

Sygn. akt I C 1287/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 marca 2015 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Aneta Fiałkowska – Sobczyk

Protokolant: Adrian Szydłowski

po rozpoznaniu w dniu 10 marca 2015 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa I. M.

przeciwko (...) Spółce z o. o. z siedzibą w W.

o zapłatę

I. umarza postępowanie co do kwoty 43 109,77 zł i ustawowych odsetek od kwoty 78 120 zł od dnia 11 maja 2012 r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od strony pozwanej (...) Spółki z o. o. z siedzibą w W. na rzecz powódki I. M. kwotę 3 718 zł (trzy tysiące siedemset osiemnaście zł) z ustawowymi odsetkami od dnia 15.10.2014 r. do dnia zapłaty;

III. w pozostałej części powództwo oddala;

IV. zasądza od powódki I. M. na rzecz strony pozwanej (...) Spółki z o. o. z siedzibą w W. kwotę 3 617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Na oryginale właściwy podpis.

Sygn. akt IC 1287/12

UZASADNIENIE

Powódka I. M. w pozwie z dnia 11 maja 2012 r. wniosła o zasądzenie od strony pozwanej (...) Spółki z o. o. z siedzibą we W. (obecnie (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W.) kwoty 78 120 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu swojego żądania powódka wskazała, że jest właścicielką nieruchomości gruntowych położonych w S. tj. działki nr (...) o powierzchni 0,44400 ha, dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz działki nr (...) o powierzchni 1,2900 ha, dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Na wskazanych wyżej działkach znajduje się sieć gazowa o długości 217 metrów. Strefa ochronna sieci wynosi 1 metr od osi rurociągu z obydwu stron, co daje w sumie 434 m³ i w znaczny sposób ogranicza możliwość korzystania przez powódkę z nieruchomości. Przy czym przedmiotowe urządzenie, zgodnie z przepisem art. 49 k.c. stanowi własność strony pozwanej.

Dlatego też powódka dochodzi wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez stronę pozwaną z nieruchomości powódki, która została wyliczona za okres od 9 maja

2009 r. do 9 maja 2012 r. w kwocie 5 zł/m² (434 m² x 5 zł = 2 170 zł x 36 miesięcy = 78 120 zł).

Pismem z dnia 12.04.2012 r. powódka wezwała stronę pozwaną do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie jednak nie dało to żadnego rezultatu.

Dlatego też na podstawie art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. powódka dochodzi wyżej wskazanej kwoty, bowiem strona pozwana wobec powódki pozostaje w złej wierze.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości.

W uzasadnieniu swojego stanowiska w sprawie strona pozwana przede wszystkim wskazała, że wysokość żądanego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powódki jest nie do przyjęcia, bowiem kwota 78 120 zł kilkakrotnie przekracza wartość rynkową obu nieruchomości, które są nieruchomościami rolnymi przeznaczonymi pod trwałą łąki.

Jednocześnie trzeba rozważyć w jakim zakresie gazociąg utrudnia powódce korzystanie z tych nieruchomości i w jakim zakresie zmniejsza osiąganie z nich pożytków gdyż powódka nie została pozbawiona władztwa nad spornymi nieruchomościami, a usytuowanie gazociągu pod powierzchnią łąk nie ogranicza powódki w korzystaniu z całej nieruchomości zgodnie jej przeznaczeniem.

Strona pozwana zauważyła również, powołując się na wyrok Sądu najwyższego z dnia 8 czerwca 2005 r. w sprawie V CK 679/2004, że właściciel sieci przesyłowej nie jest posiadaczem nieruchomości w rozumieniu przepisu art. 336 k.c., a tylko korzysta on z nieruchomości ale korzystanie to ma bardzo ograniczony zakres, co oczywiście nie może pozostać bez wpływu na wysokość wynagrodzenia, które powinno być proporcjonalne do stopnia ingerencji właściciela sieci przesyłowej w treść prawa własności. Tym samym jeżeli gazociąg w ogóle nie ogranicza właścicielowi korzystania z działki zgodnie z planem, to oznacza, że gazociąg nie wpływa na ograniczenie prawa własności, a zatem właścicielowi nie powinno przysługiwać z tego tytułu wynagrodzenie.

