

Sygn. akt I C 1969/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 lipca 2016 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie :

Przewodniczący : SSR Aleksandra Konkel

Protokolant: Judyta Pukownik

po rozpoznaniu w dniu 11 lipca 2016r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki akcyjnej w G.

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

o zapłatę

I. zasądza od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. na rzecz (...) Spółki akcyjnej w G. kwotę 20.662,12 zł (dwadzieścia tysięcy sześćset sześćdziesiąt dwa złote dwanaście groszy) wraz z odsetkami:

- od kwoty 20.017,23 zł od dnia 1 sierpnia 2014r. do dnia 31 grudnia 2015r. w wysokości odsetek ustawowych oraz od dnia 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty w wysokości ustawowych odsetek za opóźnienie;

- od kwoty 644,89 zł od dnia 24 września 2014r. do dnia 31 grudnia 2015r. w wysokości odsetek ustawowych oraz od dnia 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty w wysokości ustawowych odsetek za opóźnienie;

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. kosztami procesu obciąża powoda w wymiarze 30% zaś pozwanego w wymiarze 70% pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Sygn. akt I C 1969/14

UZASADNIENIE

Powódka (...) Spółka akcyjna w G. (poprzednio (...) Spółka akcyjna w G.) po sprecyzowaniu żądania pozwu, domagała się zasądzenia od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. kwoty 29.685,60 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 sierpnia 2014 r. do dnia zapłaty za bezumowne korzystanie w okresie od 1 sierpnia 2011 do dnia 31 lipca 2014 r. z jej nieruchomości położonych w G. przy ul. (...), stanowiących działkę gruntu nr (...), dla której Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz działkę gruntu nr (...), dla której Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą nr (...). Jednocześnie wniosła o zasądzenie kosztów procesu, w tym zastępstwa procesowego.

Uzasadniając żądanie pozwu powódka wskazała, iż pozwana korzysta z części nieruchomości, które są jej własnością, w taki sposób, że posiada na tych nieruchomościach urządzenia przesyłowe – magistralę ciepłowniczą składającą się z części napowietrznej o długości około 53 m tj. dwóch rur tradycyjnych o średnicy 200 mm, biegnących jedna pod drugą wzdłuż budynku oraz z części podziemnej o łącznej długości około 90 m, tj. dwóch rur preizolowanych, biegnących

jedna obok drugiej. Łącznie infrastruktura ciepłownicza zajmuje powierzchnię (...) ^(O). Nadto zajmuje pas ochronny po 2 metry z każdej strony sieci ciepłowniczej. Powódka przyjęła, iż wysokość miesięcznego czynszu za dzierżawę metra kwadratowego przedmiotowej (...). Wskazała, iż Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku w sprawie o sygn. akt (...)prawomocnie zasądził od pozwanej na jej rzecz wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości za okres od dnia 1 lipca 2008 r. do dnia 30 czerwca 2011 r. w kwocie 24.500 zł.

Nakazem zapłaty z dnia 15 września 2014 r. (...) orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

