

Sygn. akt II C 398/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 kwietnia 2017 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach II Wydział Cywilny Ośrodek (...) w R.

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Katarzyna Banko
Protokolant:	Tomasz Bałys

po rozpoznaniu w dniu 28 marca 2017 roku w Rybniku

sprawy z powództwa P. T., K. T. (1)

przeciwko (...) Spółce Akcyjnej w J.

o nakazanie i zapłatę

1. zasądza od pozwanej (...) S.A. w J. na rzecz powodów P. T. i K. T. (1) solidarnie kwotę 1.505,17 (jeden tysiąc pięćset pięć 17/100) złotych tytułem wynagrodzenia za prawo korzystania z działki nr (...) położonej w J., dla której Sąd Rejonowy w Jastrzębiu – Zdroju prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) w związku z przebiegającymi przez tę działkę kablami energetycznymi należącymi do pozwanej w okresie od 05 listopada 2003r. do 30 lipca 2015r. na warunkach służebności przesyłu z odsetkami:

a. od kwoty 480,01 (czterysta osiemdziesiąt 01/100) złotych ustawowymi od dnia 21 kwietnia 2009r. do 31 grudnia 2015r. i ustawowymi za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016r.,

b. od kwoty 573,38 (pięćset siedemdziesiąt trzy 38/100) złote ustawowymi od dnia 15 lutego 2013r. do 31 grudnia 2015r. i ustawowymi za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016r.,

c. od kwoty 451,78 (czterysta pięćdziesiąt jeden 78/100) złotych ustawowymi za opóźnienie od dnia 21 czerwca 2016r.;

2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

3. odstępuje od obciążenia powodów kosztami procesu.

SSO Katarzyna Banko

Sygn. akt II C 398/13

UZASADNIENIE

Powodowie P. T. i K. T. (1) domagali się zasądzenia od pozwanej (...) S.A. w J. kwoty 81.876,98 zł z ustawowymi odsetkami:

- od kwoty 50.000,00 zł od dnia wniesienia powództwa,

- od kwoty 31.876,98 zł od dnia doręczenia pozwanej opinii biegłego sądowego R. S. z dnia 06 listopada 2012r.

Kwota dochodzona pozwem obejmowała wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez pozwaną z gruntu powodów w okresie od 05 listopada 2003r. do 30 lipca 2015r. (k. 201,203, 246, 339, 552) oraz odszkodowanie za obniżenie wartości gruntu. Ponadto powodowie domagali się nakazania pozwanej aby usunęła z ich nieruchomości dwa kable energetyczne o mocy 6 kV oraz wnieśli o zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powyższego żądania podano, że przez nieruchomość powodów przechodzą kable energetyczne będące własnością pozwanej, które stwarzają zagrożenie.

Pozwana (...) S.A. w J. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powyższego stanowiska podano, że powodowie nie dołączyli do pozwu żadnego dokumentu, z którego wynikałoby kiedy nabyli działkę, jednakże zdaniem pozwanej nabyli ją wraz ze spornymi kablami energetycznymi. Od czasu ułożenia kabli powodowie, ani ich poprzednicy prawni nie zgłaszali wobec pozwanej żadnych żądań. Nie określili powodowie na czym polega ewentualne ograniczenie w korzystaniu z nieruchomości, ani też nie wskazali jakie konkretne zagrożenia niosą za sobą umiejscowione kable. Żądanie zgłoszone przez powodów dotyczące usunięcia kabli jest nie do zaakceptowania przez pozwaną, gdyż pozwana stale korzysta z kabli zgodnie z ich przeznaczeniem.

Sąd ustalił, co następuje:

Powodowie P. T. i K. T. (1) są współwłaścicielami na zasadzie ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej nieruchomości położonej w J., obejmującej działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Jastrzębiu – Zdroju prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Powodowie nabyli tę nieruchomość na podstawie umowy darowizny z dnia 05 listopada 2003r. zawartej z rodzicami powoda – A. T. i R. T.. Z kolei rodzice powoda kupili tę nieruchomość od A. G. w dniu 22 listopada 2000r. (dowód: odpis księgi wieczystej KW nr (...)) k. 3 – 4, umowa darowizny Rep. A 14527/2003 Kancelarii Notarialnej I. K. i P. S. k. 118, umowa sprzedaży z dnia 22 listopada 2000r. Rep. A 15885/2000 Kancelarii Notarialnej P. S. k. 12 załącznika nr 4 do pisma Urzędu Miasta w J. z dnia 15 grudnia 2016r.)

Od 1994r. do 31 grudnia 2002r. obowiązywał na terenie miasta J. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który przeznaczał działkę nr (...) pod tereny mieszkaniowe. Plan ten utracił moc z dniem 31 grudnia 2002r. Od dnia 1 stycznia 2003r. do dnia 26 września 2007r. nie było obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, zaś od dnia 24 lutego 2005r. obowiązywało studium uwarunkowań i kierunków rozwoju miasta, które przeznaczało działkę powodów pod tereny mieszkaniowe (uchwała nr XXIX/615/2005r.) Obecnie działka oznaczona w ewidencji gruntów i budynków numerem (...).4- (...) zapisana w księdze wieczystej KW nr (...) Sądu Rejonowego w Jastrzębiu – Zdroju, znajduje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oznaczonym symbolem roboczym P74, przyjętym uchwałą nr XII/121/2007 Rady Miasta J. z dnia 28 czerwca 2007r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa (...) nr 161, poz. 3001 z dnia 26 września 2007r. Działka położona jest w sferze funkcjonalnej 63 (...) mieszkaniowo – usługowej i posiada powierzchnię 0.11.57 ha. Na działce decyzją Prezydenta Miasta J. A.. (...) -456/01 z dnia 20 grudnia 2001r. udzielono pozwolenia na budowę budynku mieszkalno – usługowego na rzecz poprzednich właścicieli nieruchomości, tj. A. i R. T.. Do projektu budowlanego załącznik stanowiła mapa z uzgodnieniami branżowymi, wśród których jest wywiad branżowy dokonany ze służbami technicznymi KWK (...), z którego wynika m. in., że na działce znajdują się dwa kable energetyczne 6 kV. Ponadto z opisu do projektu zagospodarowania terenu sporządzonego przez projektanta K. S. wynika, iż w obrębie działki przebiegają liczne instalacje zarówno miejskie, jak i kopalniane. (dowód: pismo Urzędu Miasta J. z dnia 29 czerwca 2012r. wraz z załącznikami, w szczególności uzgodnieniami branżowymi dotyczącymi tej inwestycji k. 193 – 198, dokumenty dotyczące pozwolenia na budowę zawarte w załączniku nr 2 do pisma Urzędu Miejskiego w J. z dnia 15 grudnia 2016r., dokumenty zawarte w załączniku nr 1 do pisma Urzędu Miejskiego w J. z dnia 15 grudnia 2016r., w szczególności k. 18 - 20)

Nieruchomość obejmująca działkę nr (...) zlokalizowana jest w skupisku budynków jednorodzinnych wybudowanych w latach 70 – 90 XX wieku oraz kilkoma nowo wybudowanymi budynkami. Powyższa nieruchomość posiada dobrą lokalizację, tj. strefa przy centralna miasta J.; bliskość przystanku autobusowego ok. 0,5km. W najbliższej odległości znajduje się apteka, ośrodek zdrowia, szkoła podstawowa, gimnazjum i przedszkole. Do ścisłego centrum miasta gdzie zlokalizowany jest Urząd Miasta i wszystkie inne instytucje handlowo-usługowe, które zaspakajają wszystkie potrzeby socjalno-bytowe mieszkańców miasta jest około 3,5 km. (dowód: opinia biegłego sądowego K. K. k. 679)

