

## UZASADNIENIE

W. P. pozwie z dnia 8 listopada 2011r., wniesionym do Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, a skierowanym przeciwko (...) S.A. Oddział (...) w Ł., wniósł o zasądzenie kwoty 1.000 zł z ustawowymi odsetkami od daty wniesienia pozwu oraz kosztami procesu, tytułem bezumownego korzystania przez pozwanego z działki numer (...), położonej w miejscowości T., dla której Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli prowadzi księgę wieczystą numer (...), za okres od dnia 30 października 2002r. do dnia 30 kwietnia 2003r.

Powód w uzasadnieniu pozwu podniósł, że jest właścicielem działki nr (...), na której znajdują się słupy oraz przebiegają przez nią linie napowietrzne. Pozwany nie posiada tytułu prawnego do korzystania z nieruchomości powoda, w związku z czym na podstawie art. 224 § 2 i art. 225 KC przysługuje mu wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości. (pozew k. 2-4)

Odpis pozwu został doręczony pozwanemu w dniu 29 listopada 2012r.

(potwierdzenie odbioru k. 36)

Pozwany na rozprawie w dniu 20 czerwca 2013r. uznał powództwo. Na rozprawie tej powód, po uznaniu powództwa przez pozwanego, rozszerzył powództwo wnosząc o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 200.000 zł, obejmującej wynagrodzenie za okres od dnia 8 listopada 2002r. do dnia wytoczenia powództwa.

Na rozprawie w dniu 20 czerwca 2013r. doręczono pozwanemu pismo procesowe powoda, zawierające rozszerzenie powództwa.

(pismo procesowe k.53, protokół rozprawy k. 54)

Postanowieniem z dnia 21 czerwca 2013r. Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi stwierdził sę niewłaściwość rzeczową i przekazał sprawę do rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Łodzi. (postanowienie k.53)

Postanowieniem z dnia 17 września 2013r. Sąd zwolnił powoda od kosztów sądowych ponad kwotę 50 zł. (postanowienia k.70)

Powód w piśmie procesowym z dnia 9 grudnia 2015r. wniósł o zasądzenie kwoty 200.000 zł za bezumowne korzystanie z nieruchomości powoda za okres od listopada 2002r. do końca stycznia 2015r. z ustawowymi odsetkami:

- od kwoty 1.000 zł od dnia wytoczenia powództwa, tj. od dnia 8 listopada 2012r.,
- od kwoty 149.000 zł od dnia 21 czerwca 2013r.,
- od kwoty 50.000 zł od dnia 13 listopada 2015r.,

wyjaśniając, że kwota 149.000 zł stanowi wynagrodzenie za okres od listopada 2002r. do końca maja 2013r., tj. końca miesiąca poprzedzającego datę rozszerzenia powództwa, pomniejszoną o kwotę dochodzoną pozvem, zaś kwota 50.000 zł stanowi wynagrodzenie za okres od czerwca 2012r. do końca stycznia 2015r.

(pismo procesowe k. 218)

### **Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:**

Powód jest właścicielem działki gruntu nr (...) o powierzchni 11,7207 ha, położonej w T., dla której w Sądzie Rejonowym w Zduńskiej Woli prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

(niesporne, wypis z rejestru gruntów k. 20,

odpis zwykły księgi wieczystej k.92-93)

Pozwany jest wpisany do Rejestru Przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem: (...). Do przedmiotu działalności pozwanego należy m.in. dystrybucja energii elektrycznej oraz roboty związane z budową linii elektroenergetycznych.

Przez część nieruchomości powoda przebiega sieć energetyczna – linie napowietrzne oraz słupy energetyczne, stanowiące część urządzeń przesyłowych pozwanego.

Pozwany w okresie objętym sporem nie posiadał tytułu prawnego do korzystania z nieruchomości powoda.

(niesporne, informacja z KRS k. 8-19)

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w 2002 r. do końca 2003r. dla przedmiotowej działki rodzaj przeznaczenia gruntu obejmował:

- tereny rolne,
- tereny rolne, łąki i pastwiska,
- linie energetyczne wysokich napięć z zasięgiem uciążliwości,
- gazociąg wysokopięny Ł.-S..

