

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 3 listopada 2014 r., J. O. i K. O. domagali się zasądzenia na ich rzecz solidarnie od pozwanej (...) Spółki z o.o. w Ł. kwoty 119.520 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne użytkowanie:

1) działki gruntu zlokalizowanej w Ł. przy ul. (...), oznaczonej numerem (...) (uprzednio (...)), dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi urządzona jest księga wieczysta o numerze (...) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty za okres od 23 września 2003 r. do 3 listopada 2014 r.,

2) działki gruntu zlokalizowanej w Ł. przy ul. (...), oznaczonej numerem (...) (uprzednio(...)), dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi urządzona jest księga wieczysta o numerze (...) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty za okres od 23 września 2003 r. do 3 listopada 2014 r. – w stosunku odpowiednim do posiadanych przez powodów w/w okresie udziałów w wysokości:

a) 12/12 – od 23.09.2003 r. do 3.03.2006 r.,

b) 11/12 – od 7.03.2006 r. do 19.06.2006 r.,

c) 10/12 – od 20.06.2006 r. do 26.11.2006 r.,

d) 9/12 – od 27.11.2006 r. do 6.02.2007 r.,

e) 8/12 – od 7.02.2007 r. do 28.05.2007 r.,

f) 6/12 – od 29.05.2007 r. do 24.03.2011 r.,

g) 5/12 – od 25.03.2011 r. do 19.06.2011 r.,

h) 4/12 – od 20.06.2011 r. do 18.02.2013 r.,

i) 3/12 – od 3.02.2013 r. do chwili obecnej.

Powodowie wskazali, że żądają odszkodowania za bezumowne korzystanie z w/w działek za okres lat 10 licząc wstecz od dnia złożenia wniosku o zawezwanie do próby ugodowej oraz za okres od 23 września 2013 r. do dnia złożenia pozwu.

Powodowie wniesli nadto o zasądzenie na ich rzecz od pozwanej kosztów postępowania według norm przepisanych.

W piśmie z dnia 27 stycznia 2015 r. powodowie rozszerzyli pozew, precyzując głoszone żądanie w piśmie z dnia 8 stycznia 2016 r. Po dokonanej modyfikacji wniesli o zasądzenie na ich rzecz od pozwanej odszkodowania za bezumowne korzystanie z działek (...) (uprzednio (...)) w związku z posadowieniem na nich: kolektora sanitarnego za okres wymieniony w pozwie; kanalizacji sanitarnej fi 200 w stronę ulicy (...); sieci wodociągowej znajdującej się w ulicy (...) w odległości 1 m od krawędzi działki (...), w zakresie pasa ochronnego wkraczającego na działkę (...).

Powodowie podtrzymali żądanie zasądzenia odsetek ustawowych od dnia 3 listopada 2014 r. w zakresie roszczeń związanych z kolektorem sanitarnym oraz zgłosiła żądanie zasądzenia odsetek ustawowych od dnia 27 stycznia 2015 r. w zakresie roszczeń związanych z kanalizacją sanitarną fi 200 (przyłącze w stronę ulicy (...)) oraz wodociągiem w ulicy (...).

(pozew k. 2-3; pismo powodów 6.11.2014 r. k. 25-26; pismo powodów z dnia 20.11.2014 r. k. 39; pismo powodów z dnia 27.01.2015 r. k. 185; pismo procesowe powodów z dnia 8.01.2016 r. k. 356-357)

W odpowiedzi na pozew (...) Spółka z o.o. w Ł. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz od powodów kosztów procesu, podnosząc zarzut zasiedzenia nieruchomości gruntowej odpowiadającej treści służebności przesyłu oraz – z ostrożności procesowej zarzut posiadania służebności w dobrej wierze.

Ponadto pozwana podniosła zarzut nieudowodnienia wysokości roszczenia.

(odpowiedź na pozew k. 43-45)

W piśmie procesowym z dnia 30 marca 2015 r. powodowie zakwestionowali prawo pozwanej do zasiedzenia służebności gruntowej odpowiadającej treści służebności przesyłu, podnosząc zarzut niewykazania odpowiednimi dokumentami ciągłości posiadania infrastruktury znajdującej się na działkach (...).

Powodowie wskazali, że ze względu na brak stosownej dokumentacji nie ma podstaw do uznania, że działanie pozwanej następowało w dobrej wierze, a pozwana nie dysponuje żadnym tytułem prawnym do nieruchomości powodów.

(pisma procesowe powodów k. 232-235, k. 342-344)

W toku postępowania powodowie zmodyfikowali swoje żądania.

Ostatecznie wnieśli o zasądzenie na ich rzecz od pozwanej kwoty 46.182 zł z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 24 kwietnia 2018 r. do dnia zapłaty. W pozostałej części cofnęli powództwo ze zrzeczeniem się roszczenia. Strona pozwana wyraziła zgodę na cofnięcie pozwu i wniosła o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego od cofniętego powództwa.

(pismo procesowe powodów k. 656; protokół z rozprawy z dnia 24.04.2018 r. k. 657-657v.)

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny :

J. O. i K. O. są od 1996 r. na zasadzie ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej właścicielami działek oznaczonych numerami (...) (pierwotnie działki numer (...)) położonych w Ł. przy ul. (...).

Działka numer (...) objęta jest księgą wieczysta urzędzoną w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w o numerze (...).

Działka numer (...) objęta jest księgą wieczysta urzędzoną w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w o numerze (...).

