

**Sygn. akt I C 1399/12**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 czerwca 2013r.

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim, Wydział I Cywilny w składzie następującym:

<b>Przewodniczący</b>	<b>SSO Dariusz Mizera</b>
Protokolant	<b>sekr. sąd. Renata Brelikowska</b>

po rozpoznaniu w dniu 24 maja 2013r. w Piotrkowie Trybunalskim

na rozprawie

sprawy z powództwa K. B. (1)

przeciwko (...) SA w L. Oddział Ł. Teren

o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości i odszkodowanie

1. zasądza od pozwanego (...) SA w L. Oddział Ł. Teren na rzecz powoda K. B. (1) kwotę 2.244,00 zł ( dwa tysiące dwieście czterdzieści cztery złote ) tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powoda za okres od 1 czerwca 2010r. do 31 grudnia 2012r.;

2. oddała powództwo w pozostałym zakresie ;

3. zasądza od powoda K. B. (1) na rzecz pozwanego (...) SA w L. Oddział (...) kwotę 3.617,00 zł ( trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych ) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt I C 1399/12

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 9 sierpnia 2012r. skierowanym do Sądu Rejonowego w Belchatowie powód K. B. (1) domagał się zasądzenia od pozwanego (...) SA Rejon Energetyczny B. kwoty 288.000 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu od czerwca 2010r. do 31.12.2012r. z ustawowymi odsetkami.

Postanowieniem z dnia 6 września 2012r. Sąd Rejonowy w Belchatowie stwierdził swoją niewłaściwość i sprawę przekazał Sądowi Okręgowemu w Piotrkowie Trybunalskim .

W odpowiedzi na pozew (...) SA Oddział Ł. Teren wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów. W uzasadnieniu swojego stanowiska strona pozwana podniosła zarzut braku legitymacji procesowej po stronie powoda , po drugie zarzuciła bezzasadne dochodzenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okresy przeszłe , zakwestionowała także wysokość żądania.

W piśmie z dnia 20.12.2012r. pełnomocnik powoda zmodyfikowała powództwo w domagając się kwoty 59.000 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powoda za okres 1.06.2010r. do 31.12.2012r. oraz kwotę 100.000 zł tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości gruntowej.

Pełnomocnik strony pozwanej wnosila o oddalenie tak sprecyzowanego powództwa dodatkowo zgłaszając zarzut przedawnienia roszczenia o utratę wartości działki.

**Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny :**

Powód K. B. (1) jest właścicielem działki o nr (...) . Nieruchomość powyższą zakupił w 1999r. W chwili zakupu tej nieruchomości były już na niej posadowione trzy linie energetyczne : linia średniego napięcia 15kV, linia niskiego napięcia 0,4 kV oraz linia wysokiego napięcia 110kV oraz był posadowiony transformator.

Powód po zakupie nieruchomości wybudował na niej dom mieszkalny i budynek gospodarczy.

Dowód: - odpis z KW k. 24-26

- zeznania powoda K. B. k. 160 w zw. z k. 77-78

We wniosku z dnia 19.12.2008r. Zakład (...) ( poprzednik prawny pozwanego) wniósł o stwierdzenie zasiedzenia służebności polegającej na korzystaniu przez wnioskodawcę ze stacji transformatorowej słupowej 15/04 kV wraz z liniami napowietrznymi.

Postanowieniem z dnia 24.11.2009r. Sąd Rejonowy w Bełchatowie w sprawie I Ns 10/09 oddalił wniosek o zasiedzenie służebności przesyłu.

Dowód: - wniosek k.2-8 postanowienie k.126 akt I Ns 10/09 Sądu

Rejonowego w B.

Pozwem z dnia 9 kwietnia 2010r. skierowanym do Sądu Rejonowego w Bełchatowie powód K. B. (1) wystąpił o zasądzenie od pozwanego kwoty 100.000 zł tytułem wynagrodzenia za korzystanie z jego działki za okres od maja 1999r. do wniesienia pozwu.

Postanowieniem z dnia 15.06.2010r. Sąd Rejonowy w Bełchatowie stwierdził swoją niewłaściwość i sprawę przekazał Sądowi Okręgowemu w Piotrkowie Trybunalskim . Po wpływie sprawy do Sądu Okręgowego została ona skierowana na posiedzenie niejawne w przedmiocie wydania nakazu zapłaty.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym dnia 14 lipca 2010r. w sprawie I Nc 29/10 Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim nakazał pozwanemu (...) SA Rejon B. zapłacić powodowi K. B. (1) kwotę 100.000 zł z odsetkami od dnia 1 czerwca 2010r. do dnia zapłaty oraz kwotę 5.000 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania. Nakaz w tej postaci nie został zaskarżony i uprawomocnił się.

Dowód: - pozw k.2-3 , postanowienie Sądu Rejonowego k.4 nakaz

zapłaty k. 11 akt I Nc 29/10 Sądu Okręgowego w Piotrkowie

(...)