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Z., zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy z dnia 26 sierpnia 1999r. Nr 60/99, dla działki powoda określono przeznaczenie:

- teren gruntów rolnych,
- odcinki dolin rzecznych pod silnym negatywnym oddziaływaniem otoczenia,
- tereny zagrożenia powodziowego,
- linie wysokich napięć ze stacją uciążliwości EE 110 kV.

Uchwała Rady Gminy Z. z dnia 29 maja 2009r. Nr (...) określała przeznaczenie działki numer (...):

- teren rolniczy V i VI klasy bonitacyjnej,
- grunt orny wysokiej klasy bonitacyjnej
- grunt organiczny,
- linie wysokiego napięcia 110kV,
- obszar problemowy, narażony na niebezpieczeństwo powodzi,
- obszar zmeliorowany - ograniczenia w inwestowaniu.

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Z., zatwierdzona uchwałą Nr XXXVI/272/13 Rady Gminy Z. określa dla działki nr (...) przeznaczenie:

- tereny zabudowany produkcyjno-usługowej składów i magazynów,

- tereny rolne z przewagą trawalnych użytków rolnych,
- tereny zmeliorowane.

Zgodnie z zaświadczeniem z dnia 6 maja 2014r., wydanym przez Gminę Z., dla działki numer (...) nie wydano decyzji o warunkach zabudowy.

Nieruchomość powoda graniczy ze Z., z bezpośrednim dojazdem do drogi, stanowiącej przedłużenie ulicy (...) w Z.. Znajduje się na obszarze gruntów wykorzystywanych rolniczo, znaczna część działki posiada dostęp do drogi powiatowej o nawierzchni bitumicznej, biegnącej w kierunkach S.-S., S.-W..

Działka w znacznej części, od strony północno-zachodniej graniczy z dużym zakładem przetwórstwa owocowo-warzywnego i od tej strony jest ogrodzona, od strony południowo-wschodniej graniczy z zakładem oczyszczania ścieków i na tym odcinku jest też ogrodzona, w pozostałej części jest nie ogrodzona. Posiada dostęp do pełnej infrastruktury technicznej. Od strony południowo-zachodniej grunty położone są wzdłuż rzeki P., na obszarze terenów rolnych z przewagą użytków zielonych.

Wzdłuż północno-zachodniej części działki, na całej jej szerokości w miejscu graniczący z działką numer (...) przebiega linia wysokiego napięcia 110 kV na odcinku ok. 350 m, dla której wyznacza się strefę uciążliwości. W części zachodniej działki, w narożniku przebiega linia energetyczna o mocy 15 kV na odcinku ok. 92 m, dla której również określa się w strefę uciążliwości.

Strefy techniczne powinny być wolne od zabudowy oraz wysokiej roślinności, a zasięgi stref powinny być wyznaczone pomiarem dopuszczalnego poziomu natężenia pola elektromagnetycznego w terenie.

Dla istniejącej budowli na działce powodów w postaci linii kablowych na wartość wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości wpływ mają następujące czynniki:

- trwałe ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości i zagospodarowania,
- potencjalne zagrożenie dla bezpieczeństwa właściciela i mienia,
- możliwość wejścia właściciela infrastruktury energetycznej na działkę powoda w celu konserwacji urządzeń lub usunięcia awarii,
- ograniczenia funkcji w strefie ochronnej, stanowiącej reglamentację funkcji terenu.

Powierzchnia części działki powoda, którą wyznacza strefa ochronna w związku z przebiegiem linii napowietrznych i usytuowaniem słupów energetycznych wynosi 1,1212 ha.

Wysokość wynagrodzenia za bezumowne umowne korzystanie przez pozwanego z części działki powoda o powierzchni 1,1212 ha za okres od dnia 8 listopada 2002r. do końca stycznia 2015r. wynosi 138.000 zł.

(opinie biegłej z zakresu szacowania nieruchomości E. D.

k. 148-159, 196-200, 216, załączniki do opinii k. 160-178,

mapa sytuacyjno-wysokościowa k.142)

Jedynym dochodem powoda jest emerytura w niewielkiej wysokości.