Przedmiotowe nieruchomości zostały odłączone od księgi wieczystej nr (...).

(bezsporne; księga wieczysta (...) k. 4-8; księga wieczysta (...) k. 30 – 36)

Przez działki numer (...) (pierwotnie (...)) przechodzi kolektor sanitarny(...) o przekroju 1,20 m x 2,10 m, który został przekazany (...) Spółce z o.o. w Ł. aportem przez Miasto Ł. w dniu 28 listopada 2006 r.

Na nieruchomości powodów widoczna jest armatura związana z funkcjonowaniem kanału, tj. wywietrzniki i włącz.

(bezsporne; mapa sytuacyjna k. 57; odpis aktu notarialnego k. 58-67; dokumentacja fotograficzna k. 123-128; pisma (...) k. 187, 189;)

Kolektor sanitarny (...) usytuowany na terenie nieruchomości powodów został wybudowany w latach 1975 – 1978 i oddany do eksploatacji w kwietniu 1978 r.

W chwili budowy urządzenia jego właścicielem było Przedsiębiorstwo (...).

Mocą uchwały nr (...) Rady Miejskiej w Ł. z dnia 27 listopada 1991 r. Przedsiębiorstwo (...) zostało zlikwidowane i stworzono Zakład (...) jako zakład budżetowy.

Następnie uchwałą Rady Miejskiej w Ł. z dnia 6 grudnia 2000 r. zlikwidowano Zakład (...), zaś kanał sanitarny przechodzący przez nieruchomości powodów pozostał przedmiotem prawa własności Miasta Ł..

(okoliczności bezsporne; dokumentacja administracyjna k. 116-128, k. 132-174)

Przed 28 listopada 2006 r. (...) Spółka z o.o. w Ł. na mocy umowy z dnia 6 lutego 2006 r. poddzierżawiała systemy zaopatrzenia w wodę Zakładowi (...) Spółce z o.o. w Ł.. Aneksem z dnia 9 maja 2007 r. umowa poddzierżawy została przekształcona w umowę dzierżawy, ustanawiającej obowiązek należytej eksploatacji przez (...) Sp. z o.o. urządzeń objętych umową w celu zapewnienia należytego poziomu zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków na terenie Ł..

(umowa poddzierżawy wraz z załącznikami k. 70-115)

W 1994 r. Zakład (...) Spółka z o.o. w Ł. rozpoczęła budowę kanału sanitarnego w ulicy (...) (ówczesznie ulicy (...)). Budowa została poprzedzona uzyskaniem zgody ówczesnych właścicieli działki (...) na budowę kanału. Na podstawie ugody zawartej z Zakładem (...) Spółką z o.o. w Ł. powodowie wyrazili zgodę na lokalizację inwestycji oraz ograniczenia wynikające z tego tytułu a polegające na zachowaniu strefy kanału (5 m po obu jego stronach) oraz zapewnieniu służbom (...) dostępu do niego w celach konserwacyjnych. Realizacja inwestycji wiązała się z ustanowieniem przez przedstawiciela Gminy Ł. prawa użytkowania do gruntu zajętego pod kanał i jego strefę ochronną w formie aktu notarialnego. Mimo podpisania wstępnej ugody do podpisania aktu notarialnego nie doszło.

(pismo (...) k. 187; dokumentacja – koperta k. 650)

(...) Sp. z o.o. jest właścicielem urządzeń sanitarnych przebiegających przez nieruchomości powodów do dnia dzisiejszego.

(niesporne)

Próba ugodowego zakończenia sporu między stronami o zapłatę roszczeń objętych pozwem, zainicjowana przez powodów złożeniem wniosku o zawezwanie do próby ugodowej, co miało miejsce w dniu 4 stycznia 2016 r. nie powiodła się.

(załączone akta Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi III Co 2/16)

Stosownie do umowy przeniesienia prawa własności zawartej w dniu 7 marca 2006 r. AN Rep. (...) J. i K. małżonkowie O. wykonując zobowiązania warunkowej przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej w dniu 3 lutego 2006 r. (...) przenieśli udział w wysokości 0,046265 części nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), który obejmował udział w wysokości 539/13972 (0,038577) części w działce nr (...) o pow. 1,3972 ha (odpowiadający działce nr (...) o pow. 539 m⁽²⁾) oraz udział w wysokości 1/12 (0,007688) części w wydzielonej działce nr (...) stanowiącej drogę dojazdową. Stosownie do zapisów warunkowej umowy sprzedaży. Stosownie do umowy sprzedaży zawartej w dniu 20 czerwca 2006 r. (...) J. i K. małżonkowie O. sprzedali udział 0,03739 części całej nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), który obejmował udział w wysokości 0,029702 części w działce nr (...) o pow. 1,3972 ha (odpowiadający działce nr (...) o pow. 415 m⁽²⁾) oraz udział w wysokości 0,007688 części w wydzielonej działce nr (...) stanowiącej drogę dojazdową.

Stosownie do postanowienia Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi z dnia 4 września 2006 r. II Ns 659/06 dokonano zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), obrębnie (...), o pow. 1,3972 ha, przyznając J. i K. małżonkom O. na wyłączną własność do wspólności ustawowej działki nr: (...) oraz udział w wysokości 10/12 części w działce nr (...) stanowiącej drogę dojazdową.

