

Sygn. akt XIV C 111/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 grudnia 2020 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XIV Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w Pile

w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Przemysław Okowicki

Protokolant: st. sekr. sąd. Joanna Perlicjan

po rozpoznaniu w dniu 23 listopada 2020 r. w Pile

sprawy z powództwa J. P. (1) i E. P.

przeciwko Gminie U.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwotę 1.485,12 (jeden tysiąc czterysta osiemdziesiąt pięć złotych i 12/100) zł z ustawowymi odsetkami od dnia 08 września 2015r. do dnia zapłaty;
2. w pozostałym zakresie powództwo oddala;
3. zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanego kwotę 8.641,06 (osiem tysięcy sześćset czterdzieści jeden złoty i 06/100) zł, w tym kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, a w pozostałym zakresie tytułem wydatków poniesionych w sprawie;
4. zasądza od powodów solidarnie na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 754,34 (siedemset pięćdziesiąt cztery złote i 34/100) tytułem zwrotu wydatków poniesionych w sprawie.

Przemysław Okowicki

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 29 stycznia 2016 r. powodowie E. P. oraz J. P. (1) domagali się zasądzenia solidarnie na swoją rzecz od Gminy U. kwoty 76.904 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 8 września 2015 r. do dnia zapłaty oraz o przyznanie na swoją rzecz kosztów postępowania.

Uzasadniając żądanie wskazali, że Gmina U. była investorem budowy sieci wodno-kanalizacyjnej w miejscowości Ł.. Powodowie są właścicielami nieruchomości, przez które przebiega ww. instalacja. Zgodnie z oświadczeniem inwestora wszelkie odszkodowania oraz koszty związane ze szkodami pokryć miała Gmina U.. Do chwili obecnej pozwana nie zawarła z powodami umowy służebności przesyłu oraz odmówiła zaspokojenia wszelkich roszczeń związanych z uregulowaniem stanu prawnego tych nieruchomości. Na dochodzoną pozew kwotę składa się 55.444 zł tytułem wynagrodzenia w zamian za ustanowienie służebności przesyłu oraz 21.460 zł z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od 1 października 2010 r. do 31 lipca 2015 r.

W odpowiedzi na pozew z dnia 14 marca 2016 r. pozwana Gmina U. domagała się oddalenia powództwa i zasądzenia od powodów na swoją rzecz kosztów procesu. Podniosła, iż roszczenia strony powodowej są chybione zarówno co do zasady jak i wysokości z uwagi na fakt, iż wynagrodzenie w zamian za ustanowienie służebności przesyłu rozpoznawane

jest w postępowaniu nieprocesowym, a nadto posiadała ona zgodę powodów na dysponowanie nieruchomością na cele budowlane. W dalszej kolejności wskazała na zarzut przedawnienia roszczenia w zakresie kwoty 21.460 zł.

W toku procesu strony podtrzymały swoje pierwotne stanowiska.

W rozpatrywanej sprawie Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie E. P. i J. P. (1) do 10 listopada 2017 r. byli na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej właścicielami działek gruntu położonych w miejscowości Ł. o numerach ewidencyjnych:

- 283, 292/3, dla których Sąd Rejonowy w Chodzieży prowadzi księgę wieczystą KW (...),
- 293, 301, dla której Sąd Rejonowy w Chodzieży prowadzi księgę wieczystą KW (...),
- 302/1, dla której Sąd Rejonowy w Chodzieży prowadzi księgę wieczystą KW (...),

Dowód: bezsporne, nadto odpis z ksiąg wieczystych (k. 49-78).

Przez ww. nieruchomości przebiega odcinek sieci wodociągowo-kanalizacyjnej, której właścicielem jest pozwana. Inwestorem w procesie budowlanym przedmiotowej sieci była Gmina U. a prace realizowane były w ramach projektu „Ochrona wód zalewni rzeki N. – aglomeracja U..” Na mocy umowy nr (...) r. z dnia 20 kwietnia 2011 r. pozwana zleciła wykonanie ww. prac budowlanych firmie (...) sp. z o.o. z siedzibą w Z..

Na mocy § 3 ust. 9, 14, 17 umowy nr (...) Wykonawca zobowiązał się we własnym zakresie i na własny koszt do:

9. ponoszenia odpowiedzialności za szkody powstałe na terenie budowy pozostające w związku przyczynowym z robotami prowadzonymi przez Wykonawcę,

14. odtworzenia uszkodzonych lub zniszczonych elementów wyposażenia lub części obiektów objętych robotami budowlanymi albo instalacji lub sieci infrastruktury technicznej,

17. likwidacji placu budowy i uporządkowania terenu w terminie nie późniejszym niż dzień zgłoszenia gotowości do odbioru końcowego.

Przed rozpoczęciem inwestycji i uzyskaniem decyzji udzielającej pozwolenia na budowę pozwana dokonała uzgodnień z właścicielami nieruchomości na wykonanie prac budowlanych na ich gruntach. Powód J. P. (1) w pisemnym oświadczeniu, wyraził zgodę na wejście na będące jego własnością tereny, grunty, działki w celu wykonania planowanej budowy sieci kanalizacji sanitarnej w Ł. oraz ewentualnych prac demontażowych zgodnie z opracowaną dokumentacją techniczną, nie wniósł również żadnych zastrzeżeń do zamierzeń inwestycyjnych i wskazał, iż przedmiotowe oświadczenie wyczerpuje w całości tok postępowania administracyjnego.

W dniu 28 września 2011 r. doszło do zawarcia umowy nr (...) pomiędzy (...) sp. z o.o. z siedzibą w Z. jako Wykonawcą i J. P. (1) jako Zezwalającym. W § 1 ust. 1 umowy Wykonawca oświadczył, iż w związku z planowaną realizacją zadania budowy sieci kanalizacji sanitarnej i wodociągowej wraz z przyłączami w miejscowości Ł., której Inwestorem jest Gmina U., niezbędne jest przeprowadzenie wodociągu PE de 160 mm, oraz przewodu kanalizacji tłocznej PE de 160 mm na części działek nr (...), (...), (...), (...), (...), (...) położonych w miejscowości Ł.. W ust. 2 J. P. (1) oświadczył, iż jest właścicielem ww. nieruchomości i wyraża zgodę na czasowe ich zajęcie oraz założenie i przeprowadzenie na ww. nieruchomościach przewodów i urządzeń służących do przesyłania wody i ścieków, oraz obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń. W § 2 lit. b Wykonawca zobowiązał się zapłacić na rzecz Zezwalającego odszkodowanie za straty rolne i sadownicze powstałe przy budowie na skutek prowadzenia prac ziemnych, montażowych, transportowych przy budowie rurociągów wodno-kanalizacyjnych, wynagrodzenia za czasowe zajęcie nieruchomości na okres budowy oraz odszkodowania za rekultywację gruntu w pasie prowadzonych prac. Lit. c ww. § określać miała wysokość ww. odszkodowania i wynagrodzenia, które miało być wypłacone w ciągu 21 dni od dnia podpisania przez Zezwalającego protokołu odbioru wykonanych prac (lit. d). § 3 umowy wskazywał,

iz strony zgodnie ustaliły, iż odszkodowania i wynagrodzenia określone w § 2 wyczerpują wszelkie roszczenia Zezwalającego wobec Wykonawcy i Inwestora w związku z czasowym zajęciem nieruchomości oraz założeniem i przeprowadzeniem na ww. nieruchomości przez Wykonawcę przewodów i urządzeń służących do przesyłania wody i ścieków.

