

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym 1 lutego 2010r., wyłączonym ze sprawy I Ns 61/09 Sądu Rejonowego w Rawie Mazowieckiej, M. J. i J. J. (1) wystąpili z żądaniem zapłaty przez (...) S.A. w W., na ich rzecz wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości powodów od czerwca 2002r. bez podstawy prawnej, przy czym powodowie wyliczyli wysokość tego wynagrodzenia, należnego do grudnia 2009r. na kwotę 191'646,00 zł. Ponadto powodowie wnieśli też o nakazanie pozwanemu opuszczenia ich nieruchomości zajmowanej bez podstawy prawnej.

Pozwany nie uznał powództwa wnosząc o jego oddalenie i zasądzenie na swoją rzecz od powodów kosztów procesu. (...) S.A. podniosła, iż korzysta z nieruchomości powodów na podstawie dwóch decyzji administracyjnych będących pozwoleniami na budowę linii telekomunikacyjnych, oraz powołał się na dwie zgody poprzedników prawnych powodów na użytkowanie działki.

Pismem wniesionym 1 lipca 2013r. powodowie rozszerzyli powództwo w ten sposób, że domagali się zasądzenia odszkodowania za korzystanie ze swojej nieruchomości od czerwca 2002r. do dnia opuszczenia jej przez pozwanego, nie zmieniając jednakże kwoty roszczenia zgłoszonego z tego tytułu w pozwie.

Postanowieniem z 21 stycznia 2014r. Sąd zawiesił postępowanie w sprawie w związku z połączeniem dotychczasowego pozwanego ze spółka (...) oraz podjął postępowanie z udziałem następcy prawnego (...) S.A. w W..

Na rozprawie poprzedzającej wydanie wyroku strona powodowa poparła dotychczasowe roszczenia a nadto wniosła o ustalenie wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości powodów na przyszłość przy przyjęciu miesięcznej stawki 2 zł za metr kwadratowy zajętego terenu, oraz wniosła o zasądzenie kosztów procesu.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu według norm.

Stan faktyczny:

Małżonkowie J. J. (1) i M. J. są współwłaścicielami nieruchomości położonej w R. przy ulicy (...), składającej się z dwóch działek o numerach (...) o łącznej powierzchni pięćdziesięciu arów, objętej księgą wieczystą (...). Powodowie kupili tę nieruchomość 4 czerwca 2002r. od Z. D. i W. D. i w tym samym dniu przedmiot sprzedaży został wydany kupującym.

/ odpis księgi wieczystej – k 229-232, odpis umowy sprzedaży – k 233-234 /

Przed 2002r. na działce numer (...) wybudowane zostały dwa podziemne kable telekomunikacyjne stanowiące część składową przedsiębiorstwa (...) S.A. w W..

/ niesporne /

Pierwszy kabel został wybudowany w 1998r. na podstawie decyzji Kierownika Urzędu Rejonowego w R. z 18 marca 1998r., zatwierdzającej projekt budowlany. Przed jej wydaniem W. D. i Z. D. podpisali oświadczenie, że wyrażają zgodę na wybudowanie kanalizacji telefonicznej lub podziemnego kabla telefonicznego przez (...) S.A. na działce stanowiącej ich własność i nie będą rościć z tego tytułu żadnych pretensji pod warunkiem wypłaty odszkodowania za zniszczenia w płodach rolnych, uprawach, krzewach i drzewostanie o ile takie szkody wystąpią.

/ kopia decyzji – k 83-84, kopia oświadczenia – k 86 /

Druga linia została wybudowana w 2001r. na podstawie decyzji Starosty Powiatu R. z 30 lipca 2001r., zatwierdzającej projekt budowlany i będącej pozwoleniem na budowę. W związku z tą budową doszło do podpisania umowy między (...) S.A. i Z. D., jako współwłaścicielem działki o numerze (...), w której Z. D. zobowiązała się udostępnić spółce

tę nieruchomość w celu wykonywania na niej budowy sieci telefonicznej, dokonywania czynności związanych z eksploatacją i konserwacją tej linii oraz usuwaniem awarii. Umowa przewidywała obowiązek wypłacenia przez inwestora odszkodowania za straty w zasiewach, uprawach i zbiorach w ciągu dwóch miesięcy od daty ich powstania, natomiast inne straty miały zostać zrekompensowane w ciągu trzech miesięcy po ustaniu zajęcia nieruchomości.

