

Sygn. akt: I C 101/21

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 lutego 2024 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia Krystian Szela
-----------------	-----------------------

po rozpoznaniu w dniu 12 lutego 2024 r. w Olsztynie na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa **M. P. (1), M. P. (2)**

przeciwko (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W.

o nakazanie i zapłatę

w trybie art. 224§3 k.p.c.

I. oddala powództwo z pkt 1 i 2 pozwu w całości;

II. zasądza od powodów na rzecz pozwanego kwotę 5.417,00 złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty, tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 27 stycznia 2021 r. (data wpływu), skierowanym wobec Spółki Akcyjnej (...) z siedzibą w W., **powodowie M. P. (2) i M. P. (1)**, wnieśli o:

1. nakazanie pozwanej przywrócenia stanu zgodnego z prawem i zakazanie dalszych naruszeń prawa własności powodów do nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o nr ew. 39/70, położonej w O., w obrębie nr 160, poprzez zobowiązanie pozwanej do usunięcia z tej działki urządzeń służących do odprowadzania ścieków oraz wody odpadowej wraz z rurami oraz studnią biegnących od działki o numerze (...) do działki o numerze (...);

2. zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kwoty 102.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwot:

a. 84.000 zł od dnia 22.04.2020 r. do dnia zapłaty,

b. 2.000 zł od dnia 23.04.2020 r. do dnia zapłaty,

c. 2.000 zł od dnia 23.05.2020 r. do dnia zapłaty,

d. 2.000 zł od dnia 23.06.2020 r. do dnia zapłaty,

e. 2.000 zł od dnia 23.07.2020 r. do dnia zapłaty,

f. 2.000 zł od dnia 23.08.2020 r. do dnia zapłaty,

g. 2.000 zł od dnia 23.09.2020 r. do dnia zapłaty,

h. 2.000 zł od dnia 23.10.2020 r. do dnia zapłaty,

i. 2.000 zł od dnia 23.11.2020 r. do dnia zapłaty,

j. 2.000 zł od dnia 23.12.2021 r. do dnia zapłaty;

2. zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kosztu procesu wg norm przepisanych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że w dniu 22.09.2016 r. nabyli nieruchomość położoną w O. w obrębie numer 160, składającą się z przylegających do siebie działek o numerach (...). W trakcie prac prowadzonych na działce powodowie odkryli, że przez działkę nr (...) przebiegają rury kanalizacyjne oraz służące do odprowadzania wody deszczowej, a także że posadowiona jest na niej studnia. Powodowie podali, iż poprzedni właściciel działki o nr (...), która obecnie nosi nr 39/67 wyrazili zgodę na korzystanie z tej działki na potrzeby zbudowania drogi, sieci kanalizacyjnej, deszczowej, energetycznej, wody i gazu. Obecnie na działce nr (...) znajduje się brukowana droga oraz sieć wodociągowa. W niniejszym pozwie powodowie wnoszą o nakazanie pozwanemu, aby usunął z ich działki o numerze (...) wszystkie elementy infrastruktury, które zostały wybudowane bez ich zgody oraz bez zgody ich poprzednika prawnego. Ponadto, powodowie domagają się zasądzenia na ich rzecz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanego z ich ww. nieruchomości w okresie od dnia kiedy nabyli przedmiotową nieruchomość do dnia faktycznego usunięcia nakładów poczynionych przez pozwanego (pozew k. 4-6).

W odpowiedzi na pozew, **pozwana (...) S.A. z siedzibą w W.** wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego zwrot kosztów postępowania wg norm przepisanych, o ile nie zostanie złożony spis kosztów.

W uzasadnieniu zakwestionował następujące twierdzenia powodów:

- dotyczące braku podstaw do przejęcia przez Przedsiębiorstwo (...) Spółka z o.o. w O. sieci wodociągowych oraz kanalizacyjnych znajdujących się na działkach (...);
- dotyczące wymagalności ewentualnego roszczenia powodów względem pozwanego o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Pozwany podniósł następujące zarzuty:

- brak legitymacji biernej po stronie pozwanego;
- przedawnienie roszczenia o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy.