(akty notarialne k. 15-17 i k. 18-20; postanowienie o zniesieniu współwłasności k. 13)

Działka oznaczona numerem (...) położona w Ł. przy ul. (...), o obszarze 0,6368 stanowi niezagospodarowany, nie ogrodzony i nie uzbrojony grunt orny i posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Działka położona jest w północno-wschodniej części Ł., w dzielnicy P., na G. przy skrzyżowaniu ulic (...) z W.. Otoczenie działki stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca oraz szeregowa. W pobliżu znajduje się Park G.. Nieruchomość posiada dobry dostęp do komunikacji. Na nieruchomości znajduje się infrastruktura techniczna terenu: sieć energetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna i gazowa.

Stosownie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ł. zatwierdzonego uchwałą Nr (...) Rady Miejskiej w Ł. z dnia 2 czerwca 1993 r. i obowiązującym do 31 grudnia 2003 r. przedmiotowa nieruchomość była położona na terenach o przeznaczeniu na tereny zieleni towarzyszącej projektowanej trasie ul. (...), wspóltowarzyszące system ekologiczny (korytarz wentylacyjny) z dopuszczeniem zabudowy mieszkalnej wzdłuż ul. (...). Stosownie do decyzji nr (...) o warunkach zabudowy wydanej przez Prezydenta Miasta Ł. z dnia 31 grudnia 2003 r. ustalono warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwunastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych z wiatami garażowymi na terenie części działki nr (...) na pow. 7604 m⁽²⁾ (co stanowiło 54,4% całej powierzchni nieruchomości) z uwzględnieniem linii regulacyjnej i nieprzekraczalnej linii zabudowy. Na pozostałej części nieruchomości obejmującej aktualnie działkę nr (...) o pow. 0,6368 ha (45,6% powierzchni całej nieruchomości) nie zostały ustalone warunki zabudowy i zagospodarowania inne niż wynikające z w/w planu miejscowego.

Dokumentem planistycznym obowiązującym po 27 października 2010 r. jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta Ł. zatwierdzone uchwałą nr (...) Rady Miejskiej w Ł. z dnia 27 października 2010 r. Stosownie do zapisów Studium działka nr (...) jest położona na terenach oznaczonych w części symbolem MN i przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, a w pozostałej części na drogi komunikacyjne. Stosownie do Decyzji (...) o warunkach zabudowy wydanej w dniu 3 grudnia 2013 r. przez Prezydenta Miasta Łodzi ustalono warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) (działka nr (...) i część działki nr (...) w obrębie (...)). W decyzji wskazano, że w związku z kolizją planowanej inwestycji z projektowaną trasą ulicy (...) wskazaną w różnych opracowaniach planistycznych gminy, po licznych postępowaniach administracyjnych i analizach „należy stwierdzić, że nie można w obecnym stanie formalno-prawnym w sposób bezstronny i wyczerpujący, poparty przekonywującymi dowodami wykazać, że treść art. 35 ust. 1 i 4 ustawy o drogach publicznych wyłącza możliwość zagospodarowania nieruchomości w sposób zgodny z wnioskiem J. i K. O.”, tj. zabudowa mieszkalna jednorodzinna.

(opinia pisemna biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości E. R. k. 401-457; decyzja (...) k. 361-364 w zw. z ustną uzupełniającą opinią wydaną przez tego biegłego wydaną na rozprawie w dniu 19.09.2017 r. [adn.: 00:01:23 k. 574-575 i jego pisemną opinią uzupełniającą k. 614-633])

W stosunku do działki nr (...) J. i K. O. przysługuje roszczenie z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z działki (...), ponieważ powodowie zostali pozbawieni prawa pełnego korzystania z części nieruchomości będącej pasem bezumownego korzystania dla linii telekomunikacyjnej.

Działka (...) w okresie bezumownego korzystania w latach 2003-2014 do kwietnia 2013 r. stanowiła część nieruchomości. Dopiero od kwietnia 2013 r. została odłączona i przeniesiona do nowo urządzonej księgi wieczystej i stanowiła odrębną nieruchomość. W trakcie bezumownego korzystania sukcesywnie były sprzedawane działki wraz z udziałem w drodze dojazdowej (działka nr (...)) wydzielone z nieruchomości z księgi wieczystej (...), której część stanowiła również przedmiotowa działka nr (...). W trakcie bezumownego korzystania również działka nr (...) stanowiąca drogę wewnętrzną została odłączona z nieruchomości i przeniesiona do nowo urządzonej księgi wieczystej. Nr (...).

Zmiany stanu prawnego nieruchomości wpływały w sposób bezpośredni na powierzchnię pasa bezumownego korzystania z nieruchomości.

W latach bezumownego korzystania z nieruchomości, której część stanowiła działka nr (...), były na niej położone następujące urządzenia infrastruktury technicznej pozwanego:

- kolektor sanitarny o wymiarach 1,20 m x 2,10 m (...)wraz z 2 studzienkami o wymiarach 1,0 m 1,0 m każda i komorą o wymiarach 2,0 m x 2,0 m (ze strefą ochronną określoną na 5 m po obu jego stronach),
- sieć kanalizacyjna ks200 – kanał sanitarny o średnicy $d=0,20$ m (ze strefą ochronną określoną na 5 m po obu jej stronach),
- sieć wodociągowa # 150mm (ze strefą ochronną określoną na 3 m po obu jej stronach).

(opinia pisemna biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości E. R. k. 401-457; decyzja (...) k. 361-364 w zw. z ustną uzupełniającą opinią wydaną przez tego biegłego wydaną na rozprawie w dniu 19.09.2017 r. [adn.: 00:01:23 k. 574-575 i jego pisemną opinią uzupełniającą k. 614-633])

Na nieruchomości powodów oprócz urządzeń infrastruktury technicznej stanowiącej własność pozwanej są położone: sieć telekomunikacyjna, sieć gazowa i sieć elektroenergetyczna.