Powód wyegzekwował od pozwanego całą zasądzoną należność .

/ bezsporne/

Wynagrodzenie za korzystanie przez pozwanego z nieruchomości powoda w zakresie służebności za okres od 1 czerwca 2010r. do dnia 31.12.2012r. wynosi 2.244 zł .

Dowód : - opinia biegłego k. 91-126

- opinia uzupełniająca k.159 / 00:03:17- 00:10:32/

Stan faktyczny w sprawie Sąd ustalił na podstawie zeznań powoda oraz dokumentów zawartych w aktach związkowych. Podstawą rozstrzygnięcia była też opinia biegłego. Opinia ta była na żądanie powoda uzupełniana na rozprawie zarówno powód jak i jego pełnomocnik mogli zadawać pytanie biegłemu co też czynili , biegły w sposób przekonujący wyjaśnił wątpliwości co do opinii zgłaszane przez stronę powodową. Dlatego też uznając sprawę za wyjaśnioną do stanowczego rozstrzygnięcia sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego. Wniosek taki mógłby być uwzględniony gdyby zastrzeżenia do opinii miały charakter rzeczowy , natomiast powoływanie się przez stronę powodową na bliżej nieokreślone zestawienie przedstawione powodowi przez stronę pozwaną 5 lat wcześniej opiewające na jednorazową kwotę około 1400 zł za ustanowienie służebności nie stanowi takiej podstawy podobnie jak bliżej nieokreślona wycena która zresztą nie została załączona do akt sprawy.

W tym stanie rzeczy stwierdzić należy , iż opinia biegłego jest jasna i po jej uzupełnieniu na rozprawie nie powinna budzić wątpliwości.

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

Powództwo jedynie w nieznacznej części jest zasadne.

Zgodnie z art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. samoistny posiadacz w złej wierze jest zobowiązany do wynagrodzenia właścicielowi za korzystanie z rzeczy. Zobowiązany jest on nadto zwrócić wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał oraz jest odpowiedzialny za pogorszenie i utratę rzeczy chyba, że rzecz uległaby pogorszeniu i utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego.

Prawo właściciela do uzyskania wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy wynika z treści prawa własności uregulowanego w art. 140 k.c.. W konsekwencji w stosunku do osoby posiadającej rzecz bez tytułu prawnego skutecznego względem właściciela, może on realizować przysługujące mu roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy.

Bezspornym jest , że zakład energetyczny nie dysponował skutecznym wobec właściciela prawem do władania nieruchomością powoda. Próba uregulowania kwestii posadowienia na nieruchomości powoda linii energetycznej i transformatora zakończyła się dla poprzednika prawnego pozwanego niepowodzeniem i oddaleniem wniosku o zasiedzenie służebności przesyłu w sprawie I Ns 10/09 Sądu Rejonowego w Bełchatowie .

Skoro zatem zakład energetyczny nie dysponował żadnym tytułem prawnym do nieruchomości, to tym samym należy uznać, że był on posiadaczem tej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności. Było to posiadanie w złej wierze, gdyż zakład energetyczny miał pełną świadomość tego, że nie dysponuje żadnym tytułem pozwalającym na trwałe korzystanie z nieruchomości właściciela. W takiej sytuacji właściciel nieruchomości może skorzystać z roszczeń jakie kodeks cywilny przyznaje właścicielowi przeciwko posiadaczowi w złej wierze.

Zgodnie z art. 224 § 2 i art. 225 k.c., w związku z art. 230 k.c. posiadacz nieruchomości w złej wierze zobowiązany był do wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości oraz odpowiada za szkody spowodowane pogorszeniem rzeczy. ( por. wyrok SN z 2006-12-08 V CSK 296/06 L.).

W ocenie Sądu za korzystanie z rzeczy należy się właścicielowi wynagrodzenie w takiej wysokości w jakiej – w danych okolicznościach – mógłby je uzyskać gdyby rzecz wynajął lub wdzierzał czy oddał w odpłatne używanie na podstawie innego stosunku prawnego .

W uchwale 7 sędziów SN z 10 lipca 1984r. III CZP 20/84 (OSN z 1984r. nr 12 poz. 209) wyrażono pogląd o konieczności stosowania obiektywnego kryterium jakim jest układ odpowiednich cen rynkowych – stawek za korzystanie z rzeczy tego rodzaju . Podobne stanowisko Sąd Najwyższy zajął w wyroku z 6.10.2006r. V CSK 192/06 w którym stwierdził , że wysokość wynagrodzenia, o którym mowa w art. 224 § 2 k.c. powinna odpowiadać stawkom za korzystanie z rzeczy określonego rodzaju, biorąc pod uwagę ceny występujące na rynku.( por. także wyrok SN z 22.09.2005r. IV CK 105/05 nie publ. , wyrok SN z 10.01.2002r. II CKN 639/99 baza LEX nr 53135, wyrok SN z 17 .02.2005r. I CK 563/04 nie publ.)