/ odpis decyzji – k 78-79, umowa – k 81 /

W związku z budową linii w 2001r. Z. D. otrzymała od (...) S.A. 900,00 zł odszkodowania za straty w uprawach.

/ niesporne /

Działka nr (...) położona jest na terenach zabudowy usługowej oraz dróg publicznych. Na działce tej usytuowany jest także gazociąg. W związku z tym linia zabudowy została wyznaczona w odległości 10 metrów od granicy nieruchomości oraz 2,5 metra od osi sieci gazowej. Pas terenu znajdujący się między granicą działki oraz drogi, a linią zabudowy stanowi strefę kontrolowaną ochrony gazociągu wysokiego ciśnienia, w której obowiązują ograniczenia w możliwości zagospodarowania, m.in. zakaz realizacji budynków, urządzania stałych składów i magazynów, sadzenia drzew i krzewów oraz prowadzenia działalności zagrażającej trwałości gazociągu. Podziemne linie telekomunikacyjne posadzone na działce (...) znajdują się w tym pasie terenu, w odległości około 2 i 6 metrów od granicy działki i przebiegają równolegle do jej granicy. Ponadto, na nieruchomości tej, w odległości około 2 metrów od granicy znajduje się podwójny słup telefoniczny, żelbetowy, na który wyprowadzono kabel telekomunikacyjny wychodzący ze złącza na kablu ziemnym 50-parowym, zasilający okolicznych abonentów. Działka jest niezabudowana, w większej części nie jest użytkowana rolniczo. Długość kabla 100-parowego na działce nr (...) wynosi 139 metrów, natomiast kabla 50-parowego – 141 metrów. Strefa ochronna dla każdego z tych przewodów wynosi po 0,5 metra z każdej jego strony. W związku z tym obszar zajmowany przez obie linie telekomunikacyjne, łącznie z pasami ochronnymi wynosi 280 m<sup>2</sup>. Pas gruntu rozdzielający strefy ochronne obu przewodów ma szerokość 3 metrów i jest bezużyteczny do celów budowlanych. Z tego względu faktyczna powierzchnia pasa wyłączonego z możliwości użytkowania przez właściciela na jakiegokolwiek cele inwestycyjne, ze względu na przebieg podziemnych linii telekomunikacyjnych wynosi 910 m<sup>2</sup>.

/ zeznania biegłego M. K. – 132-133, opinia pisemna biegłego M. K. – k 277-287, opinia pisemna biegłego z zakresu urządzeń telekomunikacyjnych P. Ł. – k 462-472, pisemna opinia uzupełniająca biegłego P. Ł. – k 528-530 /

Istnieje możliwość przeniesienia kabli telekomunikacyjnych przebiegających przez działkę powodów na teren innych posesji. Inwestycja taka może zostać przeprowadzona bez wyłączania usług świadczonych przy wykorzystaniu tych urządzeń. Szacunkowy koszt takiej inwestycji nie przekracza 28'000,00 zł, zaś cały proces inwestycyjny może trwać około 5 miesięcy.

/ opinia pisemna biegłego z zakresu urządzeń telekomunikacyjnych P. Ł. – k 462-472, pisemna opinia uzupełniająca biegłego P. Ł. – k 528-530 /

W 2010r. zmieniony został miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym znajduje się działka nr (...) i obecnie na nieruchomości tej jest dopuszczalna zabudowa usługowa np. motel, gastronomia, stacja paliw, myjnia samochodowa, stacja diagnostyczna, warsztat samochodowy czy obiekt handlowy o powierzchni do 400 m<sup>2</sup>. Część działki, tzn. pas o szerokości 5 metrów biegnący przez całą długość działki, graniczący z drogą, został wyłączony z możliwości zabudowy ze względu na planowane poszerzenie pasa drogowego. Biorąc pod uwagę charakter spornej nieruchomości, jej położenie oraz możliwości inwestycyjne, szacowany miesięczny czynsz możliwy do uzyskania z dzierżawy takiej nieruchomości wynosi 0,75 zł za metr kwadratowy w całym okresie od czerwca 2002r. do chwili obecnej.