Dowód: bezsporne, nadto umowa nr (...) (k. 99-109), umowa nr (...) (k. 110-11), oświadczenie (k. 114), oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (k. 127-133), informacja na temat infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej (k. 4), opinia prywatna (k. 9-48), zeznania świadka A. Z. (k. 165-166), zeznania świadka J. C. (k. 185-186), przesłuchanie powodów (k. 485-486).

W dniu 10 grudnia 2012 r. nastąpił końcowy odbiór robót wynikających z umowy nr (...) z dnia 20 kwietnia 2011 r. stwierdzony protokołem podpisanym przez pozwaną i wykonawcę robót firmę (...) z siedzibą w Z..

Dowód: protokół odbioru robót (k. 112-113), dokumenty inwentaryzacji powykonawczej (k. 142-145).

W dniu 27 maja 2014 r. w Urzędzie Miejskim w U. doszło do spotkania, w którym uczestniczył m.in. przedstawiciel pozwanej, wykonawcy i J. P. (1), którego przedmiotem były roszczenia odszkodowawcze wobec wykonawcy, w tym zgłoszone przez powoda odszkodowanie za zniszczone pole. Wykonawca zobowiązał się wówczas do podjęcia działań zmierzających do wypłaty poszkodowanym, w tym powodom stosownych wynagrodzeń i odszkodowań.

Do kolejnego spotkania doszło 1 kwietnia 2015 r. z udziałem powoda J. P. (1) oraz przedstawiciela Zakładu (...) w U. (jednostką organizacyjną Gminy U.) dotyczącego usunięcia gruzu i kamieni przez (...) z pola powodów po pracach ziemnych wykonanych przez (...) sp. z o.o. (będącego w postępowaniu upadłościowym). (...) w U. dwukrotnie pomagał powodom zbierać z ich nieruchomości pozostałości po pracach (...) sp. z o.o.

Dowód: bezsporne, nadto protokół ze spotkania z listą obecności (k. 115-117), notatka służbowa (k. 118), zeznania świadka B. P. (k. 172), zeznania świadka M. J. (k. 172), przesłuchanie powodów (k. 485-486), pismo powodów z 14.04.2017 r. (k. 197), pismo (...) z dn. 24.04.2017 r. (k. 198-199).

Strony nie zawarły żadnej umowy, czy to w formie pisemnej, czy ustnej, regulującej zasady korzystania przez pozwaną z sieci wodociągowo-kanalizacyjnej w części przebiegającej przez nieruchomości powodów.

Dowód: bezsporne, nadto zeznania świadka B. P. (k. 172), zeznania świadka M. J. (k. 172), zeznania świadka A. Z. (k. 165-166), przesłuchanie powodów (k. 485-486).

Pismem z dnia 24 sierpnia 2015 r. powodowie E. i J. P. wezwali pozwaną do podjęcia czynności zmierzających do uregulowania stanu prawnego urządzeń wodno-kanalizacyjnych znajdujących się na działkach nr (...), (...), (...), (...), (...) położonych w Ł. i wypłaty jednorazowego wynagrodzenia w zamian za ustanowienie służebności przesyłu w kwocie 55.444 zł oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu w okresie od 1 października 2010 r. do 31 lipca 2015 r. w kwocie 21.460 zł w terminie 14 dni od otrzymania pisma pod rygorem skierowania sprawy na drogę sądową.

W odpowiedzi pozwana pismem z dnia 16 września 2015 r. wskazała, iż powodowie wyrazili zgodę na wejście na działki w celu budowy sieci kanalizacji sanitarnej w Ł., w wyniku której ich nieruchomość została podłączona do urządzeń wodno-kanalizacyjnych, powodując wzrost wartości nieruchomości. Nadto powodowie nie wnosili zastrzeżeń do zamierzeń inwestycyjnych, dodatkowo nie ma miejsca całkowite pozbawienie możliwości korzystania przez nich z nieruchomości co czyni ich żądania bezzasadnymi.

W kolejnych pismach z dnia 16 października 2015 r. i 17 listopada 2015 r. strony podtrzymały swoje wcześniejsze stanowiska.

Dowód: wezwanie (k. 7, 139), pismo pozwanej z 16.09.2015 r. (k. 137-138), pismo pełnomocnika powodów z dn. 16.10.2015 r. (k. 132), pismo pozwanej z dnia (k. 134-135).

Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z działek (...), (...), (...), (...) w okresie od 11 grudnia 2012 r. do 31 lipca 2015 r. z tytułu przebiegu sieci wodno-kanalizacyjnej wynosi 1.485, 12 zł.

Sieć wodno-kanalizacyjna wyłącza korzystanie z ww. nieruchomości na powierzchni 312 m². Pas technologiczny wystarczający dla obsługi sieci wynosi 1,2 m. Średnie stawki cen gruntów w latach 2012-2015 przyjęte do wyliczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości wynosiły:

2012 r. – 35,04 zł/m²

2013 r. – 28,15 zł/m²

2014 r. – 30,66 zł/m²

2015 r. – 31,71 zł/m².

Dowód: opinia główna wraz z uzupełniającymi biegłego M. B. (k. 209-259, 318-322, 345-355, 389-393, 439).

Na mocy aktu notarialnego repertorium A nr 2630/2017 z dnia 10 listopada 2017 r. zawartego przed notariuszem B. N. w kancelarii notarialnej w P. w drodze umowy darowizny własność nieruchomości oznaczonych geodezyjnie jako działki gruntu (...), (...), (...), (...) (nastąpił podział działki (...) na działki o nr (...) i (...)) nabyła córka powodów M. P..

Dowód: : bezsporne, nadto odpis z ksiąg wieczystych (k. 273-292).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie następującej oceny zebranego w sprawie materiału.

Przy ustalaniu stanu faktycznego Sąd oparł się na dowodach z powyżej wskazanych dokumentów, które ocenił jako wiarygodny materiał dowodowy, mając na względzie przepisy art. 244 § 1 k.p.c. i art. 245 k.p.c. oraz to, że ich wartość dowodowa nie została skutecznie zakwestionowana przez żadną ze stron w trybie art. 252 k.p.c. i art. 253 k.p.c.

Podstawą ustaleń Sąd uczynił również zeznania świadków A. Z., B. P., M. J. uznając je za szczerze i spójne, jednakże nie przedstawiające istotnego znaczenia dla rozpoznania sprawy. Zeznania świadków korespondowały z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w postępowaniu i potwierdzały w zasadzie fakty nie będące przedmiotem sporu stron. Dotyczyły one głównie prowadzonych przez strony spotkań i negocjacji w zakresie rozwiązania problemu zalegających na polu powodów nieczystości pozostawionych przez (...) sp. z o.o. po zakończonej inwestycji. Na uwagę zasługują jedynie oświadczenia świadków A. Z. i M. J., iż powodowie uprawiają obszar nieruchomości objętych zainteresowaniem przedmiotowej sprawy.

Zeznania świadka J. C. Sąd uznał za wiarygodne. Świadek potwierdził, iż prowadzona przez niego spółka zawarła z powodami umowę nr (...) (powodowie zresztą nie kwestionowali zawarcia ww. umowy), w której zobowiązała się do wypłaty stosownych wynagrodzeń i odszkodowań na rzecz właścicieli gruntu związanych z ich zajęciem i powstałymi ewentualnymi szkodami. Świadek wskazał, że przedmiotowe odszkodowania firma wypłacała na rzecz właścicieli, którzy zgłaszali się ze stosownymi roszczeniami.