W replice na odpowiedź na pozew powódka przede wszystkim wskazała, że nie jest prawdą aby żądane wynagrodzenie za bezumowne korzystanie było wygórowane, w szczególności jeśli zostało wyliczone za okres 3 lat. Przy czym zapisy, że sporne grunty to grunty rolne w postaci łąk trwałych są nieaktualne i należy wziąć pod uwagę rzeczywisty stan rzeczy i zapisy w planie zagospodarowania przestrzennego. Na działce nr (...) powódka zbudowała budynek mieszkalny oraz rybny staw hodowlany, a biegnące przez tą działkę sieci gazowe skomplikowały i podrożyły zabudowę. Natomiast na działce nr (...) powódka ma zamiar zbudować pensjonat, a przebieg sieci wybitnie komplikuje te plany, bowiem żaden budynek czy też budowla nie może być posadowiony nad siecią przesyłową ani też w odległości mniejszej niż 1 metr od jej przebiegu.

Postanowieniem z dnia 29 listopada 2012 r. zawieszono postępowanie w sprawie z uwagi na toczącą się przed Sądem Rejonowym w Kłodzku sprawę o ustanowienie służebności przesyłu.

W dniu 17 września 2014 r. podjęto postępowanie.

Po podjęciu zawieszzonego postępowania strona (...) spółka z o. o. z siedzibą w W. (po przekształceniach), w piśmie procesowym z dnia 15.10.2014 r. podtrzymała dotychczasowe stanowisko w sprawie wnosząc o oddalenie powództwa.

Natomiast powódka w piśmie procesowym z dnia 15.10.2014 r. zmieniła swoje stanowisko w sprawie i wniosła o zasądzenie od strony pozwanej kwoty 35 010,23 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 15.10.2014 r. do dnia zapłaty, a w pozostałym zakresie cofnęła pozew ze zrzeczeniem się roszczenia.

Jednocześnie powódka wskazała, że zmienia podstawę faktyczną tak sformułowanego żądania, w ten sposób, że dochodzi wynagrodzenia za bezumowne korzystanie za okres od 15.10.2005 r. do 13.03.2014 r. (data ustanowienia służebności przesyłu przez Sąd Rejonowy w Kłodzku). Przy czym wynagrodzenie wylicza posilając się opinią biegłego

sądowego z zakresu wyceny nieruchomości sporządzoną w sprawie o ustanowienie służebności przesyłu toczącej się przed Sądem Rejonowym w Kłodzku, a mianowicie przyjmując powierzchnię gruntu wykorzystywanego przez stronę pozwaną o wielkości 1020 m² i stawkę roczną za 1m² – 4,86 zł rocznie oraz współczynnik redukujący wysokość wynagrodzenia 0,75 i w wyniku tych wyliczeń wychodzi wyżej żądana kwota (113 miesięcy x 1020 m² x (4,86 zł : 12 miesięcy = 0,405 zł) x 0,75 = 35 010,23 zł).

W odpowiedzi na powyższe strona pozwana zarzuciła, że sieć gazowa została wybudowana w 1980 r., a zgoda właściciela gruntu na budowę gazociągu stanowiła podstawę prawną dla posadowienia przedmiotowego gazociągu na gruntach powódki co dowodzi dobrej wiary inwestora (poprzednika prawnego strony pozwanej). W tych okolicznościach roszczenie powódki należałoby liczyć ewentualnie od dnia wniesienia pozwu.

Z ostrożności procesowej strona pozwana ponownie również wskazała na zawyżoną wysokość żądanego wynagrodzenia z uwagi na to, że korzystanie strony pozwanej z gazociągu ogranicza się jedynie do jego posadowienia pod ziemią, a zatem ingerencja w prawo własności powódki jest w zasadzie symboliczna i takie również powinno być wynagrodzenie. Nadto powódka stała się właścicielem spornych nieruchomości od 8 listopada 2007 r. i ewentualnie od tej daty należałoby liczyć okres bezumownego korzystania przy przyjęciu 3 – letniego okresu przedawnienia z uwagi na fakt, że powódka jest oznaczona jako przedsiębiorca.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka I. M. jest właścicielką nieruchomości gruntowych położonych w S. tj. działki nr (...) o powierzchni 0,44400 ha, dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz działki nr (...) o powierzchni 1,2900 ha, dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą nr (...), których stała się właścicielką 8 listopada (...).

(dowód: akta i dokumenty ksiąg wieczystych prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Kłodzku kw nr (...) i (...));

Przez wskazane wyżej działki przebiega w ziemi sieć gazowa o przekroju rury DN 200, o długości 269,97 m stanowiąca obecnie własność (...) spółki z o. o. z siedzibą w W..