Z uwagi na fakt , iż rynek jeszcze nie ukształtował cen rynkowych dla służebności przesyłu należało zasięgnąć opinii biegłego który wyliczył należności jakie mógłby osiągnąć powód wydzierżawiając nieruchomości gdyby w istocie linii na tej nieruchomości nie było. Metoda przyjęta przez biegłego jest rozsądna i w ocenie Sądu może być zastosowana do ustalenia wynagrodzenia za służebność przesyłu. Biegły zaistniałe wątpliwości wyjaśnił na rozprawie . W ocenie Sądu opinia jest pełna i jasna , a kwestionowanie jej przez pozwanego zmierza w istocie do przedłużenia postępowania. Pozwany nie potrafił postawić opinii konkretnych zarzutów , nie potrafił jej zakwestionować w sposób rzeczowy. Taki stan usprawiedliwiał podjęcie decyzji o oddaleniu wniosku dowodowego o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego. Przede wszystkim powód oczekiwał aby części nieruchomości które leżały znacznie oddalone od drogi i nad którymi przebiegały linie potraktować jako działki budowlane. W tym zaś zakresie biegły mógł się opierać jedynie na aktualnych zapisach w ewidencji gruntów i w przypadku gdy na tym terenie brak planu zagospodarowania przestrzennego na przeznaczeniu gruntu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Reasumując stwierdzić należy , iż wyliczone przez biegłego wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości w kwocie 2.244 zł za okres od 1.06.2010r. do 31.12.2012r. jest adekwatne do ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości i stopnia uciążliwości jakie związane są z istnieniem na działce powoda linii energetycznych. W związku z tym dalej idące żądanie wynagrodzenia nie znajduje swojego uzasadnienia i podlega oddaleniu.

Roszczenie o odszkodowanie za utratę wartości działki powoda także jest bezzasadne .

Jednym z roszczeń właściciela przewidzianych w art. 224 § 2 k.c. 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.

Powód zakupując działkę w końcu lat 90-tych zakupił ją w takim stanie jak obecnie, a mianowicie z wszystkimi liniami przebiegającymi przez jego nieruchomość. Niewykluczone, że cena w związku z tym była odpowiednio skalkulowana i uwzględniała już te obciążenia z którymi kupił działkę powód. Nie doszło zatem do utraty wartości działki skoro w okresie posiadania działki przez powoda pozwany nie postawił tam żadnego nowego urządzenia ani też żadnej nowej linii. Od chwili zakupu działki pozwany zatem nie ingerował we władztwo powoda w większym zakresie niż ta ingerencja miała miejsce w dniu zakupu. Już tylko z tego powodu żądanie zasądzenia odszkodowania za utratę wartości przez działkę powoda podlega oddaleniu .

Podsumowując dotychczasowe rozważania podkreślić należy , iż niezasadne jest żądanie zasądzenia odszkodowania z tytułu obniżenia wartości rzeczy ( nieruchomości ) w związku z utratą jej wartości na skutek posadowienia na niej linii energetycznych w sytuacji gdy obecny właściciel nabył nieruchomość z istniejącymi już na niej liniami energetycznymi.

Dodatkowym argumentem za oddaleniem powództwa jest uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 września 2011r. III CZP 43/11 / [www.sn.pl/](http://www.sn.pl/) w której Sąd Najwyższy wprost wskazał , iż 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 takiej służebności ( art. 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c. ). Sąd Najwyższy wprost wypowiedział się , że nie stanowi pogorszenia rzeczy zmniejszenie jej wartości które podlega kompensacji w ramach wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Uszczerbek właściciela związany z pogorszeniem nieruchomości tylko w następstwie zbudowania na niej i eksploatacji urządzeń energetycznych jest rekompensowany świadczeniem jakie może uzyskać za obciążenie jego prawa służebnością

przesyłu. Wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu powinno równoważyć wszelki uszczerbek związany z trwałym obciążeniem nieruchomości.

W przedmiotowej sprawie - co jest znamienne - powód nie występował z wnioskiem o ustanowienie służebności za wynagrodzeniem mimo to uzyskał już od pozwanego kwotę 100.000 zł jako wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości przez 10 lat. ( nakaz zapłaty wydany przez Sąd uprawomocnił się z uwagi na zaniechania pracownika pozwanego ). Obecnie biegną za dwa i pół roku wyliczył wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości na kwotę 2.244 zł. W tym stanie rzeczy żądania powoda zasądzenia na jego rzecz odszkodowania za utratę wartości nieruchomości w ocenie Sądu są w sposób oczywisty bezzasadne i podlegają oddaleniu.

Powód z znacznym zakresem przegrał sprawę, a zatem winien pozwanemu zwrócić poniesione przez niego koszty procesu na które składa się wynagrodzenie radcy prawnego wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa łącznie kwotę 3617 zł, a to na podstawie art. 98 k.p.c.