Na wniosek powodów na podstawie art. 299 k.p.c. Sąd przeprowadził również dowód z ich przesłuchania w charakterze strony. Zeznania powodów co do zasady Sąd ocenił jako wiarygodne, jakkolwiek istotne dla rozstrzygnięcia w niewielkim zakresie. Powodowie w swych zeznaniach skupili się bowiem na okolicznościach związanych z pozostawieniem na ich nieruchomościach gruzu przez wykonawcę robót po zakończonych pracach, co nie stanowiło przedmiotu zainteresowania niniejszej sprawy związanej z roszczeniami wynikającymi z nieuregulowania stanu prawnego korzystania przez pozwaną części nieruchomości stanowiących własność powodów.

Na okoliczność ustalenia wysokości należności przysługujących powodom z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości przeprowadzony został dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości mgr inż. M. B.. Do sporządzonej opinii zastrzeżenia złożyła strona pozwana, do których biegły odniósł się w opiniach uzupełniających (pisemnych i ustnej).

W tym miejscu należy podkreślić, że ocena dowodu z opinii biegłego przeprowadzana zgodnie z art. 233 §1 k.p.c. nie jest dokonywana pod kątem wiarygodności lecz polega na pozytywnym bądź negatywnym uznaniu wartości rozumowania biegłego i uzasadnieniu dlaczego pogląd biegłego trafił lub nie do przekonania sądu. Z jednej strony konieczna jest kontrola z punktu widzenia zasad logicznego rozumowania i źródeł poznania, z drugiej – istotną rolę odrywa stopień zaufania do wiedzy reprezentowanej przez biegłego. Zatem Sąd ocenia dowód z opinii biegłego pod względem fachowości, rzetelności lub logiczności.

Opinie sporządzone przez biegłego Sąd uznał za rzetelne, dostarczające Sądowi niezbędnych informacji fachowych i wiadomości koniecznych dla oceny okoliczności sprawy i rozstrzygnięcia sporu. Opinie sporządzone zostały przez biegłego sądowego sprawującego swoje funkcje od wielu lat, dysponującego nie tylko fachową wiedzą, ale i niezbędnym doświadczeniem życiowym. Sformułowania w nich użyte są logiczne, spójne, a wnioski w nich wyrażone stanowcze. Analiza treści opinii biegłego pozwala na jednoznaczne stwierdzenie, iż zostały one sporządzone zgodnie z zasadami wiedzy fachowej biegłego, po dokładnym zapoznaniu się ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym. Zawarte w nich wnioski zostały poprzedzone szczegółowymi, logicznymi rozważaniami, które umożliwiły zbadanie ich poprawności. W ocenie Sądu opinie są czytelne i przejrzyste.

Wyjaśnienia biegłego w zakresie zarzutów strony pozwanej wyrażone w opiniach uzupełniających Sąd uznał za przekonujące i rozwiewające wszelkie wątpliwości co do złożonej pierwotnej opinii. Zatem Sąd uznał, że opinie te stanowią kompletną odpowiedź na sporne kwestie, nie zawierają luk i błędów logicznych, a tok rozumowania biegłego został w nich jasno przedstawiony, w związku z powyższym na ich podstawie Sąd oparł rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie.

Biorąc pod uwagę powyższą ocenę dowodu z opinii biegłego M. B. Sąd oddalił wnioski powodów o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego, uznając go za oczywiście spóźniony i zmierzający do przedłużenia postępowania. Sąd zwraca uwagę, że powodowie zobowiązani w toku procesu do ustosunkowania się do złożonych opinii pod rygorem uznania, iż się z nimi zgadzają, wskazywali iż ich nie kwestionują. Dopiero pismem z dnia 25 lutego 2020 r. wnieśli zastrzeżenia zarówno do opinii głównej (złożonej w lutym 2018 r.) jak i uzupełniających (w tym opinii z grudnia 2018 r. znacznie obniżającej powierzchnię pasa technologicznego). Podstawą niniejszej decyzji było również przekonanie Sądu, że zebrany w sprawie materiał dowodowy jest wystarczający do wyrokowania.

Sąd zważył, co następuje:

Przedmiotem oceny Sądu w niniejszej sprawie były roszczenia powodów o wynagrodzenie w zamian za ustanowienie służebności przesyłu oraz za bezumowne korzystanie przez pozwanych z nieruchomości stanowiącej własność powodów, poprzez usytuowanie na niej urządzeń przesyłowych.

Roszczenie powodów w zakresie zasądzenia na ich rzecz wynagrodzenia w zamian za ustanowienie służebności przesyłu nie zasługiwało na uwzględnienie i podlegało oddaleniu. Przede wszystkim powodowie, reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika, wybrali niewłaściwy tryb jego realizacji, albowiem rozpatrywane jest ono w postępowaniu nieprocesowym (art. 626 § 3 k.p.c. w zw. z art. 13 § 1 k.p.c.). W trybie nieprocesowym rozpoznawane są wnioski składane zarówno na podstawie art. 305² § 1 k.c., jak i na podstawie art. 305² § 2 k.c. Potwierdzeniem tego stanowiska jest pogląd Sądu Najwyższego, wyrażony w uchwale z dnia 14 października 2010 r. (III CZP 66/10 - LEX nr 621345), w którym podkreślono, że zgodnie z art. 305² § 2 k.c. właściciel może "żądać odpowiedniego wynagrodzenia w zamian za ustanowienie służebności przesyłu". Wynika z tego, że nie może wystąpić o zasądzenie wynagrodzenia bez jednoczesnego ustanowienia służebności. Biorąc zaś pod uwagę, że ustanowienia służebności przesyłu (podobnie jak innych służebności) następuje w postępowaniu nieprocesowym, żądanie o jakim mowa w

art. 305² § 2 k.c. przybiera postać wniosku i rozpoznawane jest zgodnie z regułami tego postępowania. Służebność przesyłu ustanawiana jest w postępowaniu nieprocesowym, wcześniej nazywanym niespornym, bo jego cele są szersze niż przyznanie racji jednej ze stron. Sąd w tym trybie działa częściej z urzędu, zobowiązany jest czuwać, by prawo np. służebności było ustanowione w sposób odpowiadający wymogom szczegółowym, jak też by interes obu stron był należycie zabezpieczony. Nadto nie może być wątpliwości, iż przepis art. 305² § 2 k.c. przyznaje roszczenie wyłącznie właścicielowi nieruchomości. W chwili złożenia pozwu powodowie byli właścicielami spornych nieruchomości, ale w toku procesu zostały one darowane na rzecz córki powodów (poza działką wydzieloną z działki o nr (...), która jednakże stała się bezprzedmiotowa dla rozpoznania sprawy, jako że nie przebiega przez nią sieć wodno-kanalizacyjna). W tej sytuacji powodowie utracili legitymację uprawniającą do skutecznego domagania się wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu, które ma charakter zapłaty za przewidywany okres trwania tej służebności w przyszłości. Specyfika postępowania nieprocesowego wyraża się w posiadaniu interesu prawnego jako podstawy uczestnictwa oraz w potrzebie uregulowania określonych stosunków prawnych nie przez wzgląd na naruszenie praw wnioskodawcy, lecz ze względu na uprawnienie związane z samą istotą określonej konstrukcji materialnoprawnej. Z uwagi na powyższe wyłączona jest możliwość przyjęcia, że właściciel, który wystąpił o ustanowienie służebności przesyłu dla nieruchomości, którą następnie zbył w toku postępowania, jest adresatem merytorycznego rozstrzygnięcia sądu oraz że przysługuje mu czynna legitymacja procesowa. Postanowienie Sądu wydawane w sprawach wskazanych w art. 305² k.c. ma charakter konstytutywny, stanowiąc źródło powstania ograniczonego prawa rzeczowego ciężącego na nieruchomości, a w związku z tym orzeczeniem końcowym powinni zostać objęci aktualny właściciel nieruchomości obciążonej i aktualny właściciel urządzeń przesyłowych. (por. postanowienie SO w Poznaniu z dnia 21 lutego 2017 r., Sygn. akt XV Ca 1431/16, XV Cz 1887/16). W takiej sytuacji również zastosowanie regulacji z art. 201 § 2 k.p.c. stało się bezprzedmiotowe.