Przy czym powyższe działki zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy K. uchwalonym w dniu 30.10.2003 r. oznaczone są symbolem RP, jako uprawy rolne. Na działce nr (...) powódka wybudowała dom mieszkalny i staw. Natomiast działka nr (...) przylegająca do działki nr (...) ma charakter rolny.

(dowód: akta i dokumenty ksiąg wieczystych prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Kłodzku kw nr (...) i (...), dokumenty w aktach Sądu Rejonowego w Kłodzku w sprawie I Ns 1198/12);

Postanowieniem z dnia 24.09.2013 r. Sąd Rejonowy w Kłodzku ustanowił na nieruchomościach powódki tj. działce nr (...) na rzecz strony pozwanej służebność przesyłu gazociągu średniego ciśnienia polegającą na prawie korzystania z nieruchomości w zakresie niezbędnym do utrzymania, eksploatacji, konserwacji, remontów i modernizacji urządzeń i instalacji, stanowiących własności strony pozwanej, a posadowionych na nieruchomościach obciążonych, działkach nr (...), stanowiących sieć gazową o przekroju rury DN 200, w raz z prawem wejścia i wjazdu na teren nieruchomości obciążonych w celu wykonywania czynności objętych zakresem służebności, za zapłatą jednorazowego wynagrodzenia w wysokości 3 718 zł.

Natomiast postanowieniem z dnia 13.03.2014 r. Sąd Okręgowy w Świdnicy oddalił apelację I. M. od powyższego postanowienia.

(dowód: postanowienie z dnia 24.09.2013 r. i postanowienie z 13.03.2014 r. w aktach Sądu Rejonowego w Kłodzku w sprawie I Ns 1198/12);

Wynagrodzenie za ustanowienie służebności w sprawie toczącej się przed Sądem Rejonowym w Kłodzku zostało wyliczone w oparciu o opinię biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości, który przyjął, że powierzchnia gruntu wykorzystywanego przez stronę pozwaną w związku z posadowionym gazociągiem na nieruchomości powódki

wynosi 1020 m², wartość 1m² biegły ustalił na kwotę 4,86 zł i przyjął współczynnik redukujący w związku z oceną ingerencji we własność powódki w wysokości 0,75. W wyniku tego otrzymał wynagrodzenie w wysokości 3 718 zł.

Sąd zważył, co następuje:

W rozpoznawanej sprawie powódka ostatecznie wносиła o zasądzenie od strony pozwanej kwoty 35 010,23 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 15.10.2014 r. do dnia zapłaty z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości (działek nr (...) położonych w S.) za okres od dnia 15.10.2005 r. do dnia 13.03.2014 r. W pozostałej zaś części powódka cofnęła powództwo wraz ze zrzeczeniem się roszczenia.

Mając powyższe na uwadze Sąd, na podstawie art. 355 k.p.c. umorzył postępowanie w sprawie co do cofniętej części powództwa tj. co do kwoty 43 109,77 zł i ustawowych odsetek od kwoty 78 120 zł liczonych od dnia 11 maja 2012 r. do dnia zapłaty, w punkcie I sentencji wyroku.

Dalej wskazać należy, że wynagrodzenie jakiego powódka ostatecznie się domagała zostało przez nią wyliczone na podstawie opinii biegłego sądowego sporządzonej w sprawie Sądu Rejonowego w Kłodzku o ustanowienie służebności przesyłu, przyjmując powierzchnię gruntu wykorzystywanego przez stronę pozwaną o wielkości 1020 m² i stawkę **za 1m² – 4,86 zł rocznie** oraz współczynnik redukujący wysokość wynagrodzenia 0,75 (113 miesięcy x 1020 m² x (4,86 zł : 12 miesięcy = 0,405 zł) x 0,75 = 35 010,23 zł).

Strona pozwana natomiast wnosząc o oddalenie powództwa podnosiła, że po pierwsze do dnia wniesienia pozwu pozostawała w dobrej wierze co do posiadania, bowiem jej poprzednik uzyskał zgodę na posadowienie gazociągu na nieruchomościach należących obecnie do powódki, po drugie że powódka nie może domagać się wynagrodzenia za okres od 2005 r., bowiem dopiero w listopadzie 2007 r. kupiła sporne nieruchomości, a po trzecie, że roszczenie powódki jest w części przedawnione, gdyż powódka występuje jako przedsiębiorca, a wówczas zastosowanie znajdzie trzyletni okres przedawnienia oraz, po czwarte, że roszczenie powódki jest znacznie wygórowane, bowiem zakres korzystania z nieruchomości powódki jest minimalny.