Pozwana (...) Spółka (...) w J. przyznała, że na działce nr (...) znajdują się dwa kable energetyczne 6 kV będące jej własnością, które zostały przeprowadzone przez nieruchomość będąca obecnie własnością powodów w związku z budową pompowni i stacji uzdatniania wody. Powyższe linie kablowe zostały wybudowane na podstawie decyzji Urzędu Miejskiego w J. Wydziału Urbanistyki, Architektury i Nadzoru Budowlanego z dnia 22 marca 1986r. Nr (...) -1/12/86 udzielającej pozwolenia na rozbudowę pompowni wody posadzkowej wraz z rurociągiem i kablami zasilającymi w rejonie KWK (...) w J.. Postępowanie administracyjne prowadzone przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta J. w sprawie legalności sieci elektroenergetycznej średniego napięcia 6 kV zasilającego obiekty zakładu (...) „B. – Z. – J.” – Ruch (...) – m. in. pompownię wód słonych, pomp wód głębinowych i stacji uzdatniania przebiegającej m. in. przez działkę nr (...) zostało umorzone decyzją z dnia 05 listopada 2014r. Nr (...) po ustaleniu, iż linie kablowe zostały wybudowane na podstawie decyzji Urzędu Miejskiego w J. Wydziału Urbanistyki, Architektury i Nadzoru Budowlanego z dnia 22 marca 1986r. Nr (...) -1/12/86. Odwołanie od powyższej decyzji złożyli powodowie, jednakże (...) Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego decyzją z dnia 26 lutego 2015r. (...) .815.2014.MW utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję. Kable energetyczne przebiegające przez nieruchomość powodów zostały na stałe wyłączone spod napięcia, tj. w dniu 15 stycznia 2016r. - kabel do zasilania pompowni wód dołowych, zaś w dniu 02 lutego 2016r. – kabel do zasilania stacji uzdatniania wody. (dowód: decyzja Urzędu Miejskiego w J. Wydziału Urbanistyki, Architektury i Nadzoru Budowlanego z dnia 22 marca 1986r. Nr (...) -1/12/86 k. 443, decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta J. z dnia 05 listopada 2014r. Nr (...) k. 442, decyzja (...) Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 26 lutego 2015r. (...) .815.2014.MW k. 507 – 512)

W 2011r. związku z awariami kabli energetycznych 6 kV pozwana podejmowała na nieruchomości powodów prace naprawcze linii energetycznej uzyskując zgodę powodów na czasowe zajęcie działki i wypłacając powodom odszkodowanie za czasowe zajęcie działki. (okoliczności bezsporne, także dokumenty k. 346 -348)

Natomiast w 2014 r. w powodowie nie wyrazili zgody na czasowe zajęcie działki nr (...) co spowodowało wszczęcie postępowania administracyjnego w sprawie zobowiązania do udostępnienia nieruchomości, które zakończyło się decyzją Prezydenta Miasta J. z dnia 13 maja 2014r. zobowiązującą powodów do udostępnienia pasa gruntu o powierzchni 216 m² biegnącego wzdłuż trasy kabla w celu przeprowadzenia prac związanych z koniecznością usunięcia awarii i naprawy podziemnego kabla energetycznego 6 kV zasilającego pompownię wód słonych. Pozwana została zobowiązana po zakończeniu prac do przywrócenia działki do stanu poprzedniego oraz wypłaty odszkodowania za udostępniony teren i ewentualne szkody powstałe na skutek prowadzonych prac. W 2015r. na działce powodów dwukrotnie miały miejsce awarie dotyczące spornych kabli. Wojewoda (...) w decyzji z dnia 13 sierpnia 2015 r., wydanej na skutek odwołania (...) S.A. w J. od decyzji Prezydenta Miasta J. z dnia 12 czerwca 2015r., zezwolił na czasowe zajęcie części nieruchomości powodów, tj. powierzchni 216 m² celem przeprowadzenia prac związanych z usunięciem awarii podziemnego kabla elektroenergetycznego 6 kV zasilającego stację uzdatniania wody i pompownię wód głębinowych. Za zajęcie części nieruchomości powodowie otrzymali odszkodowanie w kwocie 1.000,00 zł. (okoliczności bezsporne, a także dokumenty k. 349 – 360, decyzja Prezydenta Miasta J. z dnia 13 maja 2014r. k. 519 – 521, kopia decyzji Wojewody (...) z dnia 13 sierpnia 2015r. wraz z kopią ugody k. 621 – 626, decyzja Wojewody (...) z dnia 13 sierpnia 2015r. k. 621 – 623 wraz z kopią ugody k. 626)

Biegły sądowy R. W. ustalił, że minimalna odległość kabli od urządzeń typu ściany budynków i inne budowle wynosi po 0,5 metra z każdej strony, tj. łącznie 1 metr na całej długości kabli. (dowód: opinia biegłego sądowego R. W. k. 404 – 417)

Powierzchnia gruntu zajęta pod kable energetyczne (pas gruntu wzdłuż kabli energetycznych plus po 0,5 m od zewnętrznych kabli) wynosi 0.00.42 ha, w tym powierzchnia zajęta pod kablami wynosi 0.00.13 ha, zaś powierzchnia zajęta pod strefą „ochronną” wynosi 0.00.29 ha. Odległości między kablami są różne, wahają się od 0,09 m do 0,75 m. Długość obu kabli na nieruchomości powodów wynosi 26 m. Powierzchnia gruntu zajęta pod kable energetyczne pod budynkiem garażu, wzniesionym przez powodów bez pozwolenia na budowę, wynosi 0.00.01 ha. (dowód: opinie biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii K. T. (2) k. 464 – 476, 577 – 580, 600 - 603)

Biegły sądowy rzeczoznawca majątkowy, geodeta K. K. w sporządzonej opinii wyliczył wartości prawa korzystania z nieruchomości przez pozwaną (...) S.A. w J., tj. prawa korzystania z działki nr (...) położonej w J., dla której Sąd Rejonowy w Jastrzębiu Zdroju prowadzi księgę wieczystą nr (...) w związku przebiegającymi przez tę działkę kablami energetycznymi należącymi do pozwanej (...) S.A. w J. w okresie od 5 listopada 2003r. do 30 lipca 2015r. na warunkach służebności przesyłu z określeniem stref oddziaływania powyższych kabli oraz biorąc pod uwagę stopień uciążliwości istniejących kabli do możliwości korzystania z nieruchomości, szerokość pasa technologicznego w stosunku, do którego właściciele nieruchomości nie mogą korzystać z nieruchomości w związku z przebiegającymi przez nią kablami energetycznymi.

W sporządzonej opinii określił wartość rynkową nieruchomości powodów przy zastosowaniu:

- podejścia porównawczego
- metody korygowania ceny średniej.

W wyniku przeprowadzonej w latach 2003 – 2015 analizy rynku biegły nie natrafił na dane dotyczące wielkości wolnorynkowych stawek dzierżawy, najmu na grunty przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowo - usługowe, co skutkowało niemożliwością obliczenia wynagrodzenia wprost przy zastosowaniu waloryzacji współczynnikiem GUS. Nie natrafił także biegły na transakcje wolnorynkowe, w których opisany byłby przebieg podobnych sytuacji na gruncie jak w rozpoznawanej sprawie co pozwalałoby zastosować metodykę poprzez różnice wartości przed i po obciążeniu danej działki służebnością w poszczególnych latach. W tabelach przedstawionych w opinii zestawił ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe na rynku lokalnym w poszczególnych latach celem obliczenia wysokości wynagrodzenia za korzystanie z działki gruntu w w/w okresie metodą pośrednią przy zastosowaniu elementów podejścia porównawczego.

Biegły przy określaniu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości zastosował następujący schemat:

- ustalił powierzchnię bezumownego korzystania z nieruchomości przez pozwaną,
- ustalił przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego w okresie bezumownego korzystania,
- określił wartości jednostki porównawczej nieruchomości w okresie bezumownego korzystania,
- ustalił stopień ingerencji pozwanej w prawo własności strony powodowej,
- ustalił potencjalne dochody brutto z powierzchni bezumownego korzystania z nieruchomości przez pozwaną w poszczególnych okresach bezumownego korzystania.