/ opinia pisemna biegłego z zakresu szacowania czynszów J. K. – k 638-661, zeznania biegłego J. K. – k 701 /

Małżonkowie J. wystąpili w 2005r. z pozwem o zobowiązanie (...) S.A. do złożenia oświadczenia woli o zobowiązaniu się do ponoszenia na rzecz powodów miesięcznej opłaty za korzystanie z działki (...). W toku procesu

małżonkowie J. przekształcili swoje żądanie domagając się ustanowienia na rzecz (...) S.A. służebności przesyłu na nieruchomości powodów za wynagrodzeniem. Postępowanie w przedmiocie tego wniosku zostało prawomocnie umorzone postanowieniem Sądu Rejonowego z 23 marca 2010r.

/ załączone akta I Ns 61/09 Sądu Rejonowego w Rawie Mazowieckiej /

W Czerwcu 2009r. małżonkowie J. wnieśli przeciwko (...) S.A. pozew o zapłatę 265'000,00 zł tytułem wynagrodzenia za korzystanie z działki nr (...). Na skutek cofnięcia pozwu postępowanie w tamtej sprawie zostało prawomocnie umorzone postanowieniem Sądu Okręgowego w Łodzi z 21 grudnia 2009r.

/ załączone akta XIII C 416/09 Sądu Okręgowego w Łodzi /

Sąd nie dał wiary zeznaniom J. J. (1) odnośnie starań czynionych przez powodów w kierunku wydzierżawienia działki (...) na działalność usługową. Twierdzenia te nie zostały bowiem poparte żadnymi innymi dowodami wskazującymi na podejmowanie takich działań.

Rozważania prawne:

Okolicznością niesporną jest w tej sprawie fakt korzystania przez pozwanego oraz jego poprzednika z nieruchomości powodów w zakresie odpowiadającym służebności przesyłu, o której mowa w art. 305<sup>1</sup> kc.

Wbrew twierdzeniom strony pozwanej, korzystanie to nie było oparte na podstawie prawnej. Podstawą taką nie mogły być decyzje administracyjne, na które powołał się pozwany, będące jedynie decyzjami zatwierdzającymi projekty budowlane i pozwoleniami na budowę, jakich wymagają przepisy prawa budowlanego. Z decyzji tych nie wynikało jednakże żadne uprawnienie do ingerencji w sferę prawa własności ówczesnych właścicieli działki nr (...), na której zrealizowano inwestycje.

Podstawą prawną do korzystania z przedmiotowej nieruchomości nie jest oświadczenie złożone przez współwłaścicieli w 1998r. (k 86). Treść tego dokumentu zawiera jedynie zgodę na wybudowanie na terenie działki kabla telefonicznego, natomiast nie zawiera oświadczenia, z którego można wywieść zgodę na trwałe korzystanie z nieruchomości w zakresie niezbędnym do eksploatacji i konserwacji tego urządzenia. Z kolei umowa wskazana jako podstawa realizacji inwestycji z 2001r. (k 81) zawarta została z jednym tylko z ówczesnych współwłaścicieli nieruchomości, tzn. z Z. D.. Nie ulega wątpliwości, że zezwolenie na korzystanie z nieruchomości w zakresie posadowienia na niej urządzeń telekomunikacyjnych związane jest z dosyć istotną ingerencją w prawo własności i jako takie stanowi czynność rozporządzającą, przekraczającą zakres zwykłego zarządu. Dla jej ważności wymagana jest zgoda wszystkich współwłaścicieli – art. 199 kc. Tymczasem pozwany nie tylko nie legitymuje się taką zgodą, ale z treści umowy nie wynika nawet, aby Z. D. działała także w imieniu drugiego współwłaściciela. Wobec powyższego nie można odmówić racji stronie powodowej, która twierdzi, że inwestycja wykonana w 2001r. była „samowolą” (...) S.A.

Przytoczone okoliczności wykluczają też dobrą wiarę przedsiębiorstwa telekomunikacyjnego w zakresie korzystania z nieruchomości powodów. Jako profesjonalista pozwany powinien mieć świadomość, że wkraczanie w sferę cudzej własności w związku z prowadzonym przedsiębiorstwem wymaga dochowania określonych w prawie formalności.