Podstawę prawną roszczeń powódki stanowi przepis art. 224§2 k.c. w zw. z art. 225 k.c.

Zgodnie z 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.

Natomiast przepis art. 225 k.c. stanowi, 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. 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.

W tych okolicznościach i wobec zarzutów zgłaszanych przez pozwanego w pierwszej kolejności należy rozważyć czy istotnie strona pozwana pozostawała w dobrej wierze, jak wskazała w piśmie procesowym, powołując się na zgodę, którą uzyskał poprzednik prawny strony pozwanej w latach 80 – tych ubiegłego wieku.

Ponieważ jednak strona pozwana nie przedstawiła żadnych dowodów na to, aby poprzednik prawny strony pozwanej uzyskał zgodę na posadowienie sieci na nieruchomościach, których obecnie właścicielem jest powódka, a w szczególności nie złożył takiej zgody właściciela nieruchomości, powyższy zarzut należy uznać za gołosłowny, a tym samym nie można przyjąć, że strona pozwana była posiadaczem w dobrej wierze.

W dalszej kolejności należy zatem ustalić za jaki okres powódce należy się od strony pozwanej wynagrodzenie za bezumowne korzystanie.

Po zmianie żądania powódka domagała się wynagrodzenia za okres od 15.10.2005 r. do dnia 13.03.2014 r. Niemniej jednak sporne nieruchomości powódka nabyła dopiero w dniu 8 listopada 2007 r., a zatem, jaka słusznie wskazała strona pozwana, dopiero od tej daty powódka może domagać się wynagrodzenia.

Nie można natomiast podzielić kolejnego zarzutu strony pozwanej odnośnie przedawnienia roszczeń powódki, albowiem wbrew pogładowi strony pozwanej brak jest możliwości przyjęcia trzyletniego terminu przedawnienia, bowiem roszczenia powódki w dochodzonym przez nią w niniejszej sprawie zakresie nie wynikają z prowadzonej przez nią działalności gospodarczej ale z faktu, że jest ona właścicielem przedmiotowych działek, a zatem z jej prawa własności. Kwestią drugorzędną jest okoliczność czy powódka prowadzi na tych działkach działalność gospodarczą czy nie, przy czym bezsporne jest, że powódka na jednej z tych działek wybudowała również dom mieszkalny.

Ostatecznie w sprawie pozostała więc do rozstrzygnięcia wysokość należnego powódce wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jej nieruchomości za okres od 8 listopada 2017 r. do 13.03.2014 r.

Odnośnie wysokości należnego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie, w orzecznictwie sądów przyjmuje się, że adresat roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości, ma obowiązek uiścić właścicielowi nieruchomości taką, co do zasady, kwotę, jaką musiałby zapłacić, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Wysokość wynagrodzenia, o którym mowa w art. 224 § 2 k.c., powinna zatem odpowiadać stawkom za korzystanie z rzeczy określonego rodzaju, biorąc pod uwagę ceny występujące na rynku.

Mając na uwadze powyższe i w związku z tym, że sposób korzystania przez stronę pozwaną z nieruchomości powódki do dnia 13.03.2014 r. odpowiadał służebności przesyłu, Sąd uznał, że przyznane powódce z tego tytułu wynagrodzenie nie może być wyższe niż kwota wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu ustalona prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego w Kłodzku w sprawie ustanowienia służebności przesyłu jaka toczyła się z udziałem stron prowadzonej sprawy.

Dlatego też orzeczono jak w punkcie II sentencji wyroku zasądzając na rzecz powódki od strony pozwanej kwotę 3 718 zł, oddalając powództwo w pozostałej części jako wygórowane, w punkcie III sentencji wyroku.

Przy czym orzeczenie co do odsetek ustawowych uzasadnia przepis art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c.

Orzeczenie o kosztach procesu zawarte w punkcie IV sentencji wyroku uzasadnia treść art. 100 zd. 2 k.p.c., mając na uwadze, że powódka wygrała niniejszą sprawę jedynie w niecałych 5%.

Przy czym na koszty procesu poniesione przez stronę pozwaną składają się koszty zastępstwa procesowego ustalone na podstawie § 6 pkt. 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, powiększone o opłatę skarbową w wysokości 17 zł.