Biegły wyjaśnił w opinii pojęcie obszaru (strefy) obiektu ustanawianych dla takich obiektów, jak: stacji elektroenergetycznych, stacji radiolokacyjnych, oczyszczalni i przepompowni ścieków, odwiertów gazowych, tłocznii gazu, stacji redukcyjnych gazu, instalacji do magazynowania ropy naftowej, produktów naftowych lub produktów chemicznych. Ponadto wskazał, że strefy oddziaływania mogą być ustanawiane dla: napowietrznych linii energetycznych wysokich i najwyższych napięć (110 kV-750KV), gazociągów wysokiego i średniego ciśnienia, ropociągów do przesyłu ropy naftowej i produktów naftowych. Dla innych urządzeń, niewpływających znacząco na środowisko, nie są ustanawiane obszary i strefy oddziaływania. Obszar i strefy oddziaływania obiektów i urządzeń

powinny być wprowadzane do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo zamieszczane w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Obszary i strefy oddziaływania urządzeń są w istocie obszarami i strefami ingerencji urządzeń w nieruchomości. Parametry i powierzchnie obszarów i stref są niezbędne do określenia obniżenia wartości nieruchomości. Obszar i strefa oddziaływania obiektu lub urządzenia przesyłowego dotyczy zarówno terenu niezagospodarowanego, jak i już zagospodarowanego, ograniczenia mogą bowiem dotyczyć zmiany sposobu jego zagospodarowania. W ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu brak jest nazwy definicji pasów terenu wzdłuż urządzeń liniowych, w których istnieją ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości, istnieje natomiast nazwa stref ochronnych, ale dotyczy ona terenu wokół urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW. Pas eksploatacyjny urządzenia jest rozumiany według standardu (...)Określenia wartości służebności przesyłu oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorców przesyłowych” - jako powierzchnia części nieruchomości niezbędna dla korzystania przed przedsiębiorcą z urządzenia przesyłowego. Parametry i powierzchnię pasa eksploatacyjnego powinien określić przedsiębiorca przesyłu, stosownie do rzeczywistych potrzeb w powyższym zakresie. W przypadku braku danych od zlecniodawcy, szerokość pasa eksploatacyjnego jest możliwa do ustalenia w oparciu o istniejące normy techniczne lub wytyczne techniczne właściwych przedsiębiorstw przesyłowych lub dystrybucyjnych. W pasie eksploatacyjnym przedsiębiorca ma prawo do korzystania w ściśle określonym zakresie z nieruchomości, w celu dokonywania czynności potrzebnych dla prawidłowej eksploatacji urządzenia. Pas służebności przesyłu – może być porównany także z pasem bezumownego korzystania z nieruchomości, który jest rozumiany jako pas terenu wzdłuż urządzenia przesyłowego, w którym przedsiębiorca korzystał z nieruchomości w przeszłości bez tytułu prawnego. W zależności od ustalonych okoliczności z etapu lokalizacji, a następnie budowy i korzystania z urządzenia przesyłowego, jak też ustalonego przeznaczenia nieruchomości, pas służebności przesyłu może obejmować także strefę oddziaływania urządzenia oraz inne części nieruchomości, które utraciły w całości albo w części znaczenie dla właściciela w kontekście korzystania z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem. Granice pasa służebności przesyłu wyznaczają zakres terytorialny ograniczenia prawa własności. Urządzeniami, które mają różne parametry stref oddziaływania i pasów eksploatacyjnych są przede wszystkim elektroenergetyczne linie napowietrzne wysokich i najwyższych napięć oraz gazociągi wysokiego ciśnienia i ropociągi. Dla urządzeń, które nie mają ustanowionych stref oddziaływania (wodociągi, kanalizacje, napowietrzne linie energetyczne do 1 kV, linie światłowodowe, telekomunikacyjne i gazociągi niskiego ciśnienia etc.) szerokość pasa służebności (bezumownego korzystania) pokrywa się z szerokością pasa eksploatacyjnego. Parametry pasów oddziaływania urządzenia powinny być umieszczone w dokumentach planistycznych posiadających moc prawną, tj.

- miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego lub w decyzjach o warunkach zabudowy.

Parametry pasów eksploatacyjnych (technologicznych) urządzeń są ustalane

na podstawie :

- norm technicznych
- wytycznych technicznych właściwych przedsiębiorstw przesyłowych lub dystrybucyjnych.

Do wyceny nieruchomości powodów biegły sądowy K. K. zastosował podejście porównawcze – metodę korygowania ceny średniej. Na podstawie analizy danych zebranych z aktów notarialnych lokalnego i sąsiedniego rynku nieruchomości, tj. miasta J., a także po zasięgnięciu informacji w lokalnym biurze nieruchomości i doświadczenia zawodowego biegły ustalił następujące cechy rynkowe:

- położenie (waga cechy – 30 %)
- sąsiedztwo i otoczenie terenu (waga cechy – 15 %)

- uzbrojenie w przyłącza mediów (waga cechy – 15 %)
- dostępność komunikacyjna (waga cechy – 10 %)
- kształt i powierzchnia działki (waga cechy – 20%)
- stan zagospodarowania (waga cechy – 10 %).

W układzie tabelarycznym biegły przedstawił wykaz nieruchomości podobnych do nieruchomości powodów, a następnie w kolejnych czynnościach dokonał oszacowania wartości przedmiotowej nieruchomości przy pomocy współczynników korygujących w poszczególnych okresach bezumownego korzystania. Do analizy przyjęto ceny transakcyjne kupna – sprzedaży na lokalnym rynku nieruchomości miasta J.. Następnie biegły stwierdził, że istniejące linie energetyczne powodują obniżenie wartości rynkowej nieruchomości dlatego zachodzi konieczność obniżenia wartości rynkowej 1m² oszacowanej działki gruntu poprzez odpowiedni współczynnik wynikający ze stosunku powierzchni pasa bezumownego korzystania do powierzchni ewidencyjnej działki. Ponieważ na lokalnym rynku brak jest nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane były stawki czynszu potrzebne do obliczenia stopy kapitalizacji, to biegły zdecydował się na obliczenie wartości stopy kapitalizacji z rynku kapitałowego według poniższej procedury.

Podstawą analizy była obserwacja rynku kapitałowego.

Wysokość stopy dyskontowej jest uzależniona od ogólnego poziomu rentowności na rynku inwestycyjnym – odzwierciedlającym oczekiwania inwestorów odnośnie zysku od ich kapitału oraz związanych z daną nieruchomością elementów ryzyka.

Poziom stopy kapitalizacji jest uzależniony od trzech podstawowych kryteriów, którymi są:

1. wielkość bazowa kosztu kapitału zagranicznego w aktywach wolnych od ryzyka,
2. premia od ryzyka inwestowania rynkowego
3. premia ryzyka indywidualnego – operacyjnego – tzw. zaufania rynkowego inwestycji uwzględniającego:
 - perspektywy rozwojowe branży handlowej i usługowej
 - bariery popytu branży
 - rentowność kapitału i sprzedaży oraz tendencje w tym zakresie
 - udział w rynku i stosunki konkurencyjne.

Dla określenia wielkości stopy bazowej biegły wykorzystał informacje dotyczące poszczególnych stóp procentowych opublikowanych w na stronach internetowych portali ekonomicznych i (...). Ustalając wysokość wynagrodzenia biegły uwzględnił także, stopień współkorzystania (współczynnik k) z nieruchomości przez przedsiębiorstwo przesyłowe i właściciela, który ustalono na poziomie 0,55. Zatem biegły wyliczył należne powodom wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z gruntu w oparciu o ceny sprzedaży nieruchomości i na zasadach przyjętych do wyliczenia wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu. Wysokość wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania przez pozwaną z nieruchomości położonej w J. przy ul. (...) o powierzchni 42 m² wg stanu i cen od 5 listopada 2003r. do 30 lipca 2015r. biegły wyliczył na kwotę 1.505,17 zł. (dowód: opinie biegłego sądowego K. K. k. 660 – 722, 757 – 759, zapis audio – video k. 769)

Powyższe okoliczności faktyczne Sąd ustalił w oparciu o spójne i w pełni przekonujące wskazane wyżej dowody, a w szczególności dokumenty urzędowe, sporządzone przez uprawnione organy w granicach ich kompetencji, które w ocenie Sądu były w pełni wiarygodne oraz niekwestionowane dokumenty prywatne, których prawdziwość nie budziła wątpliwości.

