

Sygn. akt I C 208/16

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 września 2017 r.

Sąd Okręgowy w Siedlcach I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

**Przewodniczący: SSO Andrzej Kirsch**

Protokolant: st. sek. sąd. Joanna Makać

po rozpoznaniu w dniu 14 września 2017 r. w Siedlcach

na rozprawie

sprawy z powództwa R. Ż. i A. Ż.

przeciwko (...) S.A. z siedzibą w L.

o zapłatę

I. wobec cofnięcia pozwu postępowanie w części ponad kwotę 87.696 zł (osiemdziesiąt siedem tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt sześć złotych) umarza,

II. zasądza od pozwanego (...) S.A. z siedzibą w L. na rzecz powodów R. i A. małżonków Ż. kwotę **1.920,05** zł (jeden tysiąc dziewięćset dwadzieścia złotych i pięć groszy) wraz z odsetkami od dnia 6 grudnia 2013 r. do dnia 22 grudnia 2014 r. w wysokości 13% w stosunku rocznym, od dnia 23 grudnia 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. w wysokości 8% w stosunku rocznym i od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty z odsetkami ustawowymi za opóźnienie,

III. odstępuje od obciążania powodów R. i A. małżonków Ż. kosztami procesu.

**Sygn. akt I C 208/16**

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 1 lutego 2016 r. Sąd Rejonowy w Mińsku Mazowieckim uznał się niewłaściwym i przekazał do rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Siedlcach sprawę z powództwa R. i A. małż. Ż. przeciwko pozwanemu (...) S.A. z siedzibą w L. o zapłatę (k. 234).

W pozwie, który wpłynął do Sądu Rejonowego w Mińsku Mazowieckim w dniu 10 czerwca 2014 r., powodowie wniesli o zasądzenie od pozwanego kwoty 10.000 zł tytułem bezumownego korzystania z nieruchomości, tj. działki położonej w D. i oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Mińsku Mazowieckim prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...). Ponadto, strona powodowa wniosła o zasądzenie odsetek ustawowych od powyższej kwoty od daty wezwania do zapłaty, tj. dnia 15 listopada 2013 r.

W uzasadnieniu pozwu podniesiono, że powodowie od 1989 r. – na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej – są właścicielami nieruchomości położonej w D. i oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,0856 ha. Stwierdzili, że ich nieruchomość częściowo jest w posiadaniu pozwanej spółki w zakresie, w jakim utrzymuje ona na tej działce infrastrukturę elektroenergetyczną w postaci linii energetycznej 15 kV i 0,4 kV oraz stacji transformatorowej słupowej wraz z rozdzielnią niskiego napięcia. Powodowie podali, że pas gruntu zajmowany przez powyższe urządzenia

wynosi 116 m<sup>2</sup> i w związku z tym za okres poprzedzający dziesięć lat od dnia 18 czerwca 2013 r. należy im się wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

W dniu 9 października 2014 r. wpłynęła do akt sprawy odpowiedź na pozew pełnomocnika pozwanej spółki, w której nie uznano powództwa, wniesiono o jego oddalenie w całości i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew podniesiono, że korzystanie przez pozwaną spółkę z części nieruchomości powodów znajduje oparcie w tytule prawnym w postaci ustanowionej na tej nieruchomości służebności przesyłu. Podniesiono również, że co najmniej do dnia dowiedzenia się o roszczeniu powodów, korzystanie przez pozwaną z części nieruchomości odbywało się w dobrej wierze. Podstawą prawną do władania częścią nieruchomości powodów była, zdaniem pozwanej spółki, ostateczna decyzja administracyjna nr (...) z dnia 10 marca 1976 r. wydana przez Urząd Gminy w D.. Ponadto, pozwana spółka stwierdziła, że wysokość dochodzonego przez powodów roszczenia nie została udowodniona, podniosła również zarzut przedawnienia w oparciu o regulację zawartą w art. 229 kc. Pełnomocnik pozwanej stwierdził, że z dniem 9 maja 2013 r. pozwana spółka zaprzestała naruszeń własności strony powodowej (k. 45-48).