Pas bezumownego korzystania z sieci wodociągowej pokrywa się w części z pasem bezumownego korzystania sieci telekomunikacyjnej kablowej (strefa ochronna dla sieci telekomunikacyjnej wynosi 0,5 m).

Pas bezumownego korzystania z sieci wodociągowej pokrywa się w części z pasem bezumownego korzystania sieci gazowej (gazociąg niskiego ciśnienia gs200 (strefa ochronna dla sieci gazowej wynosi 3 m).

Pas bezumownego korzystania z sieci wodociągowej pokrywa się w części z pasem bezumownego korzystania sieci elektroenergetycznej, przy czym: wymagania techniczne dotyczące projektowania i budowy elektroenergetycznych linii kablowych radu stałego i przemiennego na napięcia znamionowe nie przekraczające 110 kV określała Polska Norma PN-76/E-05125 „Elektroenergetyczne i sygnalizacyjne linie kablowe, projektowanie i ‘Udowa „ ustanowiona przez Polski Komitet Normalizacyjny z dnia 7 czerwca 1976 r, która obowiązywała od 1 stycznia 1977 r do jej uchylecia w 2003 r Stosownie do powyższej Normy odległość od budynków dla kabli o napięciu do 30 kV wynosi 0,5 m (podobnie odległość od granicy pasa drogowego).

Położenie na nieruchomości powodów urządzeń przesyłowych stanowiących własność pozwanej stanowi ograniczenie w prawie własności właściciela (współczynnik współkorzystania =1). Opisane ograniczenie dotyczy pasów bezumownego korzystania, z których korzysta gestor sieci w związku z eksploatacją urządzeń położonych na nieruchomości powodów.

Powierzchnie pasów bezumownego korzystania dla poszczególnych urządzeń w poszczególnych latach objętych pozwem ulegały zmianie, ponieważ w okresie objętym pozwem sukcesywnie sprzedawane były poszczególne działki wchodzące w skład nieruchomości stanowiącej własność powodów.

(opinia pisemna biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości E. R. k. 401-457; decyzja (...) k. 361-364 w zw. z ustną uzupełniającą opinią wydaną przez tego biegłego wydaną na rozprawie w dniu 19.09.2017 r. [adn.: 00:01:23 k. 574-575 i jego pisemną opinią uzupełniającą k. 614-633])

Służebność obciąża całą nieruchomość.

Niezwaloryzowana wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną spółkę z nieruchomości powodów w zakresie posadowienia urządzeń należących do pozwanej: kolektora sanitarnego 1200 x 2100, kanalizacji sanitarnej, sieci wodociągowej oraz w zakresie pasa ochronnego wchodzącego na działkę (...) w związku z wodociągiem, za okresy dochodzone pozwem wynosi 37.958 zł (przy zastosowaniu do celów szacunkowych pojęcia nieruchomości w ujęciu wieczystoksięgowym).

Zwaloryzowana wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną spółkę z nieruchomości powodów w zakresie posadowienia urządzeń należących do pozwanej: kolektora sanitarnego 1200 x 2100, kanalizacji sanitarnej, sieci wodociągowej oraz w zakresie pasa ochronnego wchodzącego na działkę (...) w związku z wodociągiem, za okresy dochodzone pozwem wynosi na dzień:

- 19.10.2016 r. (tj. datę wykonania opinii podstawowej) wynosi 42.768 zł (przy zastosowaniu do celów szacunkowych pojęcia nieruchomości w ujęciu wieczystoksięgowym),

- 25.09.2017 r. wynosi 42.841 zł (przy zastosowaniu do celów szacunkowych pojęcia nieruchomości w ujęciu wieczystoksięgowym).

Niezwaloryzowana wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną spółkę z nieruchomości powodów w zakresie posadowienia urządzeń należących do pozwanej: kolektora sanitarnego 1200 x 2100 i kanalizacji sanitarnej za okresy dochodzone pozwem w odniesieniu do działki (...) w stosunku odpowiednim do posiadanych przez powodów udziałów wynosi 3.096 zł (przy zastosowaniu do celów szacunkowych pojęcia nieruchomości w ujęciu wieczystoksięgowym).

Zwaloryzowana wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną spółkę z nieruchomości powodów w zakresie posadowienia urządzeń należących do pozwanej: kolektora sanitarnego 1200 x 2100 i kanalizacji sanitarnej za okresy dochodzone pozwem w odniesieniu do działki (...) w stosunku odpowiednim do posiadanych przez powodów udziałów wynosi na dzień:

- 19.10.2016 r. (tj. datę wykonania opinii podstawowej) wynosi 3.408 zł (przy zastosowaniu do celów szacunkowych pojęcia nieruchomości w ujęciu wieczystoksięgowym),

- 25.09.2017 r. wynosi 3.414 zł (przy zastosowaniu do celów szacunkowych pojęcia nieruchomości w ujęciu wieczystoksięgowym).

W okresie bezumownego korzystania od 2003 r. do 02.04.2013 r. działka nr (...) Stanowiła część składową nieruchomości u uregulowanej w księdze wieczystej nr (...). Dopiero, po odłączeniu z dniem 02.04.2013 r. do nowej księgi wieczystej nr (...), działka nr (...) stanowiła odrębną nieruchomość. W okresie bezumownego korzystania z nieruchomości od 2003 r. do 2007 r. działka nr (...) stanowiła część tej samej nieruchomości co działka nr (...).