W dalszej kolejności odnieść należało się do żądań powodów w zakresie zasądzenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Podstawę prawną tak sformułowanego roszczenia stanowią odpowiednio stosowane z mocy art. 230 k.c. przepisy art. 224 i 225 k.c., dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy.

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. § 2 tego artykułu stanowi natomiast, 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. Z kolei zgodnie z przepisem 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.

Za zaliczeniem pozwanej do kategorii posiadacza, o którym mowa w powołanych powyżej przepisach przemawia ugruntowany w doktrynie i orzecznictwie pogląd, zgodnie z którym wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości może być dochodzone także wtedy, gdy nie doszło do pozbawienia właściciela władztwa nad tą nieruchomością, ale jego prawo własności zostało ograniczone w taki sposób, iż nie mógł jej użytkować według swoich zamierzeń i dowolnie nią dysponować. I tak w wyroku z dnia 30 czerwca 2004 r. IV CK 502/2003 (LexPolonica nr 1633062) Sąd Najwyższy stwierdził, że: "Zajęcie fragmentu podziemnej części nieruchomości powodów przez umieszczenie w nim urządzenia stanowiącego własność pozwanego jest takim władaniem przez pozwanego tą częścią nieruchomości, które nie pozbawia powodów faktycznego nad nią władztwa, lecz niewątpliwie narusza ich prawo własności w inny sposób". Nie ulega zatem wątpliwości, że właściciel nieruchomości co do zasady wystąpić

może przeciwko przedsiębiorstwu przesyłowemu, jako posiadaczowi służebności przesyłu z roszczeniem o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z tej nieruchomości w zakresie potrzebnym do wykonywania służebności (por. np. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2005 r., III CZP 29/05, OSNC 2006, nr 4, poz. 64, z dnia 8 września 2011 r., III CZP 43/11, OSNC 2012, nr 2, poz. 18, i z dnia 24 lipca 2013 r., III CZP 36/13, OSNC 2014, nr 3, poz. 24, oraz postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 22 października 2002 r., III CZP 64/02, nie publ., i z dnia 13 lutego 2014 r., V CSK 167/13, nie publ.). Zgodnie bowiem uznano, że władztwo przedsiębiorstwa eksploatującego urządzenia przesyłowe odpowiada władztwu wynikającemu z prawa służebności, co pozwala uznać je za posiadacza służebności, do którego na podstawie art. 352 § 2 k.c. stosuje się odpowiednio przepisy o posiadaniu rzeczy w tym art. 224 § 2 k.c. oraz art. 225 k.c. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 października 2002 r., III CZP 64/02, niepubl., oraz wyroki z dnia 17 czerwca 2005 r., III CK 685/04, niepubl. i z dnia 11 maja 2005 r., III CK 556/04, niepubl.). Zgodnie przyjmuje się także, że roszczenie takie jest niezależne od wytoczenia powództwa windykacyjnego lub negatoryjnego i może być dochodzone także, gdy nie nastąpiło jeszcze wydanie nieruchomości (uchwały Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2002 r., III CZP 21/02, OSNC 2002, nr 12, poz. 149, i z dnia 24 lipca 2013 r., III CZP 36/13, oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 11 lutego 1998 r., III CKN 354/97, niepubl., z dnia 30 czerwca 2004 r., IV CK 502/03, niepubl., z dnia 24 lutego 2006 r., II CSK 139/05, LEX nr 201025, z dnia 8 grudnia 2006 r., V CSK 296/06, niepubl., z dnia 25 listopada 2008 r., II CSK 346/08, niepubl., z dnia 24 września 2010 r., IV CSK 76/10, OSNC 2011, nr 4, poz. 46, i z dnia 18 kwietnia 2013 r., II CSK 504/12, nie publ.). Żądanie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości na przyszłość jest możliwe niezależnie od tego, czy przedsiębiorstwo przesyłowe korzysta z linii przesyłowych już istniejących, czy z linii utworzonych po ustanowieniu służebności przesyłu na podstawie art. 305² § 2 k.c. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 sierpnia 2014 r., sygn. akt II CSK 573/13, OSNC 2015/7-8/90). Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości związane z eksploatowaniem przez przedsiębiorcę przesyłowego usytuowanych na niej urządzeń elektroenergetycznych, dochodzone na podstawie art. 224 i 225 k.c. jest czym innym od jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu zgodnie z art. 305¹ i nast. k.c. Są to dwie odrębne od siebie instytucje, z których pierwsza znajduje zastosowanie w tych stanach faktycznych, w których przedsiębiorca w przeszłości wykorzystywał urządzenia przesyłowe wybudowane na cudzym gruncie bez tytułu prawnego, a druga zaś wiąże się z uzyskaniem przez tegoż przedsiębiorcę tytułu prawnego, uprawniającego go do eksploatacji owych urządzeń w przyszłości. W pierwszym przypadku należne właścicielowi nieruchomości świadczenie, stanowi zapłatę za niejako przymusowe ograniczenie jego uprawnień do gruntu w ściśle określonym, minionym okresie. W drugim jednorazową zapłatę za znoszenie ingerencji przedsiębiorcy przesyłowego w jego własność, która dopiero ma nastąpić. Wynagrodzenie z art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. nie stanowi też świadczenia o charakterze odszkodowawczym, nie jest uzależnione zatem od wykazania przez uprawnionego poniesienia szkody i zawinienia sprawcy. Należy się za sam fakt posiadania w złej wierze bez żadnego tytułu prawnego cudzej rzeczy. Istotą wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy jest przyznanie właścicielowi rekompensaty za brak możliwości dysponowania własną rzeczą, nie zaś zwrot osiągniętych bez podstawy prawnej przez posiadacza samoistnego czy zależnego pożytków (por.: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 2008 r., IV CSK 529/07, LEX nr 376397; wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 4 grudnia 2012 r., I ACa 1168/11, LEX nr 1286543).

W świetle powyższego stroną pozwaną należy uznać za posiadacza służebności gruntowej na nieruchomości powodów, albowiem faktycznie korzystała ona z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności (art. 352 § 1 k.c.). Służebność ta polegała na posadowieniu, utrzymywaniu i korzystaniu z sieci wodno-kanalizacyjnej i jest postacią służebności gruntowej.