(oświadczenie majątkowe k. 68-69)

Do zarzutów powoda do opinii pisemnych (pisma procesowe k. 181-182, 207-208) biegła E. D. szczegółowo i wyczerpująco ustosunkowała się w pisemnej opinii uzupełniającej (k. 196-200) oraz ustnej opinii uzupełniającej

(k. 216), natomiast pozwany nie zajął żadnego stanowiska odnośnie opinii wydawanych przez biegłego E. D., a zarządzeniem z dnia 20 lutego 2015r. (k. 180) został zobowiązany do złożenia w określonym terminie ewentualnych zarzutów i pytań do biegłej (potwierdzenie odbioru k. 189).

Opinia biegłego, tak jak inne dowody, podlega ocenie według reguł art. 233 § 1 KPC, lecz odróżniają pod tym względem szczególnie dla tego dowodu kryterium oceny, tj. poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób sformułowania w niej stanowiska oraz stopień stanowczości wyrażonych ocen, a także zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej. Specyfika oceny dowodu z opinii biegłego wyraża się tym, że jej sfera merytoryczna jest kontrolowana przez sąd, który nie ma wiadomości specjalnych, tylko w zakresie logicznego myślenia i wiedzy powszechnej (por. wyrok SN z dnia 13 lutego 2004r., IV CK 24/03, OSNC 2005/3/45).

Pod tym też kątem Sąd dokonał oceny opinii wydanych w sprawie.

Opinie te cechuje logiczny tok rozumowania, są spójne, jasne, a biegła wyjaśniła, na jakich przesłankach i podstawach oparła wnioski końcowe opinii, które mają charakter stanowczy.

Sąd, oceniając opinię biegłego, nie może, w miejsce poglądów (wniosków) biegłego, wprowadzać własnych twierdzeń, o ile nie ma żadnych zastrzeżeń pod względem fachowości, rzetelności, czy też logiczność i opinii, a z taką sytuacją mamy do czynienia w rozpoznawanej sprawie i Sąd nie mógł wkraczać w zakres wymagający wiedzy specjalnej (por. wyrok SN z dnia 19 grudnia 1990r., I PR 148/90, OSP 1991/11/30).

Sąd na podstawie art. 217 § 3 KPC pominął dowód z zeznań powoda (wniosek k. 91), zważywszy, że okoliczności sporne zostały już dostatecznie wyjaśnione.

#### ***Sąd Okręgowy zważył, co następuje:***

Roszczenie pozwu jest usprawiedliwione co do zasady, aczkolwiek dochodzona pozwem kwota jest wygórowana.

Pozwany, uznając powództwo o zapłatę kwoty 1.000 zł, uznał zasadę swojej odpowiedzialności, zatem – w związku z rozszerzeniem powództwa do kwoty 200.000 zł – istota rozstrzygnięcia sprowadzała się do oceny wysokości zgłoszonego roszczenia.

Odnosząc się do kwestii urządzeń energetycznych należących do przedsiębiorstw przesyłowych usytuowanych na nieruchomościach należących do innych podmiotów (właścicieli, użytkowników wieczystych) podać należy, że ugruntowane jest stanowisko, iż właścicielowi gruntu, bądź użytkownikowi wieczystemu, którego prawo zostało ograniczone poprzez usytuowanie na jego nieruchomości linii ciepłowniczych, energetycznych lub wodociągowych służy żądanie od przedsiębiorstw przesyłowych godziwej rekompensaty za korzystanie z działki, a nawet żądanie usunięcia takich urządzeń z gruntu. W orzecznictwie przyjmuje się, że jeśli korzystanie przez przedsiębiorstwo przesyłowe z urządzeń zainstalowanych na cudzym gruncie nie zostało uregulowane w pozwoleniu administracyjno – prawnym wydawanym na podstawie art. 124 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741 ze zm.) lub na podstawie obowiązujących wcześniej aktów prawnych w tej kwestii, to do roszczeń właściciela gruntu przeciwko przedsiębiorstwu przesyłowemu, mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego, a podstawą roszczenia jest art. 225 k.c. Metodą zaś ustalania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu o powierzchni zajętej przez takie urządzenia jest ustalenie wynagrodzenia w oparciu o wysokość czynszu jaki uzyskalby właściciel za dzierżawę danego gruntu, przy czym bierzemy pod uwagę stawki cen rynkowych dzierżawy gruntu (zob. wyrok SN z 6.01.2005 r., III CK 129/04, LEX; wyrok SN z 25.02.2004 r., II CK 32/03, LEX; wyrok SN z 18.06.2004 r., II CK 259/03, LEX). Określając charakter władztwa przedsiębiorstwa zajmującego się przesyłem mediów, stwierdzić trzeba, że nie jest to posiadanie samoistne. Władztwo przedsiębiorstw przesyłowych jest to faktyczne władztwo w podobnych granicach, które wykonuje uprawniony z tytułu służebności (art. 352 k.c.), co pozwala uznać to przedsiębiorstwo za posiadacza służebności. Do posiadania służebności stosuje się natomiast odpowiednio przepisy o posiadaniu rzeczy (art. 352 § 2 k.c.), a zatem nie można wykluczyć zastosowania w przypadku takiego przedsiębiorstwa