Dla oceny zasadności roszczeń powodów konieczne było przeprowadzenie dowodów z opinii biegłych sądowych celem ustalenia na jakim obszarze, na skutek budowy infrastruktury przesyłowej, ograniczone zostają prawa właścicieli nieruchomości do korzystania z niej z wyłączeniem innych podmiotów, w sposób zgodny z jej gospodarczym przeznaczeniem oraz celem ustalenia wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną z gruntu powodów.

Biegły sądowy R. S. z mapy o skali 1:1000 odczytał, że odcinek kabli przebiegający przez nieruchomość powodów ma długość 27 m. Natomiast na podstawie zaświadczenia wydanego przez Prezydenta Miasta J. ustalił, że szerokość strefy ochronnej dla tych kabli wynosi 8 m. Z kolei z informacji uzyskanej od KWK (...) opartej o normę (...)004 pt. „Elektroenergetyczne i sygnalizacyjne linie kablowe. Projektowanie i budowa” wynika, że strefa ta wynosi 1m szerokości. Biegły R. S. stwierdził, że skoro miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest prawem miejscowym to do dalszych obliczeń przyjął strefę ochronną o szerokości 8 m. Na podstawie wyrys z mapy zasadniczej w skali 1: 1000 wyliczył powierzchnię zajmowaną przez linię energetyczną ze strefą ochronną, która w pierwszej sporządzonej przez niego opinii wynosiła 216 m² (27 m x 8 m = 216 m²). W związku z treścią pisma Urzędu Miasta J. z dnia 26 lipca 2012r. (k. 206) biegły ten przyjął strefę ochronną szerokości 16 m stąd powierzchnia strefy zajmowanej przez kable i strefę ochronną wyniosła 456 m² (k. 217). Biegły sądowy K. K. podał, że lokalizacja urządzeń, które znacząco wpływają na środowisko oraz na zmianę lub istotne ograniczenie dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości jest dokonywana w dokumentach planistycznych (mpzp albo wzizt) z jednoczesnym ustanowieniem obszaru (strefy) oddziaływania urządzenia. Definicja obszaru oddziaływania obiektu jest zawarta w ustawie z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (art. 3 pkt 20). Przez obszar oddziaływania obiektu należy rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu tego terenu. W zasadzie obszar oddziaływania obiektu zdefiniowany w ustawie Prawo Budowlane dotyczy terenu wokół obiektu kubaturowego, jednakże ze względu na to że urządzenia infrastruktury technicznej są przeważnie obiektami liniowymi, definicja obszaru oddziaływania obiektu jest możliwa do stosowania dla urządzeń infrastruktury technicznej jako strefy oddziaływania urządzenia. Obszary oddziaływania obiektu mogą być ustanawiane dla:

- stacji elektroenergetycznych;
- stacji radiolokacyjnych;
- oczyszczalni i przepompowni ścieków;
- odwiertów gazowych, tłoczni gazu, stacji redukcyjnych gazu;
- instalacji do magazynowania ropy naftowej, produktów naftowych lub produktów chemicznych.

Natomiast strefy oddziaływania mogą być ustanawiane dla:

- napowietrznych linii energetycznych wysokich i najwyższych napięć (110 kV-750KV);
- gazociągów wysokiego i średniego ciśnienia;
- ropociągów do przesyłu ropy naftowej i produktów naftowych.

Dla innych urządzeń, niewpływających znacząco na środowisko, nie są ustanawiane obszary i strefy oddziaływania. Obszar i strefy oddziaływania obiektów i urządzeń powinny być wprowadzane do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo zamieszczane w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Obszary i strefy oddziaływania urządzeń są w istocie obszarami i strefami ingerencji urządzeń w nieruchomości. Parametry i powierzchnie obszarów i stref są niezbędne do określenia obniżenia wartości nieruchomości. Obszar i strefa oddziaływania obiektu lub urządzenia przesyłowego dotyczy zarówno terenu niezagospodarowanego, jak i już zagospodarowanego, ograniczenia mogą bowiem dotyczyć zmiany sposobu jego zagospodarowania. W ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym brak jest nazwy definicji pasów terenu wzdłuż urządzeń liniowych, w których istnieją ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości, istnieje natomiast nazwa stref ochronnych, ale dotyczy ona terenu wokół urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW. W przypadku urządzenia projektowanego do budowy a strefie jego oddziaływani może wystąpić obniżenie wartości nieruchomości, spowodowane zamianą lub istotnym ograniczeniem dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości. Obniżenie wartość może dotyczy większej części nieruchomości aniżeli strefa oddziaływania urządzenia. Niekiedy ustalenie strefy oddziaływania urządzenia wpływa na zmianę sposobu korzystania z całej nieruchomości. W przypadku wprowadzenia projektowanego urządzenia przesyłowego do dokumentów planistycznych i powstania z tego tytułu obniżenia wartości nieruchomości (szkoda lokalizacyjna) właściciel ma roszczenie w stosunku do gminy o odszkodowanie na podstawie art.36 ust. 1-3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Odszkodowanie za szkodę lokalizacyjną nie jest składnikiem wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu czy bezumownego korzystania. W przypadku urządzenia istniejącego na nieruchomości i uchwalenia nowego planu miejscowego, zmieniającego przeznaczenie gruntów przyległych do strefy oddziaływania urządzenia, wzrasta ich wartość, natomiast w strefie oddziaływania urządzenia powstają utracone korzyści na skutek braku możliwości korzystania ze strefy w sposób jak dla gruntów do niej przyległych. Natomiast pas eksploatacyjny urządzenia jest rozumiany według standardu (...)Określenia wartości służebności przesyłu oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorców przesyłowych „jako powierzchnia części nieruchomości niezbędna dla korzystania przed przedsiębiorcą z urządzenia przesyłowego. Parametry i powierzchnię pasa eksploatacyjnego powinien określić przedsiębiorca przesyłu, stosownie do rzeczywistych potrzeb w powyższym zakresie. W przypadku braku danych od zleceniodawcy, szerokość pasa eksploatacyjnego jest możliwa do ustalenia w oparciu o istniejące normy techniczne lub wytyczne techniczne właściwych przedsiębiorstw przesyłowych lub dystrybucyjnych. W pasie eksploatacyjnym przedsiębiorca ma prawo do korzystania w ściśle określonym zakresie z nieruchomości, w celu dokonywania czynności potrzebnych dla prawidłowej eksploatacji urządzenia. Pas służebności przesyłu – może być porównany także z pasem bezumownego korzystania z nieruchomości, który jest rozumiany jako pas terenu wzdłuż urządzenia przesyłowego, w którym przedsiębiorca korzystał z nieruchomości w przeszłości bez tytułu prawnego. W każdym przypadku obejmuje pas eksploatacyjny. W zależności od ustalonych okoliczności z etapu lokalizacji, a następnie budowy i korzystania z urządzenia przesyłowego, jak też ustalonego przeznaczenia nieruchomości, pas służebności przesyłu może obejmować także strefę oddziaływania urządzenia oraz inne części nieruchomości, które utraciły w całości albo w części znaczenie dla właściciela w kontekście korzystania z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem. Granice pasa służebności przesyłu wyznaczają zakres terytorialny ograniczenia prawa własności. Urządzeniami, które mają różne parametry stref oddziaływania i pasów eksploatacyjnych są przede wszystkim elektroenergetyczne linie napowietrzne wysokich i najwyższych napięć oraz gazociągi wysokiego ciśnienia i ropociągi. Dla urządzeń, które nie mają ustanowionych stref oddziaływania (wodociągi, kanalizacje, napowietrzne linie energetyczne do 1 kV, linie światłowodowe, telekomunikacyjne i gazociągi niskiego ciśnienia etc.) szerokość pasa służebności (bezumownego korzystania) pokrywa się z szerokością pasa eksploatacyjnego.