Na marginesie Sąd zauważa, że w literaturze przedmiotu i orzecznictwie przyjmuje się jednolicie, iż za przedsiębiorcę w rozumieniu art. 305⁽¹⁾ i 305⁽²⁾ k.c., będącego jednocześnie przedsiębiorcą wodno-kanalizacyjnym zgodnie z art. 2 pkt 4 u.z.z.w., można uznać gminę, jeżeli prowadzi działalność w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę lub zbiorowego odprowadzania ścieków przez gminne jednostki organizacyjne czy też urząd gminy (por. m.in. wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 21 lipca 2005 r., OSK 1741/04, nie publ. i z dnia 10 kwietnia 2014 r., II FSK 542/14, POP 2014/3/261-265, uchwała SN z dnia 13 kwietnia 2017 r., sygn. akt III CZP 3/17). Sąd Najwyższy opowiedział się za przypisaniem gminie prowadzenia działalności gospodarczej między innymi wówczas,

gdy zaspakaja ona zbiorowe potrzeby ludności w drodze świadczenia usług powszechnie dostępnych (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 1992 r., III CZP 134/92, OSNC 1993, nr 5, poz. 79, z dnia 9 marca 1993 r., III CZP 156/92, OSNC 1993, nr 9, poz. 152, z dnia 14 maja 1995 r., III CZP 6/95, OSNC 1995, nr 5, poz. 72, z dnia 13 stycznia 2006 r., III CZP 124/05, OSNC 2006, nr 12, poz. 201, z dnia 6 sierpnia 1996 r., III CZP 84/96, OSNC 1996, nr 11, poz. 150, z dnia 11 października 1996 r., III CZP 110/96, OSNC 1997, nr 2, poz. 17, z dnia 24 lipca 2013 r., III CZP 43/13, OSNC 2014, nr 3, poz. 25; wyroki Sądu Najwyższego z dnia 10 kwietnia 2008 r., IV CSK 28/08, M. Prawn. 2008/10/507, z dnia 6 maja 2011 r., II CSK 409/10, nie publ., z dnia 9 sierpnia 2012 r., V CSK 366/11, nie publ., z dnia 10 maja 2013 r., I CSK 522/12, nie publ., uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 1995 r., III CZP 6/95, OSNC 1995, nr 5, poz. 72 oraz wyroku Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 2003 r., IV CK 288/02, OSNC 2005, nr 1, poz. 15 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 października 1999 r., III CZ 112/99, OSNC 2000, nr 4, poz. 78).

W świetle tych regulacji zasadnicze znaczenie miała kwestia, czy pozwana była posiadaczem nieruchomości w dobrej wierze czy złej wierze.

Postępowanie dowodowe doprowadziło do ustalenia, iż powodowie przed przystąpieniem przez pozwaną do realizacji inwestycji budowy sieci wodno-kanalizacyjnej na potrzeby postępowania administracyjnego uzyskali od powodów zgodę na wejście na ich nieruchomość i wykonanie stosownych robót (k. 114). Również wykonawca prac (...) sp. z o.o. zawarła z powodami umowę na podstawie, której powodowie wyrazili zgodę na czasowe zajęcie nieruchomości na okres budowy sieci. Wobec powyższego nie budziło wątpliwości Sądu, iż pozwana pozostawała w dobrej wierze w czasie stawiana rurociągów wodno-kanalizacyjnych na nieruchomości powodów. Omawiana umowa z wykonawcą (...) Sp. z o.o. została zawarta 28 września 2011 r. Należało zatem założyć, że od ww. daty nastąpiło realne korzystanie z gruntu powodów. Natomiast jedynym miarodajnym wyznacznikiem zakończenia prac budowlanych, a tym samym zwolnienia zajęcia gruntów powodów jest data odbioru końcowego prac, stwierdzona protokołem z dnia 10 grudnia 2012 r. Sąd przyjął zatem, że ewentualne wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości powodów przysługiwałoby od 11 grudnia 2012 r.

Na marginesie Sąd zauważa, że prawdą jest iż umowa zawarta z wykonawcą (...) sp. z o.o. przewidywała, iż Wykonawca zapłaci powodom stosowne wynagrodzenie za czasowe korzystanie z ich gruntu. Przedmiotowe świadczenia zgodnie z postanowieniami umowy miały wyczerpywać roszczenia powodów wobec wykonawcy i inwestora w związku z czasowym zajęciem nieruchomości. Pozwana natomiast w żadnym z dokumentów nie zobligowała się do wypłaty stosownych wynagrodzeń powodom za korzystanie z ich gruntu na czas budowy sieci, a zatem ewentualne roszczenia w omawianym zakresie powodowie winni kierować wobec (...) sp. z o.o. na podstawie zawartej z nią umowy.

Sąd badając kwestię dobrej lub złej wiary na gruncie przepisów z art. 224 k.c. i 225 k.c. nie może ograniczyć się wyłącznie do czasu objęcia nieruchomości w posiadanie. Stan dobrej wiary powinien bowiem istnieć przez cały czas korzystania z nieruchomości. Jak już sygnalizowano, z brzmienia art. 224 k.c. i 225 k.c. wynika możliwość przekształcenia się dobrej wiary w złą wiarę (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 maja 2016 r., sygn. akt IV CSK 481/15, LEX nr 2057633).

Jednoznacznego rozróżnienia wymaga sam moment wybudowania określonych urządzeń przesyłowych na cudzym gruncie od dalszego okresu dotyczącego korzystania z tych instalacji oraz nieruchomości, przez które instalacje te przebiegają, polegającego na prowadzeniu prac o charakterze konserwacyjnym, czy też dokonywaniu napraw w razie awarii. Zakłada ono bowiem konieczność zapewnienia i to na przyszłość, swobodnego dostępu do tych urządzeń. Wiąże się zatem z ograniczeniem własności nieruchomości i pociąga za sobą konieczność stałego uregulowania tego stanu faktycznego w postaci chociażby ustanowienia określonego ograniczonego prawa rzeczowego na rzecz właściciela urządzeń (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 stycznia 2008 r., sygn. akt IV CSK 410/07, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 maja 2009 r., sygn. akt II CSK 594/08). Co oczywiste uprawnień do korzystania we wskazanym wyżej zakresie nie gwarantuje uzyskanie pozwolenia na budowę urządzeń przesyłowych, jak też zgodność budowy z wymaganiami prawa budowlanego. Z powyższego wynika zatem, że istnienie dobrej wiary w dacie wybudowania sieci wodno-kanalizacyjnej nie oznacza istnienia dobrej wiary przy korzystaniu z cudzej nieruchomości, w zakresie

odpowiadającym treści służebności przesyłu, wobec kaźdoczesnego właściciela nieruchomości, a więc na przyszłość i trwałego ograniczenia jego właścicielskich uprawnień. Co więcej w orzecznictwie wskazuje się, że przedsiębiorstwo przesyłowe, 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. (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2008 r., sygn. akt II CSK 344/08, z dnia 2 kwietnia 2009 r., sygn. akt IV CK 505/08 oraz z dnia 3 kwietnia 2009 r., sygn. akt II CSK 400/08 i II CSK 470/08). Zaniechanie bowiem rozwiązania tych kwestii oznacza brak tytułu prawnego do dalszego ingerowania w sferę cudzej własności, z czym wiąże się obowiązek świadczenia wynagrodzenia na podstawie art. 225 k.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 października 2010 r., sygn. akt II CSK 156/10). Tym samym podkreśla się, że przymiot dobrej wiary w zakresie roszczeń uzupełniających, musi obejmować cały okres eksploatacji urządzeń.