Zdaniem pozwanego, powództwo negatoryjne jest także niezasadne z uwagi na treść art. 151 k.c. Wykonując urządzenia wodociągowe i kanalizacyjne, co do posadowienia których uzyskano zgodę poprzedniego właściciela, ewentualne przekroczenie granicy sąsiedniej działki tego samego właściciela nastąpiło bez winy umyślnej, w oparciu o ostateczne i prawomocne pozwolenia na budowę. Pozwany podniósł, że droga oraz urządzenia wodociągowe oraz kanalizacyjne posadowione pod powierzchnią działek nr (...), na pewno służą do skomunikowania oraz zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i deszczowych nieruchomości, na których znajdują się budynki mieszkalne, wielorodzinne, aktualnie zarządzane przez Wspólnoty Mieszkaniowe przy ul. (...) w B. (odpowiedź na pozew k. 44-51).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 4 grudnia 2006 r. doszło do połączenia, w drodze przejęcia przez (...) Spółkę Akcyjną z siedzibą w (...) spółki z o.o. z siedzibą w G. w trybie określonym w art. 492 § 1 pkt 1 w zw. z art. 514 k.s.h., tj. poprzez przeniesienie całego majątku (...) sp. z o.o. na rzecz (...) S.A.

(dowód: KRS pozwanego k. 16-17v.)

W dniu 22 września 2016 r. powodowie nabyli nieruchomości od I. J. i K. J., położoną w O. w obrębie nr 160, składającą się z dwóch przylegających do siebie działek o numerach (...) (działka nr (...) poprzednio nosiła nr 39/25), dla której Sąd Okręgowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...).

(okoliczność bezsporna, a nadto dowód: odpis zwykły księgi wieczystej. 9-11, wypis z rejestru gruntów k. 12)

Przez działki nr (...) w obr. 160 w O., przebiegają rury kanalizacyjne oraz służące do odprowadzania wody deszczowej, a także posadowiona jest na niej studnia.

(okoliczność bezsporna)

W odpowiedzi na pismo powodów z dnia 24 lipca 2019 r., Urząd Miasta O., pismem z dnia 31 lipca 2019 r., poinformował, iż istniejąca na ich działkach infrastruktura techniczna oraz droga dojazdowa zostały wybudowane na podstawie pozwolenia na budowę – Decyzja Nr (...) z dnia 22 listopada 2006 r. wydanego przez Prezydenta Miasta O. na rzecz inwestora (...) Sp. z o.o. z siedzibą w G..

(dowód: pismo powodów k. 18, odpowiedź Urzędu Miasta O. k. 22)

Poprzedni właściciele przedmiotowej nieruchomości – I. J. i K. J., wyrazili w dniu 9 lipca 2007 r., zgodę na zajęcie trwałe części działek nr (...) w obrębie 160 pod sieci i komory pomiarowe kanalizacji sanitarnej, deszczowej i wodociągowej.

Podobną zgodę wyraził pełnomocnik poprzednich właścicieli – Z. K.. Zgoda dotyczyła działki nr (...) obręb 160. Zgoda została udzielona spółce z o.o. (...).

(dowód: zgoda k. 182, k. 13, pełnomocnictwo k. 73v.-75)

Pismem z dnia 9 kwietnia 2020 r. powodowie wezwali pozwanego do zapłaty łącznie kwoty 84.000 zł wraz z odsetkami. Nadto, wezwali do usunięcia w terminie 21 dni od dnia otrzymania pisma wszelkich nakładów poczynionych na działkę nr (...) oraz działkę (...).

(dowód: wezwanie k. 27-27v.)