Na rozprawie w dniu 1 lutego 2016 r. pełnomocnik powodów złożył pismo procesowe, w którym rozszerzył powództwo i wniósł o zasądzenie od pozwanej spółki kwoty 87.696 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od dnia 18 czerwca 2004 r. do dnia 18 czerwca 2013 r. Za okres od 18 czerwca 2003 r. do 18 czerwca 2004 r. pełnomocnik powodów cofnął pozew. Zmodyfikował również żądanie w zakresie odsetek ustawowych i wniósł o zasądzenie ich: od kwoty 10.000 zł od daty upływu terminu określonego w pisemnym wezwaniu do zapłaty z dnia 15 listopada 2013 r, zaś co do kwoty 77.696 zł – od dnia 1 lutego 2016 r. do dnia zapłaty (k. 231-232).

Na rozprawie w dniu 1 lutego 2016 r. pełnomocnik powodów uściślił, że częściowego cofnięcia pozwu dokonał bez zrzeczenia się roszczenia (k. 233).

Pełnomocnik pozwanego wyraził zgodę na częściowe cofnięcie pozwu i w tej części wniósł o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu (k. 233).

Na rozprawie w dniu 25 kwietnia 2017 r. pełnomocnicy stron podtrzymywali swoje dotychczasowe stanowiska.

W dniu 15 maja 2017 r. wpłynęło do akt sprawy pismo procesowe pełnomocnika powodów, w którym wyjaśnił, że cofnięcie powództwa dotyczyło okresu od dnia 18 czerwca 2003 r. do dnia 17 czerwca 2004 r. i stanowiło kwotę 9.774 zł. Ostatecznie zatem dochodzona była w sprawie kwota 87.696 zł, stanowiąca wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od 18 czerwca 2004 r. do 18 czerwca 2013 r. (k. 392-392v).

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

Powodowie R. Ż. i A. Ż. na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej są właścicielami nieruchomości położonej w D. i oznaczonej numerem ewidencyjnym (...). Sąd Rejonowy w Mińsku Mazowieckim prowadzi dla tej nieruchomości księgę wieczystą oznaczoną numerem (...). Powodowie nabyli własność przedmiotowej nieruchomości na mocy umowy sprzedaży zawartej w dniu 23 listopada 1989 r.

W 1976 r. sporządzono plan projektowy linii SN do osiedla mieszkaniowego D. z zaznaczoną stacją trafo. Decyzją numer (...) z dnia 10 marca 1976 r. Urząd Gminy w D. zatwierdził plan realizacji budowy linii energetycznej średniego napięcia, linii energetycznej niskiego napięcia oraz stacji transformatorowej. W dniu 30 grudnia 1977 r. dokonano protokolarnego odbioru elektroenergetycznego linii SN w miejscowości D. oraz stacji transformatorowej. Protokół odbioru oznaczony był numerem (...).

Działka powodów ma kształt zbliżony do prostokąta o szerokości 18 m z dostępem dwustronnym do ulic. W pasie gruntu przedmiotowej działki bez prawa zabudowy znajdują się: słupowa stacja transformatorowa 15/0,4 kV wraz z rozdzielnią nn i przewodami gołymi 15 kV i 0,4 kV. Z przedmiotową infrastrukturą wiąże się strefa ograniczonego użytkowania o powierzchni 116 m<sup>2</sup>.

Powodowie w bardzo ograniczonym zakresie mogą wykorzystywać część swojej działki zajętej przez infrastrukturę elektroenergetyczną pozwanego. Celem dokonania przeglądów i konserwacji tychże urządzeń, pracownicy pozwanej spółki korzystają z nieruchomości powodów.

W piśmie z dnia 15 listopada 2013 r. powodowie wezwali pozwanego do dokonania zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z ich nieruchomości w kwocie nie mniejszej niż 27.000 zł. Powyższe pismo zostało doręczone pozwanej spółce w dniu 21 listopada 2013 r.