przepisów art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c. (zob. wyrok SN z 17.06.2005 r., III CK 685/04, LEX; wyrok SN z 14.12.2004 r., II CK 255/04, LEX).

Zgodnie z treścią art. 224 § 1 zd. 1 k.c. samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i nie jest odpowiedzialny za jej zużycie, ani za jej pogorszenie lub utratę. Art. 225 k.c. stanowi natomiast, że 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 (art. 224 § 2 zd. 1 in principio 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), 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.

Wyżej wskazane przepisy znajdują zastosowanie w niniejszej sprawie na podstawie art. 230 k.c., zgodnie z którym przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości oraz o naprawienie szkody z powodu pogorszenia lub utraty rzeczy, jak również przepisy dotyczące roszczeń samoistnego posiadacza o zwrot nakładów na rzecz, stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego. Istotnym jest wskazanie, że posiadacz jest zobowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z cudzej rzeczy bez względu na to, czy właściciel rzeczy, nie korzystając z niej, poniósł jakąkolwiek stratę i niezależnie od tego, czy posiadacz faktycznie korzystał z tej rzeczy odnosząc korzyść wymierną (zob. Komentarz do art. 225 Kodeksu cywilnego, Edward Gniewek, LEX).

Nie ulega też wątpliwości, że skoro do posiadania służebności stosuje się odpowiednio przepisy o posiadaniu rzeczy (art. 352 § 2 k.c.), to przepisy o roszczeniach właściciela względem posiadacza zależnego znajdują zastosowanie również w stosunkach pomiędzy właścicielem, czy użytkownikiem wieczystym nieruchomości a posiadaczem zależnym wykonującym faktyczne władztwo w podobnych granicach, które wykonuje uprawniony z tytułu służebności przesyłu, wprowadzonej przez ustawodawcę od dnia 3 sierpnia 2008 roku (art. 305<sup>1</sup> i nast. k.c.) i potwierdzającej okoliczność, że władztwo pozwanej Spółki przypominało obecnie określoną służebność przesyłu.

Mimo, że inne roszczenia właściciela niż roszczenia windykacyjne z art. 222 § 1 k.c. nie zawierają wprost zastrzeżenia, że są one skuteczne o ile naruszającemu nie przysługuje żadne skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą, to zastrzeżenie takie jest aktualne również do tych innych roszczeń. Korzystanie z rzeczy musi być bezprawne, aby roszczenie negatoryjne (art. 222 § 2 k.c.), czy o wynagrodzenie (jak w niniejszej sprawie) mogło być skutecznie dochodzone.

W przedmiotowej sprawie bezsporna jest okoliczność, że pozwana Spółka w okresie objętym sporem nie posiadała tytułu prawnego do korzystania z części nieruchomości powoda (nie przysługiwała jej służebność, ani inne ograniczone prawo rzeczowe na tej nieruchomości), a zatem stwierdzić należy, że korzystała ona z wyżej wskazanej nieruchomości bez podstawy prawnej.