Żądanie usunięcia spornych linii telekomunikacyjnych jest w pełni uzasadnione na podstawie art. 222 § 2 kc. Roszczenia tego nie sposób uznać za sprzeczne z zasadami współzycia społecznego zwłaszcza, że koszt przeniesienia obu linii można uznać za znikomy, jeśli weźmie się pod uwagę charakter i rozmiar działalności prowadzonej przez pozwanego, zaś sama inwestycja może zostać wykonana w stosunkowo krótkim czasie i nie wiąże się z czasowym pozbawieniem abonentów usług świadczonych przez pozwanego. Warto też zauważyć, że spór dotyczący przedmiotowych linii toczy się między stronami od wielu lat, a więc pozwany miał możliwości polubownego uregulowania kwestii przebiegu rzeczonych urządzeń, ewentualnie uregulowania sposobu korzystania z nieruchomości powodów.

Sąd odroczył realizację obowiązku usunięcia spornych urządzeń na okres sześciu miesięcy mając na uwadze wskazaną przez biegłego P. Ł. długość procesu inwestycyjnego koniecznego do wykonania tego zadania.

Roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości powodów jest usprawiedliwione co do zasady na podstawie art. 225 kc w zw. z art. 224 § 2 kc. Określając wysokość należnego wynagrodzenia Sąd przyjął, iż jest ono należne wyłącznie za powierzchnię obejmującą oba przewody wraz z ich strefą ochronną, tzn. 280 m<sup>2</sup>, ponieważ jedynie taki obszar można uznać za wykorzystywany przez pozwanego w związku z urządzeniami stanowiącymi składnik jego przedsiębiorstwa. Co prawda oba przewody przebiegają w stosunkowo niewielkiej odległości, co skutkuje faktycznym wyłączeniem z możliwości zabudowy pasa położonego między nimi, ale nie jest to teren, z którego pozwany korzysta, a więc nie ma obowiązku zapłaty wynagrodzenia. Ponadto, całość tego pasa o szerokości 3 metrów, zawierającego się między granicami stref ochronnych przewodów telekomunikacyjnych, została wyłączona z możliwości zabudowy na mocy planu zagospodarowania przestrzennego z 2010r., zaś wcześniejszy plan dla tego terenu nie przewidywał możliwości budownictwa na cele jakiegokolwiek działalności gospodarczej. Tym samym nie ma podstaw do uznania, że przebieg kabli spowodował jakąkolwiek szkodę w postaci utraty potencjalnego dochodu, jaki powodowie mogliby uzyskać oddając ten teren w dzierżawę na cele inwestycyjne lub prowadząc tam własną działalność. Niezależnie od powyższego strona powodowa nie udowodniła, aby podejmowała działania zmierzające do pozyskania takiego dzierżawcy.

Kwota należnego wynagrodzenia została wyliczona jako iloczyn ilości miesięcy, jakie upłynęły od czerwca 2002r. do sierpnia 2016r., powierzchni z której korzystał w tym okresie pozwany, tzn. 280 m<sup>2</sup>, oraz stawki oszacowanej przez biegłego K., tzn. 0,75 zł miesięcznie za jeden metr kwadratowy. Natomiast stawka, której domagali się powodowie – 2,00 zł miesięcznie za jeden metr kwadratowy, nie została w żaden sposób udowodniona.

W pozostałej części powództwo o zapłatę podlega oddaleniu jako bezzasadne.

Bezzasadne jest też żądanie ustalenia stawki odszkodowania na przyszłość. Przede wszystkim roszczenie takie nie spełnia wymogu art. 189 kpc, ponieważ powodowie nie wykazali istnienia interesu prawnego w uzyskaniu rozstrzygnięcia. Wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy bez tytułu prawnego jest świadczeniem, które należne jest dopiero po zaistnieniu określonego zdarzenia – w tym wypadku po fakcie korzystania z nieruchomości bez stosownej podstawy prawnej. Dopiero wówczas może zostać skonkretyzowana wysokość takiego roszczenia. Z drugiej strony, brak jest przepisu szczególnego dającego podstawę do ustalenia awansem wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy bez tytułu prawnego.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 kpc rozliczając je proporcjonalnie do stopnia, w jakim powództwo zostało uwzględnione. Powodowie wygrali w 28%.

Stosując tę samą zasadę Sąd rozstrzygnął o poniesieniu przez strony nieopłaconych w toku procesu kosztów sądowych, na podstawie art. 113 ust. 1 i 2 uksc.