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Mińsku Mazowieckim, wydanym w dniu 9 maja 2013 r. w sprawie I Ns 1149/10, ustanowiona została za wynagrodzeniem na rzecz (...) S.A. z siedzibą w L. służebność przesyłu na nieruchomości powodów (...) o powierzchni 116 m<sup>2</sup>. Powyższe orzeczenie uprawomocniło się w dniu 18 czerwca 2013 r.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów: wydruku księgi wieczystej numer (...) (k. 7-13v), potwierdzenia odbioru wezwania do zapłaty (k. 14), wezwania z dnia 15 listopada 2013 r. (k. 21-21v), opinii biegłej E. W. z dnia 9 marca 2015 r. (k. 94-114), częściowo opinii biegłej E. W. z dnia 2 listopada 2015 r. (k. 201-213), ustnej uzupełniającej opinii biegłej E. W. zarejestrowanej na rozprawie w dniu 14 czerwca 2016r., postanowienia SR w Mińsku Mazowieckim wydanego w dniu 9 maja 2013 r. w sprawie I Ns 1149/10 wraz z uzasadnieniem, protokołu nr (...) z dnia 30 grudnia 1977 r. (k. 257-257v w aktach I Ns 1149/10 SR w Mińsku Mazowieckim), mapy sporządzonej przez biegłego geodetę A. K. (k. 200 w katach I Ns 1149/10 SR w Mińsku Mazowieckim).

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

Z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie ponad wszelką wątpliwość wynika, że przez część nieruchomości stanowiącej własność powodów R. i A. Ż. (działki nr (...)) przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia, a ponadto znajduje się na niej słupowa stacja transformatorowa nr (...) wraz z rozdzielnią (okoliczność bezsporna).

Pełnomocnicy powodów stali na stanowisku, że posadowienie urządzeń elektroenergetycznych i korzystanie z nich, a co za tym idzie korzystanie z części nieruchomości powodów – działki gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), odbywa się bez tytułu prawnego. Ich zdaniem, taki stan rzeczy rodzi po stronie pozwanej spółki obowiązek zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Pozwana spółka nie była w stanie wskazać jakiegokolwiek tytułu prawnego, w oparciu o który utrzymuje na działce powodów infrastrukturę elektroenergetyczną. Zdecydowanie nie można za takowy uznać decyzji Urzędu Gminy w D. z dnia 10 marca 1976 r. (nr (...)) w sprawie zatwierdzenia planu realizacji budowy linii energetycznej. Okoliczność ewentualnego tytułu prawnego pozwanej spółki do nieruchomości powodów była przesłankowo badana przez Sąd Rejonowy w Mińsku Mazowieckim w sprawie I Ns 1149/10. W uzasadnieniu końcowego merytorycznego orzeczenia Sąd Rejonowy w Mińsku Mazowieckim kategorycznie stwierdził, iż „poza sporem, uczestnik postępowania nie posiada tytułu prawnego do korzystania z nieruchomości wnioskodawców” (k. 283 w aktach sprawy I Ns 1149/10 SR w Mińsku Mazowieckim). W ocenie Sądu Okręgowego, czynienie odmiennych ustaleń w niniejszym procesie jest niedopuszczalne, ponieważ prowadziłyby do podważenia przesłanki rozstrzygnięcia SR w Mińsku Mazowieckim w sprawie I Ns 1149/10. Przecież gdyby przed datą uprawomocnienia się postanowienia w sprawie I Ns 1149/10, tj. przed dniem 18 czerwca 2013 r., pozwana spółka posiadała tytuł prawny do części nieruchomości powodów zajętej pod infrastrukturę elektroenergetyczną, to nie mogłoby skutecznie dojść do ustanowienia na tej części nieruchomości stosownej służebności. Prowadziłoby to wprost do zdublowania tytułów prawnych do części nieruchomości powodów.

W związku z powyższym należy uznać, że roszczenie powodów co do zasady było usprawiedliwione, a rozliczenia pomiędzy stronami wynikające z posiadania przez pozwanego części działki powodów, winny znaleźć oparcie w przepisach art. 224 par. 2 k.c. i 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c.