Według utrwalonego poglądu, posiadaczem w dobrej wierze jest ten, kto władając rzeczą, pozostaje w błędnym, ale usprawiedliwionym okolicznościami przeświadczeniu, że przysługuje mu prawo do rzeczy. Dobrą wiarę posiadacza wyłącza jego wiedza o przeciwnym stanie prawnym oraz niedbalstwo (brak dołożenia należytej staranności). W złej wierze pozostaje natomiast posiadacz, który wie lub przy dołożeniu należytej staranności powinien wiedzieć, że nie przysługuje mu prawo podmiotowe do posiadanej rzeczy.

W tym stanie rzeczy, w całym okresie objętym sporem, tj. od dnia 8 listopada 2002r. do dnia 31 stycznia 2015r., pozwany był posiadaczem zależnym w złej wierze części nieruchomości powoda, w związku z czym na podstawie art. 225 zd. 1 KC w zw. z art. 224 § 2 zd. 1 KC w zw. z art. 230 KC przysługuje mu roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez pozwanego z części nieruchomości powoda za wskazanych wyżej okres.

Odnosząc się do wysokości przysługującego powodowi wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanego z przedmiotowej części nieruchomości wskazać należy, że o wysokości należnego właścicielowi (użytkownikowi wieczystemu) wynagrodzenia decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy i czas posiadania rzeczy przez adresata roszczenia. Wynika to z faktu, że właściwym kryterium ustalenia wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, o którym mowa w art. 225 k.c., powinna być kwota, jaką posiadacz w normalnym toku rzeczy, z uwzględnieniem stawek rynkowych, musiałby zapłacić, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie (zob. wyrok SN z 23.05.1975 r., II CR 208/ 75, LEX; wyrok SN z 7.04.2000 r., IV CKN 5/00, LEX).

Ustalając wysokość należnego powodowi wynagrodzenia, Sąd oparł się na obiektywnym dowodzie w postaci opinii biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości, którą Sąd uznał za w pełni miarodajną i zasądził na rzecz powoda na podstawie powołanych przepisów kwotę 138.000 zł.

O odsetkach ustawowych za opóźnienie orzeczono na podstawie art. 481 KC, przyjmując jako termin początkowy naliczania tych odsetek:

- dzień 29 listopada 2012r., tj. dzień, w którym doręczony został pozwanemu odpis pozwu, co do kwoty 1.000 zł żądanej w pozwie,
- dzień 21 czerwca 2013r., tj. dzień, w którym doręczono pozwanemu pismo procesowe z rozszerzeniem powództwa, co do kwoty obejmującej wynagrodzenie za okres od dnia 8 listopada 2002r. do dnia 30 maja 2013r., pomniejszonej o kwotę 1.000 zł oraz
- dzień 13 listopada 2015r., co do kwoty obejmującej wynagrodzenie za okres od czerwca 2013r. do dnia 31 czerwca 2015r.

Powództwo ponad kwotę 138.000 zł – jako nieudowodnione – Sąd oddalił.

Na podstawie art. 333 § 1 pkt 2 KPC wyrokowi, w części zasądzającej roszczenie uznane przez pozwanego, nadano rygor natychmiastowej wykonalności.

Powód wygrał sprawę 69 %, zatem orzekając o kosztach procesu zastosowano zasadę stosunkowego ich rozdzielenia (art. 100 zd. 1 KPC), przy czym pozwany, reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, nie zgłosił do zamknięcia rozprawy wniosku o zwrot kosztów procesu (art. 109 § 1 KPC).

W tej sytuacji, powodowi należy się zwrot 69 % poniesionych kosztów procesu obejmujących koszty zastępstwa procesowego (197 zł) oraz poniesioną opłatę od pozwu (50 zł), tj. zwrot kwoty 170,43 zł.

O nieuiszczonych kosztach sądowych w wysokości 13.563,56 zł (9.000 – nieuiszczona opłata od pozwu plus 4.563,56 zł – wynagrodzenie biegłej) orzeczono na podstawie art. 113 ust. 1 i 4 u.k.s.c.

Z/

Doręczyć odpis wyroku z uzasadnieniem pełnomocnikom stron.