Zdaniem Sądu, pozwana nie legitymowała się ężadnym uprawnieniem do dysponowania gruntem powodów w celu eksploatacji sieci wodno-kanalizacyjnej. Pozwana nie posiadała uprawnienia do ingerowania w sferę cudzej własności nieruchomości dla bieżącego utrzymania urządzeń przesyłowych, a zatem korzystała z tej nieruchomości w złej wierze i zobowiązana jest do świadczenia wynagrodzenia na podstawie art. 225 k.c. W ocenie Sądu ze zgody na budowę sieci uzyskanej przez pozwaną i następnie wykonawcę prac nie wynikało dla pozwanej nieodwołalne przyzwolenie na nieodpłatne korzystanie z nieruchomości powodów. Przekonania o dobrej wierze strony pozwanej nie można także domniemywać w szczególności z faktu legalności samego procesu budowlanego, w wyniku którego sieć wodno-kanalizacyjna została wybudowana, gdyż legalność tej budowy w sensie administracyjnoprawnym nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia ściśle cywilnoprawnej kwestii jaką jest kwestia posiadania nieruchomości w zakresie służebności gruntowej. Ponadto oświadczenia wyrażone przez powodów wyraźnie wskazywały zgodę na jedynie ograniczone - czasowe zajęcie ich nieruchomości na czas budowy sieci. Względnie stabilne uprawnienie do korzystania z cudzej nieruchomości powstaje po jej obciążeniu służebnością i do stworzenia takiego tytułu po stronie pozwanej zmierzali powodowie. Natomiast ukształtowanie trwałego i nierozwiązywalnego węzła obligacyjnego o cechach i skutkach identycznych z ograniczonym prawem rzeczowym, skutecznego wobec kaźdoczesnego właściciela i posiadacza, w świetle wywodzonej z art. 244 k.c. zasady numerus clausus ograniczonych praw rzeczowych nie było i nie jest dopuszczalne (por. wyrok Sądu Najwyższego z 3 kwietnia 2009 r., II CSK 493/08).

Reasumując, Sąd doszedł do przekonania, że skoro do chwili wyrokowania pozwana nie dysponowała ężadnym tytułem prawnym do nieruchomości, to tym samym należy uznać, że była ona posiadaczem nieruchomości powodów w zakresie odpowiadającym treści służebności. Było to posiadanie w złej wierze, gdyż pozwana miała pełną świadomość tego, że nie dysponuje ężadnym tytułem pozwalającym na trwałe korzystanie z nieruchomości powodów. A zatem sam fakt istnienia po stronie pozwanej świadomości co do braku ustanowienia na jej rzecz służebności przesyłu, przy jednoczesnym braku uprawnień właścicielskich do spornej nieruchomości, przesądza, iż pozwana jest posiadaczem służebności w złej wierze, co zgodnie z normą art. 225 k.c. w zw. z art. 244 § 2 k.c., obliguje ją do zapłaty na rzecz powodów wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Konkludując powodom przysługiwało wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od 12 grudnia 2012 r. do dnia wskazanego w ężądaniu pozwu tj. 31 lipca 2015 r.

W tym miejscu Sąd pragnie odnieść się do zarzutu pozwanej w zakresie rocznego terminu przedawnienia ww. roszczeń z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powodów. Pozwana argumentując słuszność zarzutu, powołała się na upływ 3 lat od zwrotu rzeczy przed terminem złożenia pozwu w niniejszej sprawie. Tak skonstruowany zarzut uznać trzeba za oczywiście chybiony.

Roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z cudzej rzeczy jako roszczenia majątkowe ulegają przedawnieniu stosownie do art. 117 § 1 k.c. W odniesieniu do roszczeń uzupełniających powstałych na tle stosunków prawno-rzeczowych ustawodawca przewidział odrębny termin przedawnienia. Zgodnie z art. 229 § 1 k.c. roszczenia właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości, jak również roszczenia o naprawienie szkody z powodu pogorszenia rzeczy przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. To samo dotyczy roszczeń samoistnego posiadacza przeciwko właścicielowi o zwrot nakładów na rzecz. Wspomniany roczny termin przedawnienia wchodzi jednak w rachubę wyłącznie w razie

zwrotu rzeczy. Ten moment jest traktowany jako początek biegu terminu, a to dlatego iż stanowi on datą wymagalności wskazanych wyżej roszczeń (por. uchwała SN z dnia 22 lipca 2005 r., III CZP 47/05, opubl. OSNC Nr 6/06 poz. 100). W ramach pojęcia „zwrot rzeczy” mieszczą się wszelkie formy odzyskania przez właściciela posiadania rzeczy np. oddanie rzeczy przez posiadacza, odzyskanie rzeczy przez właściciela w wyniku procesu windykacyjnego, zawładnięcie rzeczą przez właściciela. Jednocześnie interpretacja jest na tyle szeroka, że nie ogranicza się tylko do sytuacji, gdy następuje fizyczne wydanie rzeczy przez posiadacza właścicielowi, ale obejmuje również inne sytuacje, adekwatne dla wszelkich wypadków odzyskania przez właściciela władztwa nad rzeczą (por. wyr. SA w Katowicach z dnia 16 maja 2002 r., I ACa 1400/01, OSA Nr 3/2004 poz. 9). Z drugiej strony, mimo szerokich granic niedopuszczalna jest wykładnia zakładająca, iż na równi z odzyskaniem rzeczy przez właściciela trzeba traktować przypadki utraty własności przez właściciela i jej przejście na posiadacza korzystającego dotąd z rzeczy bez tytułu prawnego. Zwrotem rzeczy będzie więc każda sytuacja faktyczna i prawna, która usuwa brak tytułu i likwiduje stan bezprawności (por. wyrok SA w Warszawie z 4.10.2007. I ACa 952/06. Istota tego szczególnego przepisu sprowadza się zatem do tego, że nie normuje on kwestii wymagalności roszczeń, a jedynie skraca ogólne terminy przedawnienia wynikające z art. 118 k.c. Oczywiście jest, że przepis art. 229 k.c. ma zastosowanie tylko wtedy, gdy doszło do zwrotu rzeczy i właściciel dochodzi roszczeń uzupełniających po odzyskaniu posiadania rzeczy. Nie można zaś do niego sięgnąć, gdy zwrotu rzeczy jeszcze nie było albo gdy w ogóle nie może go być z powodu np. zniszczenia lub utraty rzeczy przez posiadacza albo z innych przyczyn. Roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy z art. 224 § 2 i 225 k.c., które, zgodnie ze stanowiskiem doktryny i orzecznictwa, nie jest roszczeniem o świadczenia okresowe i obejmuje cały czas, przez który posiadacz korzystał z rzeczy, powstaje od chwili objęcia rzeczy w posiadanie przez posiadacza, a po powstaniu uzyskuje samodzielny byt prawny jako roszczenie o charakterze obligacyjnym i może być dochodzone niezależnie od roszczenia windykacyjnego (por. m.in. uchwały SN z dnia 24 października 1972 r., III CZP 70/72, opubl. OSNCP 6/73 poz. 102 i z dnia 26 kwietnia 2002 r., III CZP 21/02, opubl. OSNC 12/02 poz. 149 oraz wyrok SN z dnia 14 lutego 1967 r., II CR 443/66, opubl. OSNCP 9/67 poz. 163). W efekcie powszechnie przyjmuje się jako nie budzące wątpliwości, że roszczenie to przedawnia się na ogólnych zasadach, a więc w terminie 10 – letnim przewidzianym w art. 118 k.c. (por. np. wyroki SN z dnia 24 lutego 2006 r., II CSK 139/05, opubl. baza prawna LEX Nr 201025, oraz z dnia 3 grudnia 2004 r., IV CK 613/03, opubl. baza prawna LEX Nr 359461). Z kolei bieg przedawnienia rozpoczyna się od chwili objęcia nieruchomości w posiadanie przez posiadacza i wraz z upływem czasu posiadania „przesuwa się do przodu”. Właściciel może zatem dochodzić wynagrodzenia za korzystanie przez posiadacza z rzeczy przez cały 10-letni, nieprzedawniony okres posiadania liczony wstecz, od daty wytoczenia powództwa. Inaczej rzecz ujmując właściciel może dochodzić wynagrodzenia za cały okres korzystania z jego rzeczy, nie przekraczający jednak lat 10, a to ze względu na treść art. 118 k.c. (por. wyrok SN z dnia 4 grudnia 1980 r., II CR 501/80, opubl. OSNC Nr 9/1981 poz. 171). Przy takim ujęciu okazuje się więc, że na ochronę prawną zasługuje tylko dochodzenie tych roszczeń uzupełniających, które nie uległy przedawnieniu na zasadach ogólnych, przewidzianych w art. 118 k.c. (por. uchwały SN z dnia 26 kwietnia 2002 r., III CZP 21/02, opubl. OSNC Nr 12/2002 poz. 149 i z dnia 24 października 1972 r., III CZP 70/72, opubl. OSNC Nr 6/1973 poz. 102 oraz wyroki SN z dnia 4 grudnia 1980 r., II CR 501/80, opubl. OSNC Nr 9/1981 poz. 171; z dnia 3 grudnia 2004 r., IV CK 613/03, opubl. baza prawna LEX Nr 35946 i z dnia 22 września 2005 r., IV CK 105/05, opubl. baza prawna LEX Nr 346083). Roszczenie to oczywiście nie przysługuje za okres, w którym żądający nie był właścicielem rzeczy.