W sprzeciwie od całości nakazu zapłaty pozwana (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w G. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwana zakwestionowała roszczenie co do zasady i wysokości. Podniosła zarzut braku legitymacji czynnej, nieprawidłowości ustalenia wynagrodzenia oraz nabycia służebności przez zasiedzenie odpowiadającej treści służebności przesyłu. Wskazała, iż w związku z treścią art. 352 § 2 kc, który nakazuje do posiadania służebności stosować odpowiednio przepisy o posiadaniu rzeczy, brak jest podstaw do uznania, iż właścicielowi przysługują przeciwko posiadaczowi służebności roszczenia uzupełniające określone w art. 224 i 225 w zw. z art. 230 kc. Zdaniem pozwanej, roszczenie z tytułu bezumownego korzystania nie przysługuje powodowej spółce z uwagi na fakt, iż w okresie za który dochodzi wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, była właścicielem wyłącznie 7 miesięcy, bowiem wcześniej przysługiwał jej status użytkownika wieczystego. Nadto, nabyła prawo użytkowania wieczystego w momencie, kiedy na nieruchomości posadowiona już była infrastruktura przesyłowa. W konsekwencji nie może być tak, że niedawny użytkownik wieczysty domaga się wynagrodzenia za znoszenie instalacji położonych na działce, skoro jednocześnie albo już ponosił niższe opłaty albo przynajmniej miał roszczenie o ich obniżenie do właściciela. Pozwana wskazała również, że z przedmiotowej nieruchomości korzysta w dobrej wierze i posiada służebności gruntową odpowiadającą służebności przesyłu od 1977 r. Zdaniem pozwanej strona powodowa nie przedstawiła żadnego dowodu mogącego obalić domniemanie dobrej wiary. Pozwany podniósł również, iż zgodnie z utrwaloną linią orzecznictwa wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy powinno być skalkulowane jako kwota, którą posiadacz musiałby uiścić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie, zatem punktem odniesienia dla ustalenia wysokości tego ewentualnego wynagrodzenia winny być stawki stosowane przy umowach służebności przesyłu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

(...) Spółka akcyjna w G. (działając pod uprzednią firmą) do dnia 29 grudnia 2013 r. była wieczystym użytkownikiem nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), stanowiącej działkę gruntu nr (...) objętą księgą wieczystą (...) oraz do dnia 11 grudnia 2013 r. działki gruntu nr (...) objętej księgą wieczystą (...).

Z dniem 30 grudnia 2013 r. w stosunku do działki objętej księgą wieczystą (...) oraz z dniem 12 grudnia 2013 r. w stosunku do działki objętej księgą wieczystą (...) na mocy decyzji Prezydenta Miasta G. nastąpiło przekształcenie prawa wieczystego użytkowania w prawo własności.

/okoliczności bezsporne, nadto dowód: odpisy ksiąg wieczystych – k. 24-42/

Poprzez działki gruntu o numerach (...) położone w G. przy ul. (...), przebiega sieć ciepłownicza składająca się z dwóch części: części nadziemnej o długości równej 52,70 m oraz części podziemnej o długości (...). Część nadziemna składa się z dwóch rur o średnicy (...)i średnicy rury osłonowej Do 200 mm ułożonych jedna nad drugą. Część podziemna składa się z dwóch równolegle biegnących rur preizolowanych (...)i średnicy rury osłonowej Do (...). Odległości pomiędzy rurami wynoszą 15 cm. Minimalna odległość sieci cieplnej od innych elementów infrastruktury wynosi 2 m po każdej stronie ciepłociągu). Łącznie powierzchnia bezumownego korzystania, obejmująca powierzchnię fizycznie zajmowaną przez nadziemną część ciepłociągu, część fizycznie zajmowaną przez podziemną część ciepłociągu oraz powierzchnię strefy ochronnej wynosi (...).

/dowód: zeznania świadka M. P., k.206-208; pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości G. K. wraz z opiniami uzupełniającymi, k. 225- 250, k. 273-274, 276, k.279-283, k.307-309/

Strony prowadziły negocjacje w przedmiocie uregulowania zasad odpłatności za posadowienie infrastruktury przesyłowej na nieruchomościach powódki, w wyniku których postanowiły o zawarciu umowy służebności przesyłu, na mocy której pozwana z tego tytułu miała uiszczać na rzecz powodowej spółki wynagrodzenie miesięczne w wysokości 700 zł netto. Do zawarcia tej umowy jednak nie doszło.

/dowód: korespondencja stron, k.83-88/

Pismem z dnia 1 czerwca 2011 r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 25.200 zł tytułem bezumownego korzystania z części nieruchomości położonej przy ul. (...) w G. za okres od dnia 1 lipca 2008 r. do dnia 30 czerwca 2011 r. w terminie 3 dni od dnia otrzymania wezwania, jednakże bezskutecznie.

/dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 1 czerwca 2011 r. wraz z potwierdzeniem nadania –k. 89-90/

Wyrokiem z dnia 11 czerwca 2012r. Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku zasądził od (...) Sp. z o.o. w G. na rzecz (...) S.A. w G. (aktualnie (...) S.A. w G.) kwotę 24.500 zł wraz z odsetkami i kosztami procesu, tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powódki położonej w G. przy ul. (...) za okres od 1 sierpnia 2008r. do 20 czerwca 2011r., w oparciu o przepisy art.225 kc i 224§2 kc.

/dowód: wyrok w sprawie (...) wraz z uzasadnieniem, k.74-82; informacje odpowiadające odpisowi aktualnemu z KRS nr (...), k.16-23, 177-185/

Pismem z dnia 27 maja 2014 r. powodowa spółka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 29.685,60 zł tytułem bezumownego korzystania z części nieruchomości położonej przy ul. (...) w G. za okres od dnia 1 lipca 2011 r. do dnia 30 czerwca 2014 r. w terminie 3 dni od dnia otrzymania wezwania, jednak bezskutecznie.

/wezwanie do zapłaty z dnia 27 maja 2014 r. wraz z potwierdzeniem nadania –k. 91-92/

Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości powódki przez właściciela sieci ciepłowniczej posadowionej na działkach ewidencyjnych nr (...) przy ul. (...) w G. za okres od 1 sierpnia 2011r. do dnia 31 lipca 2014r. wynosi 20.662,12 zł.

/dowód: pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości G. K. wraz z opiniami uzupełniającymi, k. 225- 250, k. 273-274, 276, k.279-283, k.307-309/

Sąd zważył, co następuje:

Stan faktyczny w sprawie jest częściowo niesporny. Poza sporem pozostaje, iż powódka w okresie objętym pozwem była użytkownikiem wieczystym a następnie właścicielem nieruchomości, przez które przebiega należąca do pozwanej spółki infrastruktura przesyłowa. Strony nie kwestionowały także treści wzajemnej korespondencji prowadzonej w związku z zamiarem ustanowienia odpłatnej służebności przesyłu jak też w związku z roszczeniem powodów. Bezsporny był również fakt zasądzenia od pozwanej na rzecz powódki należności z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości w związku z posadowieniem infrastruktury przesyłowej za okres poprzedzający okres objęty pozwem w sprawie niniejszej.

Stan faktyczny w zakresie spornym Sąd ustalił na podstawie zaoferowanych przez strony dokumentów i kopii dokumentów, których prawdziwości nie kwestionowała żadna z nich, jak również w oparciu o opinię biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości G. K., uznając ją za pełną, wiarygodną, spójną i logiczną. Biegły wskazał i uzasadnił sposób, w jaki sposób wyliczył powierzchnię wyłączoną spod korzystania jak również wysokość należnego powodce wynagrodzenia; zdaniem Sądu metodologia zastosowana przez biegłego jest poprawna i nie budzi wątpliwości.

Sąd oddalił wniosek pozwanej spółki o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu ciepłownictwa na okoliczność ustalenia, czy pozwana może swobodnie dokonywać czynności eksploatacyjnej sieci położonej na działce powódki od strony ulicy (...), a w konsekwencji nie musi korzystać z pasa strefy ochronnej wytyczonego po drugiej stronie sieci w głębi nieruchomości. Wniosek ten Sąd uznał za spóźniony, bowiem zgłoszony został na ostatnim posiedzeniu wyznaczonym na rozprawę, na którym nastąpiło jej zamknięcie. Wniosek ów był konsekwencją kwestionowania opinii biegłego G. K., przy czym złożony został dopiero po złożeniu przez biegłego trzeciej opinii uzupełniającej, przy czym stanowisko biegłego w przedmiocie konieczności uwzględnienia pasa ochronnego w wymiarze 2 m z każdej strony było konsekwentne i niezmiennie. Co więcej, zdaniem Sądu opinia biegłego zawnioskowanego przez stronę pozwaną wedle wskazanej tezy byłaby nieistotna dla rozstrzygnięcia. Oczywistym jest bowiem, że ewentualny brak konieczności korzystania przez pozwaną z pasa ochronnego w głębi nieruchomości nie przekłada się na zwolnienie właściciela z konieczności pozostawienia tego pasa a zatem nie stwarza możliwości dowolnego jego zagospodarowania. Znamionym jest przy tym, że szerokość pasa ochronnego, kwestionowana przez pozwanego, została przez biegłego ustalona w oparciu o wytyczne samego pozwanego („Wytyczne eksploatacyjno – techniczne do projektowania, budowy i eksploatacji rurociągów układanych bezpośrednio w gruncie”).