Stosownie do treści art. 224 § 2 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 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. Jak stanowi natomiast przepis 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.

Postępowanie w sprawie niniejszej dotyczyło wyłącznie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Roszczenie to na gruncie ustalonych okoliczności faktycznych oraz na gruncie powołanych przepisów należało uznać za uzasadnione. Istotnym było w takiej sytuacji ustalenie wysokości należnego wynagrodzenia.

Jak wskazuje się w judykaturze - wysokość należnego właścicielowi (użytkownikowi wieczystemu) 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 działki, 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 par. 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).

Ustalenia w tym zakresie Sąd oparł o opinię biegłego geodety A. K., która została wykonana w sprawie SR w Mińsku Mazowieckim I Ns 1149/10. W przedmiotowej opinii biegła ustaliła pas gruntu będący w posiadaniu pozwanej spółki i niezbędny do prawidłowego korzystania z urządzeń elektroenergetycznych wskazując, iż wynosi on 116 m<sup>2</sup>.

Sąd dopuścił na potrzeby ustalenia wynagrodzenia za korzystanie z działki powodów opinię biegłej E. W., która określiła wynagrodzenie dla powierzchni eksploatacyjnej infrastruktury elektroenergetycznej, za okres od dnia 18 czerwca 2003 r. do dnia 18 czerwca 2013 r., na kwotę **2.025** zł. Biegła stwierdziła, iż brak było informacji o czynszach dzierżawnych nieruchomości tego samego rodzaju i na te same cele (zabudowanych napowietrznymi, słupowymi transformatorami), co uniemożliwiło zastosowanie bezpośredniej metody określenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntów. W związku z powyższym należało zastosować metodę pośrednią, w której stawki czynszu zostaną oszacowane na podstawie wartości rynkowej nieobciążonej nieruchomości poprzez określenie potencjalnych dochodów brutto (k. 103).

W ocenie Sądu Okręgowego, taki sposób ustalenia wysokości wynagrodzenia był właściwy, biorąc pod uwagę dotychczasową w tym zakresie praktykę orzeczniczą. Należy zatem wskazać, że nominalny, potencjalny roczny dochód brutto powierzchni strefy bezumownego korzystania, przyjęty jako podstawa obliczeń, był tutaj najbardziej adekwatny. Biegła zawarła w treści opinii stosowne uzasadnienie. Opinia jest spójna, jasna i pełna. Tym samym, zdaniem Sądu, należało przyznać jej walor dowodowy. W celu weryfikacji uzyskanego wyniku biegła posłużyła się również odmienną metodą, tj. ustaleniem ceny, jaką właściciel nieruchomości uzyskałby z tytułu wynagrodzenia za służebność przesyłu, a nie z tytułu dzierżawy gruntu (k. 112). Wyniki obu wyliczeń były zbliżone.

Z uwagi na fakt, że strona powodowa kwestionowała prawidłowość dokonanych przez biegłą ustaleń i wyliczeń, Sąd zlecił biegłej sporządzenie opinii uzupełniającej, zobowiązując ją do posłużenia się stawkami czynszów wynikającymi z dokumentów złożonych do akt sprawy przez stronę powodową. Chodziło o stawki czynszów wynikające z umów dzierżawy części gruntów pod tzw. farmy wiatrowe oraz związane z ułożeniem kabla telefonicznego przez firmę (...).