W opinii wskazano odrębnie wynagrodzenie za bezumowne korzystanie za okres do 2007 r. i za okres od 2007, od kiedy działka nr 20/8 została przeniesiona do nowej księgi wieczystej.

(opinia pisemna biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości E. R. k. 401-457; decyzja (...) k. 361-364 w zw. z ustną uzupełniającą opinią wydaną przez tego biegłego wydaną na rozprawie w dniu 19.09.2017 r. [adn.: 00:01:23 k. 574-575 i jego pisemną opinią uzupełniającą k. 614-633])

Ustalając powyższy stan faktyczny Sąd oparł się na niekwestionowanych co do prawdziwości dokumentach (wydruk z księgi wieczystej, kopie decyzji, akty notarialne, korespondencja administracyjna), a co do wyliczenia należnego powodowi wynagrodzenia na ustaleniach biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości E. R.. Opinia ta była dwukrotnie uzupełniana, biegły wyjaśnił wszystkie istotne dla rozstrzygnięcia kwestie, w tym wszystkie podnoszone przez pełnomocnika strony pozwanej. Metodologia zastosowana przy obliczaniu wynagrodzenia pozostawała w gestii biegłego, dokonującego wyboru stosownej do okoliczności metody, o ile mieści się ona w ramach obowiązującego porządku prawnego. Wynika to z faktu, iż wybór metody zalicza się już do czynności wymagających wiedzy specjalnej. Opinię biegłego wraz z opiniami uzupełniającymi Sąd uznał za rzetelną i w pełni przydatną do rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy. Została ona wykonana zgodnie z tezą dowodową, także w oparciu o analizę akt sprawy. Zdaniem Sądu biegły zarówno na piśmie, jak i w późniejszych ustnych wyjaśnieniach w sposób precyzyjny wyjaśnił motywy przyjętego przez siebie stanowiska i w sposób wyczerpujący je uzasadnił.

Sąd Okręgowy zważył:

Roszczenie powodów o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości znajduje, co do zasady, podstawę w treści przepisów art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. i art. 230 k.c., które pozwalają na domaganie się przez właściciela rzeczy, od jej samoistnego posiadacza (odpowiednio zaś - od jej posiadacza zależnego) zapłaty wynagrodzenia za korzystanie.

Roszczenia uzupełniające określone w art. 224 k.c. i 225 k.c. mają zastosowanie tylko i wyłącznie do stosunków bezumownych, w sytuacji gdy osoba inna niż właściciel korzysta z rzeczy znajdującej się w jej posiadaniu bez zgody właściciela.

W orzecznictwie powstały rozbieżności co do kwestii, czy roszczenie uzupełniające z art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c. może kierowane być przeciwko posiadaczowi służebności „przesyłowych”, jednak Sąd podziela pogląd, zgodnie z którym właścicielowi przysługuje roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie przez posiadacza służebności w złej wierze z należącej do niego nieruchomości, niezależnie od zgłoszenia roszczenia określonego w art. 222 k.c. (tak też Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 17 czerwca 2005 roku, sygn. akt III CZP 29/05, opubl. OSNC 2006/4/64 oraz w wyroku z dnia 3 lutego 2010 roku., sygn. akt II CSK 444/09, opubl. LEX nr 578038).

Faktyczne władztwo podmiotów eksploatujących różnego typu urządzenia przesyłowe odpowiada władztwu wynikającemu ze służebności gruntowej. Według art. 352 § 1 k.c. posiadaczem służebności jest osoba, która korzysta z cudzej rzeczy w zakresie odpowiadającym treści służebności. W stanie faktycznym sprawy oznacza to korzystanie z nieruchomości powodów w takim zakresie i w taki sposób, w jaki czyniłaby to osoba, której przysługiwałaby służebność gruntowa.

Przesłanki uzasadniające takie roszczenie w niniejszej sprawie zostały wykazane. Powodowie są właścicielami nieruchomości, na której posadowiono wodociąg. Legitymacja czynna powodów została wykazana dokumentami w postaci wpisów w księdze wieczystej i notarialną umową sprzedaży nieruchomości 12 września 1996 r.

Odnosząc się natomiast do podnoszonego przez pozwaną w toku niniejszego postępowania zarzutu zasiedzenia służebności gruntowej, to w ocenie Sądu, zarzut ten nie znajduje w realiach niniejszej sprawy uzasadnienia.

Zasiedzenie jest instytucją prowadzącą do nabycia prawa na skutek upływu czasu. Umożliwia ono, sankcjonując stan faktyczny, usunięcie długotrwałej niezgodności między stanem prawnym a stanem posiadania. Uregulowane zostało w art. 172-177 k.c. Na skutek zasiedzenia, które następuje ex lege, dotychczasowy uprawniony traci swoje prawo, a nabywca uzyskuje je niezależnie od niego. Służebność zaś – o czym była już mowa powyżej – jest ograniczonym prawem rzeczowym, które polega na obciążeniu nieruchomości na rzecz właściciela innej nieruchomości (nieruchomości władnącej), którego treść polega między innymi na tym, że właściciel nieruchomości władnącej może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej (art. 285§1kc).

Natomiast możliwość nabycia służebności gruntowej w drodze zasiedzenia może nastąpić na podstawie art. 292 i 172 k.c. Dotyczy to również służebności gruntowej związanej z posadowieniem na cudzym gruncie urządzeń, o których mowa w art. 49 k.c.