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

W świetle ustalonych okoliczności faktycznych sprawy powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Swoje rozstrzygnięcie Sąd oparł na przedłożonych w sprawie dokumentach zgromadzonych w aktach niniejszej sprawy, których wiarygodność nie została skutecznie podważona przez strony. Sąd uwzględnił zeznania świadka M. W. (k. 145-150), w tym zakresie, w którym znajdują potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym. Wskazać przy tym należy, iż zeznania świadka nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Na większość pytań świadek odpowiedział, iż nie pamięta bądź nie ma wiedzy. Jak wskazał świadek, infrastruktura techniczna została umiejscowiona na działce powodów w 2007 r., a więc świadek ma prawo nie pamiętać szczegółów związanych z przedmiotową inwestycją. Sąd dał wiarę zeznaniom świadka w tym zakresie, w którym wskazał, iż pozwana spółka miała zgodę poprzednich właścicieli na przeprowadzenie przez działkę powodów infrastruktury technicznej, co koresponduje z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w aktach.

Sąd pominął na podstawie art. 235² § 1 pkt 2 k.p.c. wniosek dowodowy pozwu z pkt 4 i 5 (k. 4v.) dotyczący dopuszczenia dowodu z opinii biegłego geodety na okoliczność wykazania zmian numerów ewidencyjnych działek powodów oraz biegłego rzeczoznawcy majątkowego. Sąd uznał, iż jawi się ona jako nieprzydatny dla ostatecznego rozstrzygnięcia istoty sprawy. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy w pełni pozwala na prawidłowe rozpoznanie sprawy. Na tej samej podstawie i z tych samych przyczyn, pominięto wniosek dowodowy strony pozwanej z pkt 6 pozwu (k. 4v.).

W ocenie Sądu po stronie pozwanej istnieje legitymacja bierna w niniejszej sprawie. Zauważyć należy, iż istniejąca infrastruktura techniczna oraz droga dojazdowa zostały wybudowane na podstawie pozwolenia na budowę wydanego przez Prezydenta Miasta O. na rzecz (...) Sp. z o.o. z siedzibą w G.. Jak wynika z pełnego odpisu KRS pozwanej spółki, pozwana dokonała połączenia, na podstawie art. 492 § 1 pkt 1 k.s.h., ze spółką (...) Sp. z o.o. z siedzibą w G.. Stosownie do art. 492 § 1 pkt 1 k.s.h. połączenie może być dokonane przez przeniesienie całego majątku spółki (przejmowanej) na inną spółkę (przejmującą) za udziały lub akcje, które spółka przejmująca przyznaje wspólnikom spółki przejmowanej (łączenie się przez przejęcie). Z kolei zgodnie z art. 494 § 1 k.s.h. spółka przejmująca albo spółka nowo zawiązana wstępuje z dniem połączenia we wszystkie prawa i obowiązki spółki przejmowanej albo spółek łączących się przez zawiązanie nowej spółki. Zatem nie powinno budzić wątpliwości, iż pozwana spółka jest legitymowana do występowania w sprawie w charakterze pozwanego.

Nie można uznać także roszczenia powodów za przedawnione. Powodowie wywodzą swe roszczenie z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy. Roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z cudzej rzeczy, jako roszczenia majątkowe ulegają przedawnieniu (art. 117 § 1 k.c.). Termin przedawnienia roszczenia o zapłatę wynosi 6 lat zgodnie z treścią art. 118 k.c. w brzmieniu obowiązującym od dnia 9 lipca 2018 roku, ustalonym przez art. 1 pkt 3 ustawy z dnia 13 kwietnia 2018 roku (Dz.U. poz. 1104).

Podstawowy okres przedawnienia został skrócony z 10 do 6 lat ustawą o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw z 13.4.2018 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 1104), która weszła w życie 9 lipca 2018 r.

Zgodnie z art. 1 ust 3) art. 118 otrzymuje brzmienie:

„Art. 118. Jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi sześć lat, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata. Jednakże koniec terminu przedawnienia przypada na ostatni dzień roku kalendarzowego, chyba że termin przedawnienia jest krótszy niż dwa lata.”.

Zgodnie z art. 5:

1. Do roszczeń powstałych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy i w tym dniu jeszcze nieprzedawnionych stosuje się od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy przepisy ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.
2. Jeżeli zgodnie z ustawą zmienianą w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, termin przedawnienia jest krótszy niż według przepisów dotychczasowych, bieg terminu przedawnienia rozpoczyna się z dniem wejścia w życie niniejszej ustawy. Jeżeli jednak przedawnienie, którego bieg terminu rozpoczął się przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, nastąpiłoby przy uwzględnieniu dotychczasowego terminu przedawnienia wcześniej, to przedawnienie następuje z upływem tego wcześniejszego terminu.

Roszczenie to nie ma charakteru okresowego, powodowie w 2016 r. zakupili przedmiotowe działki, a więc roszczenie powodów nie uległo przedawnieniu.

Powodowie dochodzą niniejszym pozwem nakazania pozwanej przywrócenia stanu zgodnego z prawem i zakazanie dalszych naruszeń prawa własności powodów do nieruchomości poprzez zobowiązanie pozwanej do usunięcia z tej działki urządzeń służących do odprowadzania ścieków oraz wody opadowej wraz z rurami oraz studnią.

Zgodnie z art. 222 § 1 k.c., właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Przeciwnie osobie, która narusza własność w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, przysługuje właścicielowi roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń (art. 222 § 2 k.c.).

Przywołane przepisy, przyznając właścicielowi określone uprawnienia zmierzające do zagwarantowania sądowej ochrony przysługującego mu prawa, stanowią realizację konstytucyjnej zasady ochrony własności. Jednocześnie uprawnienia te wynikają z samej istoty prawa własności, które – stosownie do treści art. 140 k.c. – uprawnia właściciela do tego, aby w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego z wyłączeniem innych osób korzystał z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa. W tych samych granicach właściciel może rozporządzać rzeczą. Roszczeniem o zakazanie naruszeń (roszczenie negatoryjne), o którym mowa w art. 222 § 2 k.c., powstaje w razie innego niż zawładnięcie rzeczą z wyłączeniem właściciela bezprawnego wkroczenia w sferę jego uprawnień. Roszczenie to powstaje niezależnie od stanu świadomości naruszydiciela, ma więc charakter obiektywny, i jest zawsze związane z samą rzeczą, tzn. jest skierowane przeciwko temu, kto w danej chwili narusza własność, które to prawo stanowi zarazem zasadniczą przesłankę powstania omawianego roszczenia. Jednocześnie należy podkreślić, że aby powstał stan sprzeczny z prawem własności, wkroczenie w sferę cudzego prawa własności musi być dokonane mimo braku wyrażenia zgody przez właściciela. Roszczenie negatoryjne zmierza w takiej sytuacji również do zakazania naruszydicielowi określonego zachowania się na przyszłość, jeżeli towarzyszące okoliczności wskazują na to, że naruszenia mogą się powtarzać. Obejmuje ono zatem żądanie przywrócenia stanu zgodnego z prawem i zakazania dalszych naruszeń, jeżeli okoliczności sprawy świadczą o tym, że należy się liczyć z powtarzającymi się naruszeniami.

Mając powyższe na uwadze, należy stwierdzić, że powodowie nie wykazali wszelkich koniecznych przesłanek, od spełnienia których przepis art. 222 § 2 k.c. uzależnia udzielenie właścicielowi ochrony, o której mowa w przywołanym przepisie. Powodowie w procesie negatoryjnym musieli udowodnić swoje prawo do rzeczy - do działki ewidencyjnej (...) położonej w O., w obrębie numer 160 oraz fakt korzystania z niej przez pozwaną w sposób naruszający ich prawo własności. Spółka będąca poprzednikiem prawnym pozwanej spółki wybudowała na nieruchomości powodów infrastrukturę techniczną w postaci urządzeń służących do odprowadzania ścieków oraz wody opadowej wraz z rurami oraz studnią.

Pozwana natomiast, broniąc się przed roszczeniem negatoryjnym zobligowana była wykazać, że przysługuje jej skuteczne względem właściciela prawo do rzeczy. Brak takiego dowodu skutkuje tym, że z mocy domniemania prawnego o którym mowa w art. 222 k.c., Sąd w trybie art. 234 k.p.c. zobligowany jest uznać, że osoba trzecia korzysta z rzeczy właściciela bezprawnie. W tym stanie rzeczy w realiach niniejszej sprawy, to nie powodowie, a tym bardziej nie Sąd z urzędu zobligowany był ustalić, czy pozwanej przysługuje skuteczne względem powoda prawo do władania jego nieruchomością. Prawo to pod rygorem uznania bezprawności działania, obciążało pozwaną. Infrastruktura została posadowiona w 2007 r., natomiast powodowie nabyli przedmiotową nieruchomość w 2016 r. Pozwana spółka zdołała wykazać, iż przedmiotowa infrastruktura techniczna została wykonana za zgodą poprzednich właścicieli działki, a więc nie może być mowy o bezprawności działania. Wcześniej wydana zgoda poprzednich właścicieli nieruchomości wyklucza możliwość wystąpienia przez powodów z powództwem negatoryjnym. Nie można bowiem mówić, o bezprawnym działaniu pozwanej spółki.

Opisywane zachowanie pozwanej nie stanowiło naruszenia własności, o której mowa w art. 222 § 2 k.c., co czyniło bezzasadnym żądanie powodów o zaniechanie naruszeń prawa własności, o czym orzeczono w pkt I wyroku.

Tym samym, jako niezasadne należało uznać roszczenia powodów o zasądzenie od pozwanego na ich rzecz kwoty 102.000 zł z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy.

Podstawą prawną żądania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest przepis art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. W myśl tego artykułu 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. 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 uiścić wartość tych, które zużył (art. 224 §2 k.c.). 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.

Ze zgromadzonych w sprawie dokumentów wynika, że urządzenia służące do odprowadzania ścieków oraz wody opadowej wraz z rurami oraz studnią biegnących od działki o nr (...) do działki o nr (...) zostały zainstalowane na nieruchomości stanowiącej współwłasność powodów w trybie stanowiącym podstawę do legalnego korzystania z cudzej nieruchomości wbrew woli właściciela.

Jak wskazano już wcześniej, sporna infrastruktura techniczna została wybudowana na działce powodów jeszcze zanim nabyli oni do niej prawo własności, co więcej, posadowiona została na działce za zgodą jej poprzednich właścicieli. Nie może za tym być mowy o bezumownym korzystaniu z rzeczy. Nie doszło także do niezgodnego z prawem zamontowania przedmiotowej infrastruktury. Pozwana dysponowała bowiem wszelkimi niezbędnymi zgodami na jej budowę.

Mając powyższe na uwadze, Sąd uznał, iż powództwo jest w całości bezzasadne i jako takie podlegało oddaleniu, o czym orzeczono w punkcie I wyroku.

O kosztach procesu orzeczono wobec powoda na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w pkt II wyroku. Ogólną zasadą rządzącą orzeczeniem o kosztach jest tzw. odpowiedzialność za wynik procesu, którą wprowadza art. 98 § 1 k.p.c. Oznacza ona, iż strona która przegrała spór zobowiązana jest zwrócić stronie przeciwnej koszty niezbędne do celowego dochodzenia jej praw. Powodowie przegrali sprawę i zobowiązani są zapłacić na rzecz pozwanej poniesione przez nią koszty procesu, które obejmują: opłatę od pełnomocnictwa (17 zł) oraz wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości stawki minimalnej, których wysokość ustalono na podstawie § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 265 z późn. zm.) – 5.400 zł. Łącznie pozwana poniosła koszty procesu w łącznej kwocie 5.417 zł i taką kwotę na jej rzecz należało zasądzić od powodów tytułem zwrotu kosztów procesu.

sędzia Krystian Szeląg