Podstawę ustaleń faktycznych stanowił również dowód z zeznań świadka M. P., w niewielkim jednak zakresie. Nie kwestionując prawdziwości zeznań świadka stwierdzić należy jednak, iż posiadaną wiedzę na okoliczności, na jakie był przesłuchiwany, M. P. czerpał z danych zawartych w wewnętrznych systemach (...), nieopartych dokumentacją źródłową. W konsekwencji, dowód ten okazał się niewystarczający dla wykazania stanowiska pozwanej.

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w znacznej części.

Zgodnie z art. 352 § 1 i 2 kc kto faktycznie korzysta z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności, jest posiadaczem służebności. Do posiadania służebności stosuje się odpowiednio przepisy o posiadaniu rzeczy.

Stan faktyczny w sprawie daje podstawę do przyjęcia, iż pozwana korzysta z nieruchomości powodowej spółki w taki sposób, w jaki czyniłby to podmiot uprawniony z tytułu służebności przesyłu. Pozwana jest bowiem przedsiębiorcą zajmującym się dostarczaniem energii cieplnej za pomocą linii ciepłowniczych i innych urządzeń służących do przesyłu energii.

Nie budzi wątpliwości Sądu, iż w sytuacji przewidzianej w art. 352 kc stosuje się również przepisy o posiadaniu rzeczy tj. m.in. art. 224-227 kc; wyraźnie wynika to z brzmienia cytowanego powyżej przepisu art. 352 kc, który odsyła do przepisów o posiadaniu rzeczy, a więc również do przepisów regulujących wzajemne roszczenia właściciela rzeczy i posiadacza rzeczy. Stanowisko to jest ugruntowane w orzecznictwie Sądu Najwyższego oraz poglądach doktryny prawniczej. Zgodnie z art. 224 § 1 i 2 kc 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. 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.

Stosownie zaś do art. 225 kc 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.

Z analizy powyższych przepisów wynika, iż skuteczność roszczenia o zapłatę za bezumowne korzystanie uzależniona jest od spełnienia kilku przesłanek – prawa własności, względnie użytkownika wieczystego występującego z żądaniem, korzystania z działek przez podmiot, przeciwko któremu jest skierowane żądanie, zła wiara korzystającego. Zasadność roszczenia nie jest więc uzależniona od tego, czy powodowa spółka nabywając nieruchomości, wiedziała o istniejącej sieci ciepłowniczej i godziła się na jej istnienie.

W pierwszej kolejności skupić się należy na wyjaśnieniu wątpliwości pozwanej odnośnie możliwości domagania się przez użytkownika wieczystego wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości.

Użytkowanie wieczyste jest prawem rzeczowym zaś kodeksowa regulacja prawa tego dotycząca usytuowana została pomiędzy prawem własności a prawami rzeczowymi ograniczonymi. Aktualnie doktryna i judykatura są zgodne, przez wzgląd na usytuowanie prawa użytkownika wieczystego w Kodeksie cywilnym jak też zakres uprawnień przyznanych użytkownikowi wieczystemu przez art. 233 kc, iż jest to prawo wprawdzie słabsze od własności, jednak silniejsze od praw rzeczowych ograniczonych.

Określona w art. 233 kc treść i granice użytkowania wieczystego, upodabniają je do treści i granic prawa własności określonych w art. 140 kc. W szczególności chodzi o prawo korzystania z gruntu z wyