

Sygn. akt XV C 550/14

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 lutego 2016 roku

Sąd Okręgowy w Gdańsku XV Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Misiurna

Protokolant: stażysta Patrycja Jakubowska

po rozpoznaniu w dniu 9 lutego 2016r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa W. H.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w G.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. na rzecz powódki W. H. kwotę 96.480 zł ( dziewięćdziesiąt sześć tysięcy czterysta osiemdziesiąt złotych);

II. oddala powództwo w pozostałej części;

III. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 4.508,92 zł ( cztery tysiące pięćset osiem złotych i 92/100 ) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Gdańsku od pozwanego kwotę 6249,47 zł ( sześć tysięcy dwieście czterdzieści dziewięć złotych i 47/100) oraz od powódki z zasądzonych w pkt I roszczenia kwotę 467,11 zł ( czterysta sześćdziesiąt siedem złotych i 11/100) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 27 czerwca 2014r. powódka W. H. domagała się zasądzenia od pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. kwoty 109.940 zł oraz zasądzenia kosztów postępowania.

W uzasadnieniu wskazała, że jest współwłaścicielem nieruchomości gruntowej składającej się z działki nr (...), dla której Sąd Rejonowy (...) prowadzi księgę wieczystą Kw. Nr (...). Pozwany od początku lat 90-tych XX wieku korzysta z jej nieruchomości poprzez położenie rur ciepłowniczych, które zajmują około 57 m<sup>2</sup>. Dla pasa eksploatacyjnego w sferze zabudowanej pas ochronny wynosi 4m<sup>2</sup>, co daje łącznie powierzchnię 228m<sup>2</sup> wyłączonych spod użytkowania, a przeznaczonych na potrzeby pozwanego. Stawka rynkowa za m<sup>2</sup> dzierżawy dla podobnych gruntów w okolicy wynosi 4 zł za m<sup>2</sup>. Szacunkowa wartość wynagrodzenia, jaką mogła uzyskać w przypadku dzierżawy to kwota 109.940 zł (4 zł x 228m<sup>2</sup> x 12 miesięcy x 10 lat).

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódki kosztów postępowania.

W uzasadnieniu podniósł zarzut legitymacji procesowej biernej. Wskazał, że infrastruktura przesyłowa zlokalizowana na nieruchomości powódki nie stanowi jego własności. Przedmiotowe urządzenia ciepłownicze zostały wybudowane

pod koniec lat 80-tych przez specjalnie powołany do tego podmiot - (...) Komitet (...) w skład, którego wchodził ówczesni właściciele nieruchomości przy ul. (...) w G.. Własność sieci nigdy nie została na niego przeniesiona i nie widnieje w jego ewidencji środków trwałych. Jego poprzednicy prawni, jak i on od początku istnienia rurociągu korzystali z nieruchomości mieszkańców wyłącznie poprzez wykonywanie przesyłu ciepła, co odbywało się za zgodą odbiorców i na podstawie zawartych umów sprzedaży ciepła. Podniósł, że powódka od chwili nabycia własności nieruchomości nie kwestionowała jego uprawnienia do korzystania z infrastruktury ciepłowniczej. Podpisując umowę na dostawę ciepła udzieliła wyraźnej zgody na przesył energii na jej nieruchomość. Podniósł, że posiada tytuł prawny do korzystania z nieruchomości powódki, który wynika z obowiązującej między stronami umowy sprzedaży ciepła. Wskazał, że nie jest w posiadaniu dokumentacji dotyczącej budowy przedmiotowego rurociągu. W jego ocenie mógł być jedynie uznany za posiadacza służebności, nie zaś za posiadacza zależnego lub samoistnego nieruchomości. W chwili wytoczenia powództwa ponadto pozostawał w dobrej wierze. Ciepłociąg przebiegający przez nieruchomość powódki został wybudowany w 1989r. zgodnie z ówczesnie obowiązującymi przepisami. Przejmując ten ciepłociąg do eksploatacji pozostawał w usprawiedliwionym przekonaniu, że status prawny urządzeń został uregulowany zgodnie z prawem i przysługuje mu prawo do korzystania z tej sieci na potrzeby przesyłu ciepła. Powódka nie zgłaszała przez wiele lat żadnych roszczeń, akceptując fakt przebiegu ciepłociągu pod powierzchnią gruntu jednocześnie dokonując poboru przesyłanego przez niego ciepła. Podniósł zarzut zasiedzenia nieruchomości powódki wskazując, że termin zasiedzenia upłynął w dniu 31 grudnia 2009r. Zakwestionował również wysokość dochodzonego przez powódkę wynagrodzenia.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka W. H. jest współwłaścicielem nieruchomości gruntowej składającej się z działki nr (...) obręb nr (...) położonej w G. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy (...) prowadzi księgę wieczystą Kw. Nr (...). Powódce przysługuje udział wynoszący 4/5 części w nieruchomości. W księdze wieczystej prawo własności 1/5 części w nieruchomości wpisane jest na rzecz L. O. - zmarłej siostry powódki.

Dowód:

-odpis z księgi wieczystej Kw. Nr (...), k. 12-18

W 1989r. na nieruchomości powódki zostały zamontowane instalacje ciepłownicze. W dacie montowania niniejszych urządzeń nieruchomość powódki posiadała indywidualne źródło ciepła, tj. kotłownię lokalną usytuowaną w piwnicy. Uznano wówczas, że po wybudowaniu cieci cieplnej pomieszczenie kotłowni zostanie zaadaptowane na pomieszczenie węzła cieplnego. Urządzenia te doprowadzają energię cieplną do domu powódki. Biegną od ul. (...) do ul. (...). Powierzchnia działki powódki wynosi 977m<sup>2</sup>. Główna instalacja biegnie przez całą długość działki powódki.

Dowód:

-zeznania powódki W. H., k. 198-199 (czas : 00:04:58 - 00:24:33), k. 357-359 (czas : 00:03:25 - 00:27:48)

-zeznania świadka M. P., k. 240-242 (czas : 00:03:10 - 00:23:23)

-projekt techniczny węzła centralnego ogrzewania w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w G., k. 20-23

Ciepłociąg zlokalizowany jest w centralnej oraz południowej części działki. Składa się z czterech odcinków o długości około 7,5 m, 19 m, 5 m i 17,5 m. Ponadto odcinka o łącznej długości 9m prowadzącego do zaworu znajdującego się w piwnicy budynku mieszkalnego. Ciepłociąg jest zlokalizowany na działce w minimalnej odległości 7,5 m od granicy działki oraz maksymalnej odległości 11,5 m od granicy wschodniej i zachodniej działki.

Dowód:

-opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości B. M., k. 263-280

Uchwałą nr (...) Rady Miasta G. z dnia 11 grudnia 1991r. w sprawie wyboru organizacyjno-prawnej formy prowadzenia działalności gospodarczej wykonywanej dotychczas przez (...) Przedsiębiorstwo (...) w G. zlikwidowano (...) Przedsiębiorstwo (...) w G. oraz postanowiono, że działalność gospodarcza wykonywana dotychczas przez (...) Przedsiębiorstwo (...) w G. prowadzona będzie dalej w formie jednoosobowej spółki pod firmą (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G..

Dowód:

-uchwała nr (...) Rady Miasta G. z dnia 11 grudnia 1991r., k. 166-171

W dniu 1 marca 1999r. została zawarta między powódką W. H., a pozwanym (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w G. umowa sprzedaży ciepła nr (...).

Dowód:

-umowa sprzedaży ciepła z dnia 01.03.1999r. nr (...), k. 146-151

W dniu 1 grudnia 2011r. została zawarta między powódką W. H., a pozwanym (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w G. umowa sprzedaży ciepła nr (...). Zgodnie z umową pozwany zobowiązał się dostarczać i sprzedawać powódce energię cieplną oraz świadczyć na rzecz powódki usługi przesyłowe, zaś powódka zobowiązała się za to ciepło i tę usługę zapłacić. W § 2 strony oświadczyły, że kwestie związane z eksploatacją urządzeń służących do dostarczania ciepła oraz instalacji odbiorczych określa załącznik nr 1 i 2 do umowy.

Dowód:

-umowa sprzedaży ciepła z dnia 01.12.2011r. nr (...), k. 152-154

Powódka planowała wybudować na nieruchomości niezależny budynek, w którym miał zaspokajać swoje potrzeby mieszkaniowe jej syn.

Dowód:

-zeznania powódki W. H., k. 198-199 (czas : 00:04:58 - 00:24:33), k. 357-359 (czas : 00:03:25 - 00:27:48)

W piwnicy powódki znajdują się komory cieplne i zawory o bardzo dużych gabarytach, które obsługują urządzenia ciepłownicze. Pracownicy pozwanego przeprowadzają raz w roku konserwację niniejszych urządzeń.

Dowód:

-zeznania powódki W. H., k. 198-199 (czas : 00:04:58 - 00:24:33), k. 357-359 (czas : 00:03:25 - 00:27:48)

-zeznania świadka M. P., k. 240-242 (czas : 00:03:10 - 00:23:23)

Rurociąg ciepłowniczy przeprowadzony jest centralnie przez działkę powódki, dzieląc ją na pasy terenu o szerokości 7,5 m oraz 11,5 m. Biorąc pod uwagę minimalną odległość budynku od granicy działki wielkości 4 m wynikającą z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz wymaganą odległość minimalną 2 metrów posadowienia zabudowy od ciepłociągów na przedmiotowej nieruchomości, nowa zabudowa może powstać w pasie o szerokości odpowiednio 1,5 m oraz 5,5 m. Niemożliwa jest także zabudowa przedmiotowej działki od frontu, gdyż istnieje konieczność zachowania możliwości dojazdu do sieci w razie awarii.

Dowód:

-opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości B. M., k. 263-280

Wykonanie fundamentów na nieruchomości powódki wymaga głębokich wykopów, z którymi to robotami związane jest osypywanie się gruntu. W związku z tym roboty fundamentowe wymagają większej przestrzeni niż obrys budynku. Obecna lokalizacja ciepłociągu uniemożliwia właścicielowi rozbudowę istniejącego budynku, a także wykonanie nasadzeń drzew i krzewów. Takie rozbudowy przeprowadzono na licznych nieruchomościach w okolicy. Jest to więc typowe zachowanie właścicieli na lokalnym rynku nieruchomości. Przedmiotowa działka jest działką zabudowaną i zlokalizowaną w atrakcyjnej dzielnicy G., gdzie ceny działek budowlanych osiągają stosunkowo wysokości poziom. Jest to działka przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową, a nie pod tereny rekreacyjne służące przechadzaniu się i sadzeniu zieleni. Ograniczenia w wykonywaniu prawa własności wynikają także z lokalizacji w piwnicy w przedmiotowym budynku zaworów odcinających. Właściciel nie może przeprowadzić swobodnej rozbudowy swojego budynku, ze względu na zawory znajdujące się w jego piwnicy.

Dowód:

-uzupełniająca opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości B. M., k. 313-315

Wysokość czynszu z tytułu dzierżawy części działki od dnia 30 czerwca 2004r. do dnia 1 września 2015r. wynosi 113.364 zł. Wysokość czynszu z tytułu dzierżawy pomieszczenia na zawory odcinające od dnia 30 czerwca 2004r. do dnia 1 września 2015r. wynosi 7.236 zł. Łączna wartość waloryzowanego czynszu stanowiąca sumę oszacowanych wysokości czynszów za dzierżawę części działki oraz dzierżawę pomieszczenia na zawory odcinające wynosi 120.600 zł.

Dowód:

-opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości B. M., k. 263-280

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie co do zasady, jednakże nie co do wysokości. Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zgromadzonego w aktach sprawy materiału dowodowego, w szczególności wnioski wywodząc w oparciu o dokumenty urzędowe, dokumenty prywatne, zeznania świadka, konkluzje biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości, które zostały sformułowane w sporządzonej przez niego opinii oraz zeznania powódki przesłuchanej w charakterze strony postępowania.

Sąd ocenił przedłożone do akt sprawy dokumenty urzędowe na podstawie art. 244 k.p.c. zgodnie z którym dokumenty urzędowe, sporządzone w przypisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Dokumenty prywatne Sąd ocenił na podstawie art. 245 k.p.c. Wynika z niego, że dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała złożyła oświadczenie w nim zawarte. Sąd nie znalazł podstaw do podważenia prawdziwości przedmiotowych dowodów, przy czym ich prawdziwość, jak również autentyczność nie była kwestionowana przez strony postępowania.

Wydanie rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie wymagało posiłkowania się przez Sąd wiadomościami specjalnymi, dlatego też koniecznym było powołanie dowodu z opinii biegłego sądowego. Sąd przyznał walor wiarygodności sporządzonym przez biegłego sądowego opiniom. Przedstawione przez biegłego opinie w ocenie Sądu zostały sporządzone w sposób rzetelny, z wykorzystaniem specjalistycznej wiedzy, a ponadto w swojej treści zawierały wyczerpujące i wnikliwe wnioski. Biegły precyzując wnioski na okoliczności wskazane w tezie dowodowej dokonał niezbędnych ustaleń stwarzających podstawę do przedstawienia obiektywnego stanu rzeczy. Obliczenia dokonane przez biegłego z zakresu szacowania nieruchomości stanowiły dla Sądu obiektywną podstawę do ustalenia wysokości należnego powódce wynagrodzenia. Tok rozumowania przedstawiony przez biegłego w ocenie Sądu należało uznać za logiczny, a nadto konsekwentny. Powyższym opiniom Sąd dał wiarę w całości, albowiem biegły w sposób szczegółowy przedstawił okoliczności, jakie stały się podstawą wniosków w nich wskazanych, odwołując się do konkretnych faktów. Biegły dysponował również niewątpliwie odpowiednią wiedzą i doświadczeniem predestynującym go do wydania przedmiotowych opinii, co umożliwiło wydanie rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie. Opinie biegłych sądowych, tak jak

inne dowody podlegają ocenie według art. 233 § 1 k.p.c., jednakże odróżniają je szczególne kryteria oceny. Należą do nich zgodność przedstawionych wniosków z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej wniosków. Sąd dokonując oceny przedmiotowych opinii posiłkował się właśnie wskazanymi kryteriami.

Niekwestionowanym na gruncie niniejszej sprawy był fakt, iż na nieruchomości powódki znajdują się urządzenia służące do przesyłu energii cieplnej. Pozwany w toku postępowania zaprzeczył, aby urządzenia te stanowiły jego własność, zarzucając brak legitymacji procesowej biernej. Podniósł również zarzut braku legitymacji procesowej czynnej. Podnosił ponadto, że przysługuje mu tytuł prawny do nieruchomości powódki, gdyż jak wskazywał przez okres 20 lat znajdował się w posiadaniu tej nieruchomości, przy czym posiadanie to charakteryzowała dobra wiara.

W pierwszej kolejności należało ustosunkować się do zarzutu pozwanego w przedmiocie braku legitymacji procesowej czynnej. Sąd uznał niniejszy zarzut za niezasadny. Pomimo, że żądanie, z jakim wystąpiła powódka nie jest czynnością zachowawczą zdaniem Sądu powódka była uprawniona do wytoczenia niniejszego powództwa. Dochodzenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest pożytkiem cywilnym z rzeczy. Jest to żądanie, które nie zmierza do zachowania wspólnego prawa, jednakże stanowi przejaw wykonywania prawa podmiotowego. Pożytki cywilne z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości ich udziałów, co oznacza, że każdy współwłaściciel jest uprawniony do ich pobierania i do ich dochodzenia w postępowaniu sądowym. Podstawy prawnej w dochodzeniu niniejszego roszczenia upatrywać należy w art. 207 k.c. W razie wielości wierzycieli i podzielności świadczenia, wierzytelność dzieli się na tyle niezależnych od siebie części, ilu jest wierzycieli. Współwłaściciel nieruchomości budynkowej nie ma legitymacji do dochodzenia całości roszczeń zgłoszonych w rozpoznawanej sprawie, ma jednak legitymację do dochodzenia roszczeń w zakresie wielkości udziału przysługującego mu w określonym prawie. Sąd nie zgodził się z twierdzeniem powódki, że dochodzenie wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy stanowi czynność zachowawczą, podzielając w tej kwestii pogląd zaprezentowany przez Sąd Najwyższy, który stwierdził, że czynność dochodzenia wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i zwrotu równowartości pożytków (art. 224 § 2 i 225 k.c.) nie należy do zachowawczych w rozumieniu przepisu art. 209 k.c., gdyż jej celem nie jest ochrona prawa przed możliwym niebezpieczeństwem i nie zmierza ona do zachowania wspólnego prawa własności rzeczy (wyrok SN z dnia 23 października 2014r., I CSK 728/13, LEX nr 1583212). Roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy ma charakter obligacyjny i gdy powstanie, uzyskuje byt samodzielny, niezależnie od roszczeń chroniących własność. Może być samodzielnie dochodzone niezależnie od roszczenia windykacyjnego albo negatoryjnego i jest samodzielnym przedmiotem obrotu. W związku z powyższym Sąd uznał, że powódka posiadała legitymację procesową czynną i mogła dochodzić wynagrodzenia odpowiadającego wielkości przysługującego jej do nieruchomości udziału, tj. 4/5.

Sąd nie zgodził się z zarzutem strony pozwanej, jakoby nie była ona posiadaczem urządzeń przesyłowych, które zamontowane są na nieruchomości powódki. Roszczenie właściciela o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy może być skierowane zarówno przeciwko posiadaczowi w dobrej wierze od momentu, w którym dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy oraz posiadaczowi w złej wierze. Pozwany zaprzeczał, aby był posiadaczem rurociągu. Nie sposób jednak zgodzić się z tym stanowiskiem, ponieważ rurociąg usytuowany na nieruchomości powódki jest przez pozwaną wykorzystywany do prowadzenia działalności gospodarczej. Przy czym odróżnić należy dostarczanie do nieruchomości powódki energii cieplnej zgodnie z umową, jaką powódka na dostawę ciepła zawarła, a czym innym jest wykorzystywanie nieruchomości powódki do dostarczania tego ciepła również do innych nieruchomości. Pozwana wykorzystując niniejsze urządzenia ciepłownicze w sposób nieuprawniony zdaniem Sądu ingeruje w prawo własności powódki. Niniejsze urządzenia są przez nią eksploatowane, a jej pracownicy dokonują ich regularnych konserwacji. W związku z tym zarzut pozwanego jakoby nie był on posiadaczem przedmiotowych urządzeń ciepłowniczych jest jak najbardziej nieuprawniony. Pozwany bez wątplenia eksploatuje urządzenia dostarczające energię cieplną, które znajdują się na nieruchomości i w budynku należącym do powódki, w związku z tym uznać należy, że sprawuje nad nimi faktyczne władztwo.

Pozwany podniósł zarzut zasiedzenia nieruchomości powódki wskazując, że przez okres 20 lat był jej posiadaczem w dobrej wierze. Sąd nie podzielił jego stanowiska, dochodząc do przeciwnego wniosku, w konsekwencji uznając,

że nieruchomości pozwany posiadał w złej wierze. Zgodnie z art. 172 § 1 k.c. posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomości nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie). § 2 stanowi, że po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

W dobrej wierze jest taki posiadacz samoistny, który ma błędne, lecz usprawiedliwione okolicznościami przekonanie, że przysługuje mu prawo, które faktycznie wykonuje. Dobrą wiarę wyłącza przy tym nie tylko pozytywna wiadomość o braku uprawnienia, ale i brak tej wiadomości spowodowany niedbalstwem. Obowiązujące przepisy nakazują ustalić rzeczywisty stan świadomości posiadacza jako pewnej istniejącej obiektywnie okoliczności faktycznej. O istnieniu dobrej wiary posiadacza nieruchomości decyduje chwila objęcia jej w posiadanie. Późniejsza zmiana świadomości posiadacza nie ma znaczenia (postanowienie SN z dnia 3 października 2014r., V CSK 579/13, LEX nr 1604654).

Okoliczności niniejszej sprawy pozwalają postawić wniosek, że zarówno pozwany, jak i jego poprzednik prawny pozostawali w złej wierze. Od momentu zamontowania na nieruchomości powódki urządzeń ciepłowniczych wiadomym było, że tytuł prawny do nieruchomości przysługuje jedynie powódce. Od 1989r. poprzednik prawny pozwanego, a następnie pozwany nie podjęli żadnych działań zmierzających do uregulowania tej sytuacji. Nie podjęli żadnych prób porozumienia się z powódką oraz zawarcia stosownej umowy, czy też choćby ustanowienia służebności przesyłu, która ustanawiana jest w celu stworzenia przedsiębiorcy korzystającemu z urządzeń, o jakich mowa w art. 49 § 1 k.c. trwałego tytułu do ich posadowienia na cudzych gruntach. Ustanowienie służebności przesyłu jest warunkiem wykonywania przez przedsiębiorcę zadań i uczestniczenia w obrocie gospodarczym przez świadczenie usług na rzecz odbiorców. Ustalenie tytułu do korzystania z cudzej nieruchomości na rzecz przedsiębiorcy korzystającego z urządzeń przesyłowych prowadzi do ograniczenia prawa właściciela nieruchomości obciążonej i powinno dotyczyć tylko takiego zakresu korzystania z jego nieruchomości, jaki okaże się niezbędny dla osiągnięcia celów, które przedsiębiorca zamierza realizować przy wykorzystaniu tych urządzeń (postanowienie SN z dnia 9 lipca 2015r., I CSK 629/14, LEX nr 1766001). Pozwany zaniechał wszelkich działań, które stworzyłyby mu tytuł prawny do korzystania z nieruchomości powódki z sposób legalny. W związku z tym, że pozwany posiadał nieruchomości powódki w złej wierze, koniecznym do jej zasiedzenia byłby upływ 30 lat. Od daty zamontowania urządzeń taki okres jednak nie minął, dlatego też zdaniem Sądu nie zostały spełnione warunki dające podstawy twierdzić, że nastąpiło zasiedzenie.

Z uwagi zatem na okoliczność, iż pozwany w sposób nieuprawniony korzystał z nieruchomości powódka, jej żądanie w przedmiocie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości było jak najbardziej uzasadnione. Roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy przysługuje właścicielowi wobec posiadacza samoistnego na podstawie art. 224 § 1 k.c., z którego wynika, że samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i nie jest odpowiedzialny ani za jej zużycie, ani za jej pogorszenie lub utratę. Nabywa własność pożytków naturalnych, które zostały od rzeczy odłączone w czasie jego posiadania, oraz zachowuje pobrane pożytki cywilne, jeżeli stały się w tym czasie wymagalne. Zgodnie z § 2 jednakże 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. Na podstawie 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. Na podstawie art. 230 k.c. przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości oraz o naprawienie szkody z powodu pogorszenia lub utraty rzeczy, jak również przepisy dotyczące roszczeń samoistnego posiadacza o zwrot nakładów na rzecz, stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego.

Mając na uwadze powyższe przepisy wskazać należy, że realizacja roszczenia windykacyjnego przywraca zgodny z prawem stan wyłącznego posiadania i korzystania z rzeczy przez jej właściciela. Przy czym stan, który polega na bezprawnym władaniu cudzą rzeczą prowadzi do powstania dodatkowego problemu wzajemnych rozliczeń pomiędzy

właścicielem i posiadaczem rzeczy. Na gruncie wskazanych przepisów, majątkowy interes właściciela wymaga uzyskania rekompensaty od posiadacza za korzystanie z rzeczy. W niniejszej sprawie oczywistym jest, że pozwany korzystał z nieruchomości stanowiącej własność powódki, nie zawierając z nią w tym przedmiocie jakiegokolwiek umowy, w związku z czym ciąży na nim jako na posiadaczu w złej wierze, obowiązek zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie w cudzej rzeczy. Przy czym zaznaczyć należy, że posiadacz jest zobowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z cudzej rzeczy bez względu na to, czy właściciel rzeczy, nie korzystając z niej, poniósł jakąkolwiek stratę. Pozwany powinien uzyskać zgodę od właściciela nieruchomości na korzystanie z niej. Wzmianka o udzieleniu zgody powinna znajdować się w akcie notarialnym lub księdze wieczystej. Pozwany jak wyżej wskazano nie posiadał dobrej wiary, ponieważ na podstawie obiektywnie istniejących okoliczności posiadał wiedzę, iż nieruchomość, na której zamontowane zostały urządzenia służące do przesyłu energii cieplnej stanowią cudzą własność.

Mając na uwadze wysokość należnego wynagrodzenia, Sąd podziela pogląd zgodnie, z którym właściwą będzie kwota, którą posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Konkretniej ujmując problem można stwierdzić, że wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy obejmuje to wszystko, co uzyskałby właściciel, gdyby ją wynajął, wydzierżawił lub oddał do odpłatnego korzystania na podstawie innego stosunku prawnego. Zastosowanie przy obliczeniu wysokości powinna mieć natomiast średnia stawka rynkowa i taka właśnie, wskutek dokonanych przez biegłego sądowego porównań na rynku nieruchomości została w niniejszej sprawie przyjęta. Biegły sądowy ustalił, że wynagrodzenie za sporny okres w związku z bezumownym korzystaniem z nieruchomości powinno wynieść 120.600 zł i kwotę tę Sąd przyjął jako podstawę do wydania rozstrzygnięcia. Zaznaczyć dodatkowo należy, że powódce przysługuje tytuł prawny do 4/5 części w nieruchomości i w takiej proporcji powódce należało przyznać wynagrodzenie, co dało kwotę 96.480 zł. W pozostałym zakresie Sąd powództwo oddalił, jako nieuzasadnione.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd orzekł jak w pkt I wyroku na podstawie art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c. w zw. z art. 352 § 2 k.c. oraz jak w pkt II wyroku na podstawie art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c. w zw. z art. 352 § 2 k.c. a contrario.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w pkt III-IV wyroku na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu i stosunkowego rozdzielenie kosztów. Na koszty postępowania składały się koszty zastępstwa procesowego, które Sąd ustalił na kwotę 3.617 zł na podstawie § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. 2013, poz. 461), opłata sądowa w wysokości 5.497 zł, obliczona zgodnie z art. 13 ust.1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. 2014, poz.1025) oraz wydatki związane z wynagrodzeniem biegłego sądowego w wysokości 3.892,58 zł. Powódka została zwolniona z opłaty sądowej ponad kwotę 2.000 zł. Z uwagi na proporcję, w jakiej pozwany przegrał niniejszy proces 88% uzasadnionym było zasądzenie od niego na rzecz powódki kwoty 4.508,92 zł. Powódce należało się 88% z sumy 2000zł + 3617 zł = 4942,96 zł Pozwanemu należało się 12% z kosztów zastępstwa procesowego czyli 434,04 zł – po kompensacie na rzecz powódki pozostała kwota 4508, 92 zł. Podobnie należało ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Gdańsku kwotę 6.249,47 zł, która obejmowała część opłaty sądowej w kwocie 2842 zł ( 96480 zł x 5 % - 2000 zł ) oraz wydatki związane z wynagrodzeniem biegłego sądowego w wysokości 3425,47 ( 88% z 3892,58 zł ) , które to koszty w toku postępowania zostały tymczasowo pokryte z budżetu Skarbu Państwa. W stosunku do proporcji, w jakiej powódka przegrała niniejszy proces 12% należało obciążyć ją kosztami wynagrodzenia biegłego w wysokości 467,11 zł.