Pozwana spółka była posiadaczem przedmiotowej nieruchomości w zakresie odpowiadającym służebności przesyłu, albowiem bezspornie własność jej poprzedników prawnych, a następnie samej pozwanej, stanowił w okresie objętym pozwem, usytuowany na nieruchomości powoda wodociąg, o których mowa w art. 49 § 1 k.c.

Przed podjęciem szczegółowych rozważań należy zważyć, że konieczne jest rozróżnienie problemów prawnych związanych z określeniem statusu prawnego samych urządzeń przesyłowych oraz kwestii prawnych dotyczących sposobu uregulowania prawnego dostępu przedsiębiorców przesyłowych do cudzych nieruchomości, na których mają być posadowione lub już zostały posadowione te urządzenia.

Określenie statusu prawnego urządzeń przesyłowych wymaga odniesienia do przepisów prawa rzeczowego. Przepis art. 49 kc uzależnia zerwanie z zasadą superficies solo cedit od wejścia wymienionych w nim urządzeń w skład przedsiębiorstwa. Chodzi tu o wejście w skład przedsiębiorstwa rozumianego przedmiotowo, a więc o wejście w skład zorganizowanego zespołu składników niematerialnych i materialnych przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej (art. 55¹ KC). Świadczy o tym sformułowanie „wejście w skład”, właściwe dla ustalania więzi o charakterze przedmiotowym.

W judykaturze wielokrotnie wyjaśniono, że linia energetyczna jest urządzeniem w rozumieniu art. 49 k.c., w związku z czym wchodzi ona w skład przedsiębiorstwa z chwilą przyłączenia jej do sieci energetycznej (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 września 2000 r., I CKN 608/99 niepubl.). Przedsiębiorstwo energetyczne ma więc tytuł prawny do korzystania z tego urządzenia. Gdy zatem pozwany wkracza w posiadanie właściciela nieruchomości, na której usytuowana jest linia tylko celem obsługi tego urządzenia, to z natury rzeczy nie można zakładać, że jest to działanie bezprawne. Z drugiej strony, choć zakład energetyczny ma tytuł prawny do korzystania z takiego urządzenia, to nie oznacza, że może on korzystać bez tytułu prawnego z nieruchomości, po której linia przebiega. Charakter władztwa przedsiębiorstwa energetycznego nad nieruchomością w takim wypadku może wprawdzie budzić wątpliwości, lecz nie jest to posiadanie samoistne ze względu na brak elementu "animus" dla tego rodzaju władztwa. Trzeba więc zgodzić się z wyrażonym w literaturze i judykaturze zapatrywaniem, że jest to faktyczne władztwo w podobnych granicach, jakie wykonuje uprawniony z tytułu służebności (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 października 2002 r., III CZP 64/02, Biuletyn Sądu Najwyższego 2002 r., nr 11, s. 7).

Służebność gruntowa może powstać ex lege w drodze zasiedzenia po spełnieniu przewidzianych przez prawo przesłanek. Służebność gruntowa może być nabyta przez zasiedzenie, jeżeli polega ona na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia (art. 292 kc). Przepisy o nabyciu w drodze zasiedzenia stosuje się odpowiednio. Urządzenie, o którym mowa w tym przepisie to odpowiednie urządzenie materialne, umożliwiające korzystanie z cudzej nieruchomości w zakresie służebności, sporządzone na obcej nieruchomości lub co najmniej wkraczające w jej sferę. Charakter tego urządzenia ma być trwały, a nie chwilowy i musi być ono widoczne. W orzecznictwie Sądu Najwyższego dominuje szerokie rozumienie służebności uznające za takowe także umieszczenie na nieruchomości urządzeń przesyłowych wchodzących w skład przedsiębiorstwa przesyłowego (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 2004 roku, III CK 496/02, L. nr (...), uchwała Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 2003 roku, III CZP 79/02, L. nr (...)).

Nie trzeba dowodzić, że urządzenia posadowione na gruncie aktualnie stanowiącym własność powodów spełniają wymagania trwałego i widocznego urządzenia. Korzystanie z takiego urządzenia znajdującego się na cudzej nieruchomości stanowi dla jej właściciela - jak się powszechnie i zgodnie w doktrynie oraz judykaturze twierdzi - wyraźne ostrzeżenie przed działaniem osób, które korzystając z takich urządzeń mogą doprowadzić do uzyskania odpowiednich służebności gruntowych. Długotrwale tolerowanie przez właścicieli takich działań, usprawiedliwia usankcjonowanie ukształtowanego i stabilnego stanu faktycznego - przez obciążenie tej nieruchomości służebnością. Nabycie przez przedsiębiorstwo służebności przesyłu w drodze zasiedzenia możliwe jest po 30 latach w przypadku kiedy przedsiębiorca posiadający tą służebność był w złej wierze, natomiast po 20 latach w przypadku występowania po jego stronie dobrej wiary.