Parametry pasów oddziaływania urządzenia powinny być umieszczone w dokumentach planistycznych posiadających moc prawną, tj.

- miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,

- decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego lub w decyzjach o warunkach zabudowy.

Parametry pasów eksploatacyjnych (technologicznych) urządzeń są ustalane na podstawie :

- norm technicznych
- wytycznych technicznych właściwych przedsiębiorstw przesyłowych lub dystrybucyjnych.

Plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego i składa się z części opisowej oraz z części kartograficznej. Jak pisma Urzędu Miejskiego w J. z dnia 26 lipca 2012r. wraz z załącznikiem graficznym (karta akt 207 tom II) - „strefa ochronna dla sieci elektroenergetycznej przebiegającej przez działkę nr (...) wynosi 8 m po każdej stronie kabla”. Powyższa informacja pisemna, jak i graficzna nie dotyczy spornych kabli stanowiących własność pozwanej, tylko jest tu mowa o linii elektroenergetycznej biegnącej z południa na północ. Na załączniku graficznym, gdzie wrysowano przebieg granic działki (...) nie ma zaznaczonej żadnej strefy ochronnej dla kabli stanowiących własność pozwanej. Zatem nie można „przeciągać” sytuacji istniejącej na gruncie (działkach sąsiednich) na obszar, który jest przedmiotem analizy – nie można dobrowolnie kształtować prawa lokalnego, skoro dokładnie jest ono sprecyzowane w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego. Jest natomiast strefa oddziaływania („ochronna”) dla przebiegającego przez w/w działkę wodociągu. W związku z powyższym nie można mówić w takim wypadku o strefie ochronnej, lecz jedynie o pasie bezumownego korzystania, który należy określić przy udziale przedsiębiorcy przesyłowego i biegłego z zakresu energetyki oraz biegłego geodety, co też w tej sprawie zostało uczynione. Pas bezumownego korzystania z nieruchomości jest rozumiany jako pas terenu wzdłuż urządzenia przesyłowego, w którym przedsiębiorca korzystał z nieruchomości w przeszłości bez tytułu prawnego. Biegły sądowy R. W. w dniu 22 września 2014r., w trakcie oględzin nieruchomości oraz czynności trasowania kabli 6 kV przez pracowników (...) Sp. z o. o. uwzględniając treści rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w szczególności P.N. Elektroenergetyczne i Sygnalizacyjne L. K., z której wynika, że najmniejsza dopuszczalna odległość od innych urządzeń podziemnych to 50 cm stwierdził, że powierzchnia zajętego gruntu powinna zostać obliczona przy uwzględnieniu następujących danych: 50 cm + szerokość między kablami + 50 cm x długość przyjęta z pomiaru na terenie działki powodów. Biegły sądowy geodeta K. T. (2) obliczył, że powierzchnia gruntu zajęta pod kable energetyczne wynosi 0.00.42 ha. Zgodnie z orzeczeniem Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2000 r., I CKN 1170/98 (OSNC 2001, Nr 4, poz. 64) opinia biegłego podlega ocenie - zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c. - na podstawie właściwych dla jej przedmiotu kryteriów zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków. Opinie zarówno pisemne, jak i ustne biegłych sądowych K. K., R. W. i K. T. (2) w sposób kompleksowy i jasny odpowiadają na przedstawione pytania. Zasadnicza opinia pisemna biegłego K. K. z uwagi na poziom wiedzy jej autora, doświadczenie zawodowe, stanowczość wniosków oraz ich umotywowanie zasługuje na pozytywne uznanie wartości rozumowania zawartego w opinii. Biegły także przekonywująco i wyczerpująco ustosunkował się do zarzutów powodów odnośnie tej opinii. To samo odnosi się do opinii biegłych sądowych R. W. i K. T. (2). Tym samym opinie biegłego sądowego R. S. nie mogły stanowić podstawy rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie, gdyż nieprawidłowo ustalono powierzchnię strefy „ochronnej” (216 m², a następnie 456 m²). Faktu tego nie zmienia treść decyzji Prezydenta Miasta J. z dnia 13 maja 2014r. zobowiązującą powodów do udostępnienia pozwanej pasa gruntu o powierzchni 216 m² biegnącego wzdłuż trasy kabla w celu przeprowadzenia prac związanych z koniecznością usunięcia awarii i naprawy podziemnego kabla energetycznego 6 kV zasilającego pompownię wód słonych, jak również decyzja Wojewody (...) z dnia 13 sierpnia 2015r., gdyż z punktu widzenia roszczeń, o jakich mowa w art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c., nie ma decydującego znaczenia okoliczność, jaki obszar potrzebny jest właścicielowi przedsiębiorstwa przesyłowego do bieżącej eksploatacji sieci, w tym usuwania ewentualnych awarii, ale to, na jakim obszarze, na skutek budowy infrastruktury przesyłowej, ograniczone zostają prawa właściciela nieruchomości do korzystania z niej z wyłączeniem innych podmiotów i w sposób zgodny z jej gospodarczym przeznaczeniem (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 29 kwietnia 2015 r. I ACa 1061/14 LEX nr 1734651)

Wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu powodów przez pozwaną zostało wyliczone przez dwóch biegłych sądowych, tj. biegłego R. S. i biegłego K. K.. Opinie biegłego sądowego R. S. nie mogły stanowić podstawy rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie, gdyż do obliczenia wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu biegły ten zastosował stawki czynszu za najem lub dzierżawę pobierane przez Urząd Miasta J.. Stawki te nie spełniają podstawowego formalnego warunku wolnorynkowego tzn. są uchwalane przez organ administracji samorządowej, a nie przez wolny rynek. W orzecznictwie Sądu Najwyższego ugruntowany jest pogląd, że przysługujące na mocy art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c. od samoistnego posiadacza wynagrodzenie, nie jest odszkodowaniem, to znaczy nie stanowi naprawienia szkody wyrządzonej właścicielowi, lecz jest wynagrodzeniem zapłaty za korzystanie z jego rzeczy, które to wynagrodzenie powinno odpowiadać dochodowi, jaki w normalnych okolicznościach właściciel mógłby osiągnąć z czynszu za wynajęcie albo wydzierżawienie nieruchomości podobnego rodzaju, według stawek rynkowych obowiązujących w stosunkach miejscowych. Wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy obejmuje to wszystko, co uzyskalby właściciel, gdyby ją wynajął, wydzierżawił lub oddał do odpłatnego korzystania na podstawie innego stosunku prawnego. Tym samym wynagrodzenie takie winno być ustalone stosownie do okoliczności konkretnego przypadku - z uwzględnieniem charakteru i trwałości obciążenia oraz jego uciążliwości - a następnie powinno podlegać weryfikacji przez stopień ingerencji w uprawnienia właścicielskie (ograniczenie korzystania z nieruchomości) oceniany z kolei przez pryzmat przeznaczenia nieruchomości i okoliczności faktycznych wskazujących na rzeczywiste wykorzystywanie lub możliwość wykorzystywania nieruchomości przez właściciela (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 20 sierpnia 2015 r. I ACa 310/15 LEX nr 1950663) Biegły sądowy K. K. wyliczył należne powodom wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z gruntu w oparciu o ceny sprzedaży nieruchomości i na zasadach przyjętych do wyliczenia wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu. W ocenie Sądu przyjęta przez biegłego metoda w pełni zasługuje na akceptację, gdyż jest najbardziej obiektywnym miernikiem pozwalającym na ustalenie wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanego z nieruchomości. Dlatego Sąd uznał ją za w pełni miarodajną dla ustalenia wysokości żadanego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Dodać należy, że biegły wyliczył wynagrodzenie w dwóch wariantach, przy czym drugi wariant obejmuje wynagrodzenie w wysokości zwaloryzowanej wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług (dane z GUS) w poszczególnych latach. Postępowanie w rozpoznawanej sprawie toczyło się dłuższy czas, zaś powodowie od części wynagrodzenia domagali się zasądzenia odsetek począwszy od wniesienia powództwa (21.04.2009r.) Skoro odsetki pełnią również funkcję waloryzacyjną to należne powodom wynagrodzenie zasądzone według wyliczenia zawartego w tabeli nr 1, przy czym po sumowaniu należności za poszczególne lata wynagrodzenie to wynosi 1.505,17 zł (błąd rachunkowy - nie doliczono do należnego wynagrodzenia - wynagrodzenia za rok 2003 – po z sumowaniu należności za ten rok i łącznej kwoty za pozostałe lata wynagrodzenie wynosi 1.505,17 zł).