Bezsporne jest, że na działkach stanowiących do listopada 2017 r. własność powodów, znajduje się sieć wodociągowo-kanalizacyjna, usytuowana pod ziemią. Pozwana wykorzystywała i nadal wykorzystuje przedmiotową sieć w ramach prowadzonej działalności w zakresie zbiorowego zaopatrywania w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków. Nie ma zatem w omawianym przypadku żadnej mowy o zwrocie rzeczy, skoro posiadanie w ogóle nie ustało.

W następnej kolejności rozważenia wymagała kwestia zasadności roszczenia z uwagi na wysokość żądanej kwoty.

Wobec sporu stron, co do wysokości wynagrodzenia, adekwatnym dowodem do wykazania tej wielkości była opinia biegłego sądowego M. B., jako że zarówno ustalenie obszaru zajętego pod urządzenia przesyłowe pozwanej, jak i ustalenie rynkowej stawki czynszu najmu albo dzierżawy wymaga wiedzy specjalnej w rozumieniu art. 278 k.p.c.

W judykaturze wskazuje się, że wysokość należnego właścicielowi wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jego rzeczy powinno się ustalać według stawek cen rynkowych. Nie budzi też wątpliwości, że podstawą ustalenia

wynagrodzenia za korzystanie z cudzej nieruchomości powinna być kwota, jaką posiadacz (także posiadacz służebności) musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 11 maja 2005 roku w sprawie III CK 556/04, LEX nr 221731). Jednocześnie z racji ograniczonego charakteru korzystania pozwanego z nieruchomości powodów, należało należność za bezumowne korzystanie ograniczyć jedynie do powierzchni części działek, której to korzystanie dotyczyło. Należy bowiem podkreślić, że z punktu widzenia roszczeń, o jakich mowa w art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c., nie ma decydującego znaczenia okoliczność, jaki obszar potrzebny jest do bieżącej eksploatacji sieci, w tym usuwania ewentualnych awarii, ale to, na jakim obszarze, na skutek budowy infrastruktury, ograniczone zostają prawa właściciela nieruchomości do korzystania z niej z wyłączeniem innych podmiotów i w sposób zgodny z jej gospodarczym przeznaczeniem (tak m.in. Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 23 kwietnia 2014 roku w sprawie I ACa 216/14, LEX nr 1493792). W ramach obiektywnych kryteriów przy ustalaniu wynagrodzenia za korzystanie z gruntu można natomiast 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., II CSK 444/09, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2005 r., III CZP 29/05).

W opiniach biegłego kryteria te zostały prawidłowo uwzględnione. Wziął on pod uwagę aktualny dla czasu objętego powództwem stan ewidencyjny nieruchomości oraz przyjął stawki wynagrodzenia zbliżone do ustalanych w tego rodzaju relacjach prawnych.

Ostatecznie, ustosunkowując się do zarzutów strony pozwanej, biegły ustalił że szerokość pasa gruntu (strefy) niezbędnego do zapewnienia prawidłowego funkcjonowania, eksploatacji i ewentualnej konserwacji urządzeń, dla przedmiotowej sieci kanalizacji sanitarnej wynosi 1,2 m (k. 351). Sąd zgodził się, że realnego i rzeczywistego ograniczenia w korzystaniu z gruntu, powodowie doznają właśnie w obszarze pasa o ww. szerokości. Przyjęcie pasa eksploatacyjnego sieci wodno-kanalizacyjnej o szerokości 1,2 m pozwoliło na ustalenie całkowitej powierzchni niezbędnej do eksploatacji infrastruktury znajdującej się w obrębie działki powodów, wynoszącej łącznie 312 m².

Przechodząc do oceny jaki wskaźnik współkorzystania powinien być zastosowany w rozpoznawanej sprawie Sąd nie znalazł podstaw, aby zweryfikować przyjęty i uznany za zasadny przez biegłego współczynnik korzystania z nieruchomości $k = 0,5$. Stanowisko swoje w tym względzie biegły w sposób przekonujący uzasadnił przyjętymi normami metodologicznymi, szkoleniowymi, wskazując iż omawiany współczynnik uwzględnia sposób współkorzystania ze strefy ochronnej przez właściciela nieruchomości i przez przedsiębiorstwo przesyłowe i utożsamia stopień ograniczenia dalszego korzystania z pasa gruntu przez właściciela, po lokalizacji urządzenia infrastruktury technicznej na nieruchomości. Dlatego znaczenie ma głównie zakres ingerencji urządzeń przesyłowych poprzez jego zasięg, ilość studzienek czy rodzaj sieci. W okresie bezumownego korzystania pozwana korzystała z gruntów powodów przez fakt, że na przedmiotowych działkach biegnie sieć wodociągowa i kanalizacji wraz ze studniami. Samo ich istnienie i eksploatacja jest już ingerencją w prawo własności nieruchomości powodów. Wielkość współczynnika biegły ustalił jako racjonalną wielkość związaną z rodzajem urządzenia technicznego oraz częstotliwością prac konserwacyjno-remontowych oraz jako średnią ustaloną na podstawie analizy umów zawieranych przez przedsiębiorstwa wodociągowe z właścicielami gruntów przeznaczonych pod zainwestowanie. Biegły podkreślił również, że wartość współczynnika na poziomie 0,5 podają także opracowania specjalistyczne wspominające umowy zawierane przez przedsiębiorstwa przesyłowe z właścicielami gruntów pod zainwestowanie. Dlatego przyjęta przez biegłego wysokość współczynnika odzwierciedla charakter gruntu (grunt inwestycyjny, czyli przeznaczony pod zabudowę) oraz co najważniejsze możliwość każdej ze stron po równo (po połowie), w każdej chwili korzystanie z omawianej części gruntu -w razie awarii, napraw, konserwacji przez pozwaną - oraz dla potrzeb rolniczych i ogrodniczych przez właścicieli nieruchomości. Należy mieć na uwadze, zgodnie ze wskazaniem biegłego, że będące przedmiotem zainteresowania w niniejszym procesie działki powodów mają to samo przeznaczenie. Według zapisów w studium działka nr (...) stanowi użytki rolne częściowo zabudowane leżące w granicach terenów, które mogą być przeznaczone pod zabudowę, działki nr(...), (...), (...), (...), (...) są to użytki rolne leżące w granicach terenów, które mogą być przeznaczone pod zabudowę. Określona wartość dotyczy gruntów rolnych z możliwością zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, gospodarczej, usługowej, zgodnie z zapisami studium. W wartości rynkowej uwzględnia