W niniejszej sprawie, pozwana spółka podnosi zarzut zasiedzenia służebności, gdyż jej zdaniem przez cały okres przekształceń, których podmiotem się stała, korzystała (władza) z przedmiotowej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności przesyłu (posiadanie samoistne). Zdaniem pozwanej, służebność (przesyłu) została objęta w samoistne posiadanie przez Skarb Państwa, przy czym posiadanie to wykonywane było przy pomocy jednostek organizacyjnych skarbu Państwa – Przedsiębiorstwa (...), przekształconego w Zakład (...), a następnie przez Gminę Ł. – z mocy przepisów art. 5 ust. 3 pkt. 2 ustawy wprowadzającej ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych, zgodnie z którymi mienie ogólnonarodowe (państwowe) służące użyteczności publicznej, należące w dniu wejścia w życie ustawy do przedsiębiorstw państwowych, przekazuje się jako mienie komunalne gminom i związkom gminnym. W związku z tym, ona sama może zaliczyć do posiadania służebności,

które wykonywane było po 1 lutego 1989 r. okres posiadania służebności wykonywany wcześniej przez poprzedników prawnych – będących jednostkami organizacyjnymi Skarbu Państwa.

Należy zważyć, iż stanowisko pozwanej jest błędne. W okresie przed wejściem w życie nowelizacji kodeksu cywilnego (ustawa z dnia 31 stycznia 1989 r. Dz. U. 1989 r. Nr 3 poz. 11), znoszącej zasadę tzw. jednolitej własności państwowej, czyli przed dniem 1 lutego 1989 r. państwowe osoby prawne (tym przedsiębiorstwa państwowe) wykonywały uprawnienia związane z własnością nieruchomości wprawdzie we własnym imieniu, ale na rzecz Skarbu Państwa, jako jedyne dysponenta własności państwowej. Dlatego też skutki prawne związane z posiadaniem samoistnym w tamtym okresie przez przedsiębiorstwo państwowe nieruchomości mogły powstać tylko na rzecz Skarbu Państwa, a nie na rzecz tego przedsiębiorstwa. Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego – Izba Cywila z dnia 9 grudnia 2009 r.; IV CSK 291/2009, „okres do 1989 r. nie może być wliczany do okresu zasiedzenia przez przedsiębiorstwo państwowe, jakim był zakład energetyczny. Do tego czasu wszystko było własnością Skarbu Państwa, a zatem i posiadanie było wykonywane na jego rzecz. Zakład sprawował tylko zarząd, a więc nie był właścicielem urządzeń”. Oznacza to, że okres do dnia 1 lutego 1989 r. nie może być w podobnych przypadkach zaliczony do czasu obecnego posiadania, zatem okres do dnia 1 lutego 1989 r. nie może być uwzględniany przy ewentualnym liczeniu okresu zasiadywania służebności przez przedsiębiorstwa energetyczne. Nie można więc przyjąć, że pozwana spółka władała nieruchomością powodów w zakresie odpowiadającym treści służebności przesyłu. Ponieść zatem wypada, że do dnia 1 lutego 1989 r. przedsiębiorstwa państwowe sprawowały zarząd mieniem państwowym w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa, co było – jak stwierdził w wyroku z dnia 25 listopada 2008 r. Sąd Najwyższy (II CSK 346/08): – „w istocie dzierżeniem w rozumieniu art. 338 k.c. a nie posiadaniem.

Sąd uznał tym samym, iż nie należy przypisywać stronie pozwanej przymiotu dobrej wiary w działaniu, gdyż jako podmiot profesjonalnie świadczący usługi danego rodzaju posiadała, bądź posiadać powinna świadomość stanu prawnego nieruchomości. Pojęcie bona fides, o którym stanowi art. 7 k.c. oznacza błędne, ale usprawiedliwione przekonanie o istnieniu jakiegoś prawa lub stosunku prawnego lub też sytuacji istotnej z punktu widzenia prawa, mimo że rzeczywisty stan prawny obiektywnie oceniany jest odmienny. Stan złej wiary stanowi sytuację przeciwną, w której występuje wiedza podmiotu albo nieusprawiedliwiona niewiedza dotycząca istotnych stanów prawnych. Dobrą wiarę wyłącza zarówno wiedza o przeciwnym stanie prawnym, jak też niedbalstwo (brak dołożenia należytej staranności). Biorąc pod uwagę powyższe Sąd uznał, iż w rozpatrywanej sprawie strona pozwana nie legitymowała się dobrą wiarą w swym działaniu, nie udowodniła ponadto w żaden sposób, iż było inaczej. Pozwana nie korzystała z nieruchomości powodów na podstawie decyzji, czy umowy cywilnoprawnej. W żaden sposób także pozwanej nie udało się wykazać, iż pomiędzy stronami doszło do ustaleń dotyczących korzystania przez stronę pozwaną z należących do powodów gruntów za wynagrodzeniem lub bez prawa do wynagrodzenia. Stąd też Sąd uznając, iż w rozpatrywanym przypadku nie można mówić o domniemaniu dobrej wiary ze strony pozwanej wynikającym z art. 7 k.c., przyjął, iż termin zasiedzenia dla przedmiotowych służebności wynosi 30 lat. Mamy bowiem do czynienia z sytuacją, gdzie przedsiębiorca energetyczny wiedział, a przynajmniej z łatwością mógł się dowiedzieć, że korzysta z cudzego gruntu bez umowy lub innej podstawy prawnej np. decyzji administracyjnej. Zdaniem Sądu zbyt daleko idącym wnioskiem byłoby uznanie, iż zakup przez powodów, a następnie korzystanie z nieruchomości, na których umiejscowione zostały urządzenia przesyłowe można poczytywać za ich „dorozumianą” zgodę na taki stan prawny. Brak wyraźnego oświadczenia woli dotyczącego ustanowienia służebności przesyłu na rzecz strony pozwanej, a także fakt kierowania przez powodów pism oraz wezwań do ustanowienia rzeczzonej służebności świadczą natomiast o wręcz przeciwnej woli strony powodowej.