Biegła sporządziła opinię, w której oszacowała wartość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w trzech wariantach. Wariant pierwszy – w oparciu o stawkę dzierżawy zastosowaną w umowie pod zrealizowaną farmę wiatrową (kwota wynagrodzenia – 10.146 zł). Wariant drugi – w oparciu o stawkę dzierżawy zastosowaną w umowie pod farmy wiatrowe, które nie będą realizowane (kwota wynagrodzenia – 5.202 zł). Wariant trzeci – w oparciu o stawkę dzierżawy stosowaną w umowach pod linie telekomunikacyjne przez formę (...) (kwota wynagrodzenia – 97.440 zł). Biegła stwierdziła jednak, że ten sposób wyceny, który wynikał z zobowiązania Sądu, był niezgodny z zaleceniami krajowego standardu wyceny. Niezgodność wynikała z faktu, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie powinno być określane na podstawie czynszów dzierżawnych za korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorców przesyłowych – w celu eksploatacji podobnych urządzeń (takowymi nie są farmy wiatrowe i przewody linii telekomunikacyjnych), z podobnymi stanami faktycznymi oraz zlokalizowanych na podobnych nieruchomościach (k. 212). Opiniując ustnie na rozprawie w dniu 14 czerwca 2016 r. biegła podtrzymała wszystkie zastrzeżenia do pisemnej opinii uzupełniającej twierdząc, że posiłkowe posługiwanie się stawkami czynszów dotyczących farm wiatrowych bądź infrastruktury telekomunikacyjnej – jest niedopuszczalne i nieprawidłowe. Inny jest w przypadku takich urządzeń zakres ingerencji w nieruchomości, inna jest również niezbędna powierzchnia tzw. stref ochronnych.

Sąd Okręgowy podzielił twierdzenia biegłej i doszedł do przekonania, że należy w niniejszej sprawie posłużyć się opinią biegłej E. W. z dnia 9 marca 2015 r. i wynagrodzenie za okres od 18 czerwca 2003 r. do 18 czerwca 2013 r. ustalić na kwotę 2.025 zł.

Biorąc pod uwagę, że powodowie cofnęli pozew częściowo za okres od 18 czerwca 2003 r. do 17 czerwca 2004 r., należało pomniejszyć należne powodom wynagrodzenie o wartość wynagrodzenia za okres od 18 czerwca 2003 r. do 31 grudnia 2003 r. (według opinii biegłej była to kwota 56,05 zł – k. 110) oraz o wartość wynagrodzenia za okres od 1 stycznia 2004 r. do 17 czerwca 2004 r. – tj. połowę wynagrodzenia za rok 2004 (52,55 zł) i 17 dni miesiąca czerwca 2004 r. Wysokość należnego powodom wynagrodzenia za okres od 18 czerwca 2004 r. do 18 czerwca 2013 r. wyniosła zatem – **1.920,05 zł**. Wezwanie do zapłaty z dnia 15 listopada 2012 r. zostało doręczone pozwanej spółce w dniu 21 listopada 2013 r. (k. 14), a zatem po doliczeniu do tej daty zwyczajowych 14 dni, z dniem 6 grudnia 2013 r. pozwana pozostawała już w zwłoce z zapłatą zasądzonej kwoty. Od tej daty zatem zasądzone zostały na rzecz powodów odsetki ustawowe.

Niezasadny był podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia roszczenia, ponieważ pozwana spółka uzyskała tytuł prawny do korzystania z części nieruchomości powodów dopiero w dniu 18 czerwca 2013 r. (data uprawomocnienia się postanowienia SR w Mińsku Mazowieckim w sprawie I Ns 1149/10), a powództwo w niniejszej sprawie zostało wytoczone w dniu 10 czerwca 2014 r. – tj. przed upływem roku. Biorąc zatem pod uwagę datę wytoczenia powództwa, tj. dzień 10 czerwca 2014 r., cały okres, za który dochodzone było wynagrodzenie (18 czerwca 2004 r. – 18 czerwca 2013 r.) mieścił się w dziesięcioletnim terminie poprzedzającym wytoczenie powództwa, a dodatkowo – w okresie tym pozwany nie dysponował tytułem prawnym do nieruchomości powodów.

Mając na uwadze powyższą argumentację, Sąd Okręgowy orzekł jak w wyroku. Powodowie w przeważającej części ulegli w swoim żądaniu, ale z uwagi na ich bardzo trudną sytuacją osobistą, zdrowotną i majątkową, Sąd odstąpił od obciążania ich kosztami procesu.