się optymalne możliwości inwestycyjne i optymalny sposób użytkowania. Tymczasem aktualny sposób użytkowania (rolniczy, ogrodniczy) nie jest wyznacznikiem przeznaczenia gruntu tylko zapisy w studium lub planie. (k. 244, 321).

Zdaniem Sądu przyjęcie niższego wskaźnika zgodnie z wolą strony pozwanej, jest tylko uznaniowe, nieoparte (w przeciwieństwie do stanowiska biegłego) żadnymi argumentami natury merytorycznej, metodologicznej, praktycznej. Dlatego też, Sąd przyjął określony przez biegłego współczynnik współkorzystania na poziomie 0,5.

Za niezasadne są uznał również zarzuty strony pozwanej w zakresie nieprawidłowości opinii w zakresie analizy rynku, przyjętych do porównania nieruchomości, niewyliczenia wartości wynagrodzenia dla każdej z nieruchomości osobno, do których biegły szczegółowo odniósł się w opiniach uzupełniających. Sąd przyjął przedmiotowe wyjaśnienia za własne, rozwiewające ewentualne wątpliwości w omawianym zakresie.

Dokonując zatem oceny opinii biegłego, w tym opinii sporządzonych na skutek podniesionych przez pozwaną merytorycznych zarzutów w zakresie ustalenia wysokości należnego wynagrodzenia, Sąd przyjął wyliczenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie obejmujące uwzględnienie pasa o szerokości 312 m², przy współczynniku $k=0,5$ za okres od 12 grudnia 2012r. do 31 lipca 2015 r. W celu ustalenia wysokości wynagrodzenia Sąd posiłkując się opinią biegłego, wykonał ponowne wyliczenia dokonując jedynie korekty w zakresie okresu za jaki ono przysługiwało zgodnie z poniższym zestawieniem:

Czynsz za 1 m² gruntu od 12.12.2012 r. do 31.07.2017 r.

$$2012 \text{ r. } Dc = (35,04 \text{ zł} \times 0,12 \times 0,50) = 2,10 \times 21/365 \text{ dni} = 0,12$$

$$2013 \text{ r. } Dc = (28,15 \text{ zł} \times 0,12 \times 0,50) = 1,69$$

$$2014 \text{ r. } Dc = (30,66 \text{ zł} \times 0,12 \times 0,50) = 1,84$$

$$2015 \text{ r. } Dc = (31,71 \text{ zł} \times 0,12 \times 0,50) = 1,90 \times 212/365 \text{ dni} = 1,70$$

$$\text{Suma : } 4,76 \text{ zł/m}^2$$

$$\text{Wsp} = 312 \text{ m}^2 \times 4,76 \text{ zł/m}^2 = 1.485,12 \text{ zł}$$

Z powyższych przyczyn Sąd uznał, że wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości w kwocie 1.485,12 zł za okres od dnia 12 grudnia 2012 r. do 31 lipca 2015 r. jest adekwatne do ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości i stopnia uciążliwości, jakie związane są z istnieniem na działkach powodów sieci wodno-kanalizacyjnej i przedmiotową kwotę zasądził od pozwanej solidarnie na rzecz powodów. O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 k.c. (pkt 1 wyroku).

Pozostałe żądania powodów podlegały oddaleniu jako niewykazane (pkt 2 wyroku).

Na marginesie Sąd zauważa, że przesłuchanie powodów, oraz ich pozostałe wypowiedzi wyrażane w trakcie trwających rozpraw koncentrowały się na okolicznościach szkód wyrządzonych przez wykonawcę sieci wodno-kanalizacyjnej podczas jej budowy. Takie roszczenie nie stanowiło jednak przedmiotu rozpoznania niniejszego postępowania, albowiem nie zostało zgłoszone w toku procesu. Roszczenia o zapłatę odszkodowania z tytułu szkód na polu powodów ma całkowicie różny charakter prawny od żądania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Oparte jest ono na przepisach o odpowiedzialności deliktowej, a jego podstawę stanowi wyrządzenie szkody w mieniu powodów w trakcie realizacji sieci wodno-kanalizacyjnej. Roszczenie to nie może być wiązane z przymiotem właściciela i posiadacza tych sieci. Jego skuteczność zależy - co do zasady - od wykazania przez powodów przesłanek konstytuujących to roszczenie w stosunku do podmiotu odpowiedzialnego za wyrządzenie tak zdefiniowanej szkody, a zatem wykonawcy sieci. Ewentualna odpowiedzialność pozwanej rozpatrywana mogłaby być zgodnie z art. 429 k.c., który stanowi że odpowiedzialność powierzającego uzależniona jest od zaistnienia dwóch przesłanek pozytywnych: faktu powierzenia czynności przez powierzającego wykonawcy oraz bezprawnego zachowania wykonawcy, które pozostaje w związku przyczynowym ze szkodą. Istnieją także cztery przesłanki

negatywne, których wystąpienie wyłącza odpowiedzialność powierzającego: brak winy w wyborze; powierzenie wykonania czynności osobie, przedsiębiorstwu lub zakładowi, które w zakresie swej działalności zawodowej trudnią się wykonywaniem takich czynności; brak związku działania wyrządzającego szkodę z powierzoną czynnością; istnienie stosunku podporządkowania między osobą powierzającą a wykonawcą czynności. W realiach niniejszej sprawy, wydaje się że pozwana wykonanie instalacji zleciła profesjonalnym wykonawcom, co stanowi – stosownie do treści art. 429 k.c. – samoistną podstawę do zwolnienia się jej od odpowiedzialności za szkody wyrządzone podczas budowy tej instalacji. Niemniej jednak, jak już wyżej wspomniano powyższe okoliczności były irrelewantne dla niniejszego sporu.

O kosztach procesu Sąd postanowił na zasadzie art. 100 k.p.c., obciążając stronę powodową w całości kosztami procesu, jako że jej roszczenia zostały uwzględnione w niewielkim zakresie (pkt 3 wyroku). Na zasądzone solidarnie od powodów na rzecz pozwanej koszty złożyły się uiszczone przez pozwaną zaliczki na wynagrodzenie biegłego w łącznej kwocie 3.241,06 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 5.400 zł ustalone w oparciu o § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804, ze zm.)

Co tyczy się kosztów poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa, wskazać należy, że na koszty te złożyły się wydatki na wynagrodzenie biegłego w łącznej kwocie 754,34 zł. Z uwagi na przegranie sprawy (art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych) Sąd zasądził ww. kwotę solidarnie od powodów na rzecz Skarbu Państwa (punkt 4 wyroku).

Sędzia Przemysław Okowicki