Biorąc pod uwagę powyższe oraz okoliczności niniejszej sprawy, nie została spełniona jedna z przesłanek zasiedzenia, tj. upływu czasu. Nie mógł być zatem uwzględniony zarzut pozwanego w zakresie zasiedzenia.

Sąd podziela prezentowany w orzecznictwie Sądu Najwyższego pogląd, zgodnie z którym posiadanie służebności gruntowej, obecnie zdefiniowanej w art. 305¹ k.c. jako służebność przesyłu, przybiera taką postać, że nie pozbawia w zupełności faktycznego władztwa właściciela nad nieruchomością obciążoną.

Także zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 25.02.2004 r. (sygn. akt: II CK 32/ 03) zakład energetyczny (prawie jak właściciel) zajmuje częściowo nieruchomości jako samoistny posiadacz, nawet w złej wierze, jeśli nie posiada dokumentu potwierdzającego jego prawo do korzystania z tej części działki. W związku z tym zobowiązany jest do zwrotu równowartości pożytków – np. zbiorów jej właścicielowi, których ten nie uzyskał, jak również odpowiada za pogorszenie rzeczy, jak też jest zobowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z zajętej części nieruchomości.

Przy uwzględnieniu wskazanego powyżej stanowiska Sądu, Sąd uznał, iż powodom należy się wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z ich nieruchomości przez stronę pozwaną.

W oparciu o wyliczenie wynagrodzenia przez biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości E. R., Sąd dokonał ustalenia kwot należnych powodom. Zgodnie z opinią biegłego powodom należy się zwaloryzowane odszkodowanie za bezumowne korzystanie przez pozwaną spółkę z nieruchomości powodów w łącznej wysokości 46.176 zł: w zakresie posadowienia urządzeń należących do pozwanej: kolektora sanitarnego 1200 x 2100, kanalizacji sanitarnej, sieci wodociągowej oraz w zakresie pasa ochronnego wchodzącego na działkę (...) w związku z wodociągiem, za okresy dochodzone pozwem, w wysokości wynoszącej na dzień 19.10.2016 r. (tj. datę wykonania opinii podstawowej) 42.768 zł oraz zwaloryzowane wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez pozwaną spółkę z nieruchomości powodów w zakresie posadowienia urządzeń należących do pozwanej: kolektora sanitarnego 1200 x 2100 i kanalizacji sanitarnej za okresy dochodzone pozwem w odniesieniu do działki (...) w stosunku odpowiednim do posiadanych przez powodów udziałów w wysokości wynoszącej na dzień 19.10.2016 r. 3.408 zł.

A zatem zgodnie z wyliczeniami biegłego Sąd zasądził od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. na rzecz powodów J. O. i K. O. solidarnie kwotę 46.182 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 46.176 zł (42.678 zł + 3.408 zł) od dnia 3 listopada 2014 (tj. od dnia wniesienia pozwu) do dnia zapłaty i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 6 zł od dnia 24 kwietnia 2018 r. (tj. od dnia złożenia pisma modyfikującego powództwo) do dnia zapłaty.

Sąd zasądził tę kwotę solidarnie na podstawie art. 441 § 1 k.c.

Sąd orzekł o odsetkach zgodnie z żądaniem pozwu, w oparciu o art. 481§1 k.c. k.c. - zgodnie z żądaniem powodów.

Wyliczone jak wyżej kwoty są należnościami ustalonymi zgodnie z wyrażoną w przepisie art. 358¹ § 1 k.c. zasadą nominalizmu. Wyrażone przez powoda żądanie waloryzacji podlega ocenie przez pryzmat regulacji art. 358¹ § 3 k.c., zgodnie z którym w razie istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza po powstaniu zobowiązania, sąd może, po rozważeniu interesów stron, zgodnie z zasadami współżycia społecznego, zmienić wysokość lub sposób spełnienia świadczeni pieniężnego.

Sąd umorzył postępowanie w pozostałej części. Podstawę tego rozstrzygnięcia stanowił art. 355 § 1 k.p.c., w myśl którego jeżeli powód cofnął ze skutkiem prawnym pozew, sąd wydaje postanowienie o umorzeniu postępowania.

Zarzut pozwanej dotyczący przedawnienia roszczeń powodów w zakresie wysuwanych przez nich roszczeń okazał się bezpodstawny z uwagi na okoliczność złożenia wniosku o zawezwanie do próby ugodowej, co przerwało bieg terminu przedawnienia roszczenia będące przedmiotem procesu.

O kosztach postępowania Sąd orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za jego wynik, rozdzielając je między stronami. (art. 100 k.p.c.).

Sąd zasądził od pozwanych na rzecz powódki kwotę 2.309 zł tytułem zwrotu części opłaty sądowej od pozwu – proporcjonalnie w stosunku, w jakim strony utrzymały się ze swymi roszczeniami lub obroną.

Na podstawie art. 113 ust 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych / t. j. Dz. U. z 2014r., poz. 1025 ze zm. / w zw. z art. 100 k.p.c., Sąd obciążył strony wydatkami poniesionymi tymczasowo ze Skarbu Państwa.

Na podstawie § 6 pkt. 6 w Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w zw. z art. 100 k.p.c. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. nr 163, poz. 1349), Sąd zasądził od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kwotę 2.196 zł tytułem zwrotu części kosztów zastępstwa procesowego.