenie właściciela nieruchomości przeciwko samoistnemu posiadaczowi w złej wierze podlega ocenie pod kątem przedawnienia na podstawie art. 118 k.c. w zw. z art. 229 k.c. w zw. z art. 352 § 2 k.c., zatem przedawnia się z upływem 10 lat, począwszy od dnia, w którym uprawniony mógł się domagać zaspokojenia, jednak nie później niż w ciągu roku od dnia zwrotu nieruchomości (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2006 r., sygn. II CSK 139/05, Lex).

Zgodnie z art. 123 § 1 pkt 1 k.c. bieg przedawnienia przerywa się przez każdą czynność przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia. Za taką czynność należy uznać wniosek o zawezwanie do próby ugodowej, jeżeli w jego treści oznaczono wierzitelną co

do przedmiotu i rozmiaru żądania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 czerwca 1964 r., sygn. II CR 675/63, LEX oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2012 r., sygn. V CSK 515/11, L.).

W niniejszym stanie faktycznym powód domagał się wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od 01.10.2001 r., natomiast odpowiednio sformułowany wniosek o zawezwanie do próby ugodowej został wniesiony w dniu 12.10.2011 r. Należy więc przyjąć, iż skuteczne przerwanie biegu przedawnienia nastąpiło za okres po 12.10.2001r. Roszczenia objęte okresem wcześniejszym uległy przedawnieniu.

Reasumując, w ocenie Sądu wykazane zostały zatem przesłanki bezprawnego korzystania przez pozwaną z nieruchomości powoda, jak również jego złej wiary, a zatem dochodzone roszczenie znajdowało co do zasady oparcie w treści art. 352 § 2 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. Na częściowe uwzględnienie zasługiwał także podniesiony przez pozwaną zarzut przedawnienia.

Odnosnie wysokości zgłoszonego przez powoda roszczenia Sąd doszedł do przekonania, iż zasługuje ono na uwzględnienie w części.

W pierwszej kolejności wskazać trzeba, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy jest roszczeniem odmiennym od roszczenia odszkodowawczego. Obejmuje ono korzyści, jakie mógłby uzyskać właściciel, gdyby korzystanie przez posiadacza z nieruchomości było oparte na prawie (równowartość dochodu, który przynosiłaby nieruchomość, gdyby powód oddał ją pozwanej np. w dzierżawę na podstawie umowy). Natomiast roszczenie odszkodowawcze obejmuje szkody, związane z bezprawną ingerencją w prawo własności. Zatem w kontekście roszczenia zgłoszonego w niniejszym postępowaniu drugorzędne znaczenie należy przypisać ewentualnym ograniczeniom powoda w zakresie potencjalnej możliwości zabudowy nieruchomości wynikającej ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy M.. Podkreślić przy tym należy, iż de facto powód użytkuje i użytkował grunt rolniczo, materiał dowodowy nie wskazuje, aby w okresie objętym pozwem podejmował jakiegokolwiek działania zmierzające do zmiany tego stanu rzeczy.

Odnosnie kryteriów ustalania wysokości należnego wynagrodzenia należy mieć na uwadze, iż posiadanie służebności gruntowej, obecnie zdefiniowanej w art. 305 k.c., jako służebność przesyłu nie pozbawia właściciela w zupełności faktycznego władztwa nad nieruchomością. Dlatego kryteria ustalania wysokości wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, oparte na układzie odpowiednich cen rynkowych właściwych dla najmu lub dzierżawy gruntu - które są adekwatne w sytuacjach, kiedy wynajmujący lub wydzierżawiający zostają zupełnie pozbawieni fizycznego władztwa nad rzeczą, powinny podlegać stosownej modyfikacji. W ramach obiektywnych kryteriów można tu zastosować odpowiednie ceny rynkowe za korzystanie z nieruchomości w zakresie służebności, których wysokość powinna uwzględniać stopień ingerencji w treść prawa własności (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lutego 2010 r., sygn. II CSK 444/09, Lex).

Ustalając wysokość wynagrodzenia należnego powodowi Sąd oparł się na opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości co pozwoliło na przyjęcie, iż łączny obszar zajęty pod magistrale wodociągową (wraz ze strefą ochronną) wynosi 2.490 m², uwzględniając zaś współkorzystanie z inną infrastrukturą 1614 m². Wysokość wyliczonego w ten sposób wynagrodzenia, za korzystanie z nieruchomości w okresie od 30.09.2001r. do 30.09.2011 r. wyniosła 33.355 zł. Należy jednak wskazać, iż wyliczoną przez biegłego kwotę należało obniżyć o wynagrodzenie należne za okres od 30.09.2001 r. do 12.10.2001 r., albowiem opinia biegłego dotyczyła również tego okresu, zaś żądanie pozwu obejmowało okres od 1.10.2001 r. do 30.09.2011r., a na względzie należy mieć także fakt, iż roszczenie za okres do 12.10.2001 uległo przedawnieniu. Stosownie do powyższego wysokość należnego wynagrodzenia za okres od 12.10.2001 r. do 30.09.2011 r. wyniosła 33.351 zł. (od wyliczonej przez biegłego kwoty odjęto wynagrodzenie za bezumowne korzystanie za okres od 30.09.2001- 11.10.2001)

O roszczeniu ubocznym Sąd orzekł na podstawie art. 481 k.c. Terminem początkowym roszczenia odsetkowego od kwoty 33.351zł, obejmującej wynagrodzenie za okres od 12.10.2001 do 30.09.2011r., jest data 28 października 2011r.,

a więc dzień następujący po dniu doręczenia wniosku o zawiązanie do próby ugodowej. wniosek o zawiązanie do próby ugodowej dotyczył roszczenia za okres od dnia 1.10.2001 r. do 30.09.2011 r.i obejmował kwotę 66.893zł.

Mając na uwadze powyższe Sąd w pkt 1. wyroku uwzględnił powództwo do kwoty 33.351 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 28 października 2011 r. do dnia zapłaty, natomiast w pozostałym zakresie powództwo oddalił (pkt 2. wyroku).

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. Powództwo zostało uwzględnione do kwoty 33.351 zł, co stanowi 25% ogólnej wartości przedmiotu sporu (132.267 zł). Wobec powyższego Sąd rozdzielił koszty procesu stosunkowo, obciążając nimi powoda w 75 % a pozwaną w 25 %. W skład kosztów procesu wchodziła opłata stosunkowa od pozwu w kwocie (...), uiszczona przez powoda do kwoty 250zł wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości po 3600zł.Koszty dwóch opinii biegłych wraz z kosztami stawiennictwa na rozprawie w kwocie 6997,48zł. Powód uiszczył na poczet kosztów opinii biegłego kwotę 1000zł, natomiast pozwana 2000zł. Dokonując rozliczenia kosztów, Sąd w pkt 3. wyroku zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 2.700zł, tytułem zwrotu części kosztów zastępstwa procesowego, oraz nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa, od powoda z zasądzonych roszczenia kwotę 8.958.61zł a od pozwanej kwotę 1402,87zł

SSO Hanna Ratajczak