Sąd zważył, co następuje:

W ustalonym stanie faktycznym powództwo zasługuje na częściowe uwzględnienie.

Podstawę prawną roszczenia powodów stanowi art. 225 w zw. z art. 224 § 2 i 230 k.c. w związku z art. 336 k.c., w myśl których posiadacz zależny (posiadacz służebności) w złej wierze jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 8 września, 2011 r., III CZP 43/11, OSNC 2012, nr 2, poz. 18 i z dnia 17 czerwca 2005 r., III CZP 29/05, OSNC 2006, nr 4, poz. 64 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 14 grudnia 2004 r., II CK 255/04, "Izba Cywilna" 2005, nr 11, s. 48, z dnia 11 maja 2005 r., III CK 556/04, nie publ., z dnia 8 czerwca 2005 r., V CK 679/04, nie publ., z dnia 8 czerwca 2005 r., V CK 680/04, nie publ., z dnia 17 czerwca 2005 r., III CK 685/04, nie publ., z dnia 24 lutego 2006 r., II CSK 139/05, nie publ., z dnia 8 grudnia 2006 r., V CSK 296/06, nie publ., z dnia 25 listopada 2008 r., II CSK 346/08, nie publ., z dnia 20 stycznia 2009 r., II CSK 229/08, "Izba Cywilna" 2009, nr 10, s. 44, z dnia 3 kwietnia 2009 r., II CSK 459/08, nie publ., z dnia 3 kwietnia 2009 r., II CSK 470/08, nie publ., z dnia 3 kwietnia 2009 r., II CSK 471/08, nie publ., z dnia 29 kwietnia 2009 r., II CSK 560/08, nie publ., z dnia 16 lipca 2009 r., I CSK 511/08, nie publ., z dnia 20 sierpnia 2009 r., II CSK 137/09, nie publ., z dnia 11 grudnia 2009 r., V CSK 175/09, nie publ., z dnia 3 lutego 2010 r., II CSK 444/09, (...) 2012, nr 2, s. 36 i z dnia 6 maja 2010 r., II CSK 626/09, nie publ.)

Przepis art. 224 § 1 k.c. stanowi, 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. Z kolei § 2 powyższego przepisu stanowi, że 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. 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.

Oceniając zasadność powództwa w zakresie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu w pierwszej kolejności rozstrzygnąć należało czy pozwana jest posiadaczem nieruchomości powodów w dobrej czy też w złej wierze.

Zgodnie z art. art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c. samoistny posiadacz w złej wierze jest zobowiązany względem właściciela m.in. do wynagrodzenia za korzystanie z jego rzeczy. Ocena dobrej wiary posiadacza oparta jest na domniemaniu dobrej wiary wynikającym z art. 7 k.c. Momentem miarodajnym do wspomnianej oceny jest stan z chwili wejścia w posiadanie rzeczy. W dobrej wierze jest posiadacz, który ma uzasadnione okolicznościami przekonanie, że przysługuje mu prawo, które faktycznie wykonuje. Wskazuje się, że dobrą wiarę wyłącza nie tylko pozytywna wiadomość o braku uprawnienia, ale i brak wiadomości spowodowany niedbalstwem. (por. wyrok SA w Lublinie z 7 listopada 1996 r., I ACr 288/96, LexisNexis nr (...), MoP 1998, nr 5, s. 1) Sytuacja posiadacza ulega zmianie wtedy, gdy posiadacz będący w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, od tego bowiem momentu musi się liczyć z koniecznością wydania rzeczy. Z reguły chwilą, w której posiadacz dowiaduje się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa, jest doręczenie pozwu. Jeżeli jednak posiadacz powziął w inny sposób wiadomość o wystąpieniu z takim powództwem, pociąga to także za sobą skutek określony w art. 224 § 2 k.c. Ciężar dowodu, że posiadacz dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa windykacyjnego, a także kiedy uzyskał tę wiadomość, spoczywa na właścicielu. W judykaturze jest już utrwalone stanowisko, że przedsiębiorstwo np. energetyczne, a w rozpoznawanej sprawie spółka węglowa, które nie legitymuje się uprawnieniem do ingerowania w sferę cudzej własności nieruchomości dla bieżącego utrzymania urządzeń przesyłowych, korzysta z tej nieruchomości w złej wierze i zobowiązane jest do świadczenia właścicielowi wynagrodzenia na podstawie art. 225 k.c. Powyższe jest rezultatem tego, że władztwo przedsiębiorstwa eksploatującego urządzenia przesyłowe odpowiada władztwu wynikającemu z prawa służebności, co pozwala uznać je za posiadacza służebności, do którego na podstawie art. 352 § 2 k.c. stosuje się odpowiednio przepisy o posiadaniu rzeczy, w tym art. 224 § 2 k.c. oraz art. 225 k.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z 3 kwietnia 2009 r., II CSK 471/08, Lex nr 607255 i wskazane tam orzecznictwo). Ponadto Sąd Najwyższy podkreślił, że nawet istnienie dobrej wiary w chwili stawiania urządzeń przesyłowych nie oznacza powstania po stronie przedsiębiorstwa energetycznego prawa do korzystania z nieruchomości skutecznego wobec każdego jej właściciela, odpowiadającego treści służebności przesyłu, a to oznacza brak tytułu prawnego do dalszego ingerowania w sferę cudzej własności. Dobrą wiarę korzystającego wyłącza bowiem ujawnienie przez właściciela nieruchomości takich okoliczności, które powinny wzbudzać poważne wątpliwości korzystającego, że nie przysługuje mu prawo do swobodnego korzystania z nieruchomości w dotychczasowym zakresie (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 3 kwietnia 2009 r., sygn. akt II CSK 400/08, niepubl.; z dnia 6 maja 2009 r., sygn. akt II CSK 594/08, niepubl.). W niniejszej sprawie pozwana przez cały okres wskazany w pozwie była posiadaczem nieruchomości w złej wierze. Fakt, iż pozwana od poprzedników prawnych uzyskała zgodę na przeprowadzenie linii energetycznych 6 kW nie zmienia charakteru tego posiadania wręcz przeciwnie świadczy o tym, że pozwana miała świadomość, iż korzysta z cudzego gruntu nie posiadając żadnego tytułu prawnego do korzystania z niego. Pozwana przedłożyła oświadczenie A. G. z dnia 29 czerwca 1994r. (k. 296), z którego wynika, że zezwala on Kopalni na posadowienie rurociągu wodnego, jednakże powyższy dokument nie ma żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia

niniejszej sprawy, gdyż przedmiotem niniejszego postępowania jest wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez pozwaną z gruntu powodów w związku z położeniem kabli energetycznych i to za okres w jakim powodowie są właścicielami powyższej nieruchomości. Z przedłożonego przez pozwaną dokumentu nie wynika aby A. G. otrzymał odszkodowanie za posadowienie rurociągu wodnego.

Przystępując do rozważań w przedmiocie wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości należy zauważyć, że roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy nie ma charakteru odszkodowawczego, gdyż jego wysokość nie jest zależna od tego, czy właściciel nieruchomości poniósł jakikolwiek uszczerbek. Wynagrodzenie to może pełnić funkcje odszkodowawcze jeśli realizuje np. cel kompensaty kosztów poniesionych przez właściciela zmuszonego do korzystania z cudzej nieruchomości zamiast z własnej. W doktrynie i orzecznictwie prezentowany jest zgodny pogląd, że o wysokości należnego właścicielowi nieruchomości wynagrodzenia, za korzystanie z rzeczy bez tytułu prawnego decyduje wynagrodzenie rynkowe, jakie nieuprawniony posiadacz musiałby zapłacić za korzystanie z danego rodzaju rzeczy przez czas trwania władztwa, gdyby było oparte na tytule prawnym (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego - zasada prawna z dnia 10 lipca 1984 r., III CZP 20/84, OSNCP 1984, Nr 12, poz. 209, uchwały Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 1998 r., III CZP 62/97, OSNC 1998 r., Nr 6, poz. 91 i z dnia 13 marca 2008 r., III CZP 3/08, OSNC 2009, Nr 4, poz. 53).

Zwrócić przy tym należy uwagę, że powszechnie przyjmuje się, że stawki wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez przedsiębiorstwa energetyczne z gruntów nie mogą odpowiadać tradycyjnym stawkom czynszu najmu czy też dzierżawy nieruchomości. Faktyczne władztwo podmiotów eksploatujących urządzenia przesyłowe nie prowadzi bowiem, jak w innym rodzaju stosunkach prawnych, do całkowitego pozbawienia właściciela możliwości korzystania z rzeczy, lecz odpowiada władztwu wynikającemu ze służebności gruntowej. Zatem ustalając wysokość wynagrodzenia należy uwzględnić stopień ingerencji podmiotu korzystającego bezumownie z nieruchomości w prawo własności nieruchomości o określonej powierzchni. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie jest świadczeniem okresowym, takim jak czynsz wynikający z umowy najmu czy renta. Podlega 10 letniemu, a nie 3 letniemu przedawnieniu jak świadczenie okresowe. Należy się za cały określony czasokres. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 22 sierpnia 2014 r. I ACa 366/14 LEX nr 1506139)

W rozpoznawanej sprawie powodowie dochodzili wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresie od 05 listopada 2003r. (data nabycia nieruchomości przez powodów w drodze umowy darowizny) do dnia 30 lipca 2015r. Pozew w rozpoznawanej sprawie wpłynął w dniu 21 kwietnia 2009r., zatem roszczenie powodów o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez pozwaną z ich nieruchomości nie uległo przedawnieniu. W poprzedniej części uzasadnienia wyjaśniono dlaczego opinia biegłego sądowego R. S. nie mogła stanowić podstawy rozstrzygnięcia, a także dlaczego metoda przyjęta przez biegłego K. K. w pełni zasługuje na akceptację. W tym miejscu podać należy od jakich dat naliczone zostały odsetki. W dniu 21 kwietnia 2009r. (data wpływu sprawy) wymagalne było żądanie w zakresie wynagrodzenia za okres od 05 listopada 2003r. do kwietnia 2009r., zatem wynagrodzenie za ten okres zostało zasądzone z ustawowymi odsetkami oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia powództwa, tj. od dnia 21 kwietnia 2009r. Wynagrodzenie za okres od 01 maja 2009r. do 30 czerwca 2012r. zasądzone z ustawowymi odsetkami i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 15 lutego 2013r., tj. od dnia doręczenia pełnomocnikowi pozwanej odpisu opinii uzupełniającej R. S.. Opinia ta zawierała wyliczenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Czyniła to co prawda w sposób nieprawidłowy, jednakże pozwana co do zasady winna była liczyć się z koniecznością zapłaty wynagrodzenia, a więc co najmniej od tego momentu była w stanie opóźnienia. Wynagrodzenie za okres od 01 maja 2012r. do 30 lipca 2015r. zasądzone z ustawowymi odsetkami od dnia doręczenia pełnomocnikowi pozwanej odpisu opinii biegłego sądowego K. K..

W sprawie niniejszej powodowie żądali zarówno wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, jak i odszkodowania z tytułu obniżenia wartości rynkowej nieruchomości wynikającego z posadowienia w nieruchomości linii energetycznej.

Jednym z roszczeń właściciela przewidzianych w art. 224 § 2 i art. 225 k.c. jest roszczenie o naprawienie szkody za pogorszenie rzeczy. Istnieje ono wtedy, gdy działania lub zaniechania posiadacza prowadzą do obniżenia wartości

użytkowej lub ekonomicznej rzeczy (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 1969 r., II CR 13/69, niepubl. oraz z dnia 11 grudnia 2009 r., V CSK 175/09, niepubl.). Roszczenie to zostało ukształtowane w sposób szczególny zarówno co do przesłanek powstania, jak i jego zakresu. Odpowiedzialność posiadacza w złej wierze jest odpowiedzialnością niezależną od winy (za sam skutek) i obejmuje przypadkowe uszkodzenie lub utratę rzeczy. Z kolei odrębność uregulowania zakresu obowiązku naprawienia szkody polega w pierwszym rzędzie na tym, że posiadacz w złej wierze odpowiada tylko do wartości rzeczy, a więc z wyłączeniem utraconych korzyści, co wynika z ogólnych założeń roszczeń uzupełniających oraz z art. 224 k.c., w którym jest mowa o odpowiedzialności "za zużycie, pogorszenie lub utratę rzeczy", a nie o odpowiedzialności "w związku ze zużyciem, pogorszeniem lub utratą rzeczy" (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 1998 r., III CZP 62/97, OSNC 1998, nr 6, poz. 91 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 2009 r., V CSK 175/09, niepubl. i z dnia 24 marca 2010 r., V CSK 317/09, niepubl.).

Jak podniesiono w literaturze i judykaturze, szkoda w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości występuje wtedy, gdy tego rodzaju "obniżka" ma charakter trwały i nieodwracalny. Natomiast nie można ocenić trwałości "pogorszenia", gdy właścicielowi przysługuje roszczenie negatoryjne i może on doprowadzić do przywrócenia stanu zgodnego z prawem. Z tego względu, dopóki przysługuje mu to roszczenie, dopóty nie może żądać pieniężnego naprawienia szkody w postaci obniżenia wartości nieruchomości na skutek posadowienia i eksploatacji na nieruchomości urządzeń elektroenergetycznych. Jego utrata wiąże się z reguły z uzyskaniem przez przedsiębiorstwo energetyczne tytułu prawnego do korzystania z nieruchomości (umownego, administracyjnego, sądowego), a to jest z kolei związane z obowiązkiem zapłaty właścicielowi odpowiedniego ekwiwalentu, co także wyklucza odszkodowanie (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 8 września 1988 r., III CZP 76/88, OSNCP 1989, nr 11, poz. 182, Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 października 2016 r. V CSK 29/16 LEX nr 2172438)

W judykaturze wyrażono pogląd, że nie stanowi pogorszenia rzeczy zmniejszenie jej wartości, które podlega kompensacji w ramach wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, a więc np. normalne jej zużycie eksploatacyjne, gdyż w przeciwnym razie posiadacz płaciłby podwójnie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 1969 r., II CR 13/69, niepubl.).

Z poczynionych uwag można wywieść wniosek, że uszczerbek właściciela związany z pogorszeniem nieruchomości tylko w następstwie zbudowania na niej i eksploatacji urządzeń elektroenergetycznych jest rekompensowany świadczeniem, jakie może on uzyskać za obciążenie jego prawa służebnością przesyłu. Wynagrodzenie za ustanowienie służebności (art. 305² k.c.) powinno równoważyć wszelki uszczerbek związany z trwałym obciążeniem nieruchomości (por. np. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 września 1988 r., III CZP 76/88 i postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 2 czerwca 2000 r., II CKN 1060/98, niepubl.).

Zatem właścicielowi nieruchomości nie przysługuje wobec nieuprawnionego posiadacza służebności przesyłu roszczenie o naprawienie szkody z powodu obniżenia jej wartości, związanego z normalnym korzystaniem z nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści takiej służebności (art. 225 w związku z art. 230 k.c.). Można natomiast dochodzić naprawienia szkody z powodu pogorszenia rzeczy związanego z nieprawidłowym korzystaniem z niej (np. w wyniku wycieku z nieszczelnego ropociągu doszło do skażenia nieruchomości albo wskutek pożaru wywołanego awarią instalacji elektrycznej zniszczeniu uległy części składowe gruntu: budynek, roślinność). (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 września 2011 r. III CZP 43/11)

Przenosząc powyższe rozważania na grunt rozpoznawanej sprawy stwierdzić należy, że powodom przysługuje jedynie roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z gruntu przez pozwaną, natomiast w toku niniejszego postępowania nie wykazali oni, aby doznali szkody z powodu pogorszenia rzeczy (nieruchomości) związanego z nieprawidłowym korzystaniem z niej przez pozwaną.

Przepis art. 222 § 2 k.c. stanowi, że przeciwko osobie, która narusza własność w inny sposób aniżeli pozbawienie właściciela faktycznego władztwa na rzeczą przysługuje właścicielowi roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i zaniechanie naruszeń. Jest roszczenie negatoryjne i powstaje ono wtedy, gdy prawo własności zostało naruszone w inny sposób niż pozbawienia właściciela faktycznego władztwa na rzeczą. Wskazać przy tym należy,

że chodzi o taką ingerencję w sferę prawa własności która stanowi bezprawne jego naruszenie. Przywrócenie do stanu zgodnego z prawem polega na wyeliminowaniu ingerencji osoby nieuprawnionej w sferę władztwa właściciela oraz usunięciu skutków tych naruszeń. Roszczenie z art. 222 § 2 k.c. może jednak stanowić nadużycia prawa, gdy właścicielowi przysługują inne uprawnienia wobec posiadacza, które są dla niego mniej dotkliwe, a jednocześnie nie naruszają w danym stanie stosunków interesów właściciela.

Powodowie domagali się usunięcia z swoich gruntów kabli 6 kV. Pozwana wniosła o oddalenie powyższego żądania podając, że stale korzysta z kabli zgodnie z ich przeznaczeniem, zostały one przeprowadzone przez nieruchomość będąca obecnie własnością powodów w związku z budową pompowni i stacji uzdatniania wody. Powyższe linie kablowe zostały wybudowane na podstawie decyzji Urzędu Miejskiego w J. Wydziału Urbanistyki, Architektury i Nadzoru Budowlanego z dnia 22 marca 1986r. Nr (...) - 1/12/86 udzielającej pozwolenia na rozbudowę pompowni wody posadzkowej wraz z rurociągiem i kablami zasilającymi w rejonie KWK (...) w J.. Na działce nr (...) - decyzją Prezydenta Miasta J. A.. (...) - 456/01 z dnia 20 grudnia 2001r. udzielono pozwolenia na budowę budynku mieszkalno – usługowego na rzecz poprzednich właścicieli nieruchomości, tj. A. i R. T.. Do projektu budowlanego załącznik stanowiła mapa z uzgodnieniami branżowymi, wśród których jest wywiad branżowy dokonany ze służbami technicznymi KWK (...), z którego wynika m. in., że na działce znajdują się dwa kable energetyczne 6 kV. W dalszej części procesu okazało się, że kable energetyczne przebiegające przez nieruchomość powodów zostały na stałe wyłączone spod napięcia, tj. w dniu 15 stycznia 2016r. - kabel do zasilania pompowni wód dołowych, zaś w dniu 02 lutego 2016r. – kabel do zasilania stacji uzdatniania wody. Kable te do momentu, w którym nie zostały wyłączone spod napięcia były niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania pompowni i stacji uzdatniania wody. Skoro powodowie mogli otrzymać wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z gruntu, zaś razie awarii kabli i zajęcia części działki otrzymywali z tego tytułu także stosowne odszkodowania to roszczenie negatoryjne powodów jako naruszające postawienia art. 5 k.c. musiałyby podlegać oddaleniu.

Zgodnie z art. 102 k.p.c. w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Regulacja art. 102 k.p.c. stanowi wyjątek od wynikającej z treści art. 98 k.p.c. zasady odpowiedzialności stron za wynik procesu. W orzecznictwie Sądu Najwyższego dominuje stanowisko, że kwestia zastosowania art. 102 k.p.c. pozostawiona jest sądowi orzekającemu, z odwołaniem się do jego kompetencji, bezstronności, doświadczenia i poczucia sprawiedliwości. Ocena w tym zakresie ma charakter dyskrecjonalny, oparty na swobodnym uznaniu, kształtowany własnym przekonaniem oraz oceną okoliczności i może być podważona przez sąd wyższej instancji jedynie wtedy, gdy jest rażąco niesprawiedliwa (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2012 r., sygn. akt I CZ 66/12, niepubl.). Nie ulega wątpliwości, że do wypadków szczególnie uzasadnionych należą okoliczności zarówno związane z samym przebiegiem procesu, jak i leżące na zewnątrz. Do pierwszych zalicza się np. charakter żądania poddanego rozstrzygnięciu, jego znaczenie dla strony, subiektywne przekonanie strony o zasadności roszczeń, przedawnienie, do drugich sytuację majątkową i życiową strony. Oczywistym jest przy tym, że dla zastosowania omawianej normy nie jest wystarczające powołanie się jedynie na ostatnią z tych okoliczności, nawet jeżeli była podstawą zwolnienia od kosztów sądowych (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2012 r., sygn. akt I CZ 34/12 niepubl.).

W rozpoznawanej sprawie roszczenie powodów zostało uwzględnione w niewielkim zakresie, tj. w 1,83 % - w zaokrągleniu 2 % co z punktu widzenia rozstrzygnięcia o kosztach procesu oznacza, że powodów należy traktować jako stronę przegrywającą sprawę. W ocenie Sądu w rozpoznawanej sprawie zaistniały okoliczności uzasadniające przyjęcie, że wystąpił szczególnie uzasadniony przypadek pozwalający na częściowe odstąpienie od obciążenia powodów kosztami procesu, ponad dotychczas uiszczone koszty sądowe (częściowo opłata sądowa oraz uiszczone zaliczki na wynagrodzenia biegłych) oraz koszty należne pozwanej (wynagrodzenie pełnomocnika będącego radcą prawnym oraz uiszczone przez pozwaną zaliczki na wynagrodzenia biegłych). Przez nieruchomość powodów przebiegają obecnie już nieczynne linie energetyczne należące do pozwanej, a które niewątpliwie miały wpływ na sposób korzystania przez powodów z nieruchomości. W związku z awariami kabli energetycznych pozwana w celu ich usunięcia kilkakrotnie zajmowała nieruchomość powodów. Powodowie mogli mieć subiektywne przekonanie o zasadności swoich roszczeń, zaś rozstrzygnięcie sprawy wymagało przeprowadzenia dowodów z opinii biegłych

sądowych. Nawet biegli rzeczoznawcy majątkowi przedstawili różną metodologię wyliczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Z tych względów Sąd uznał za zasadne odstąpienie od obciążenia powodów kosztami procesu, obejmującymi koszty zastępstwa procesowego pozwanej oraz poniesione przez nią wydatki na opinie biegłych sądowych. Za takim rozstrzygnięciem przemawia także fakt korzystania pozwaną z nieruchomości powodów przez wiele lat w zasadzie za niewielkim wynagrodzeniem.

R., dnia 09 maja 2017r. SSO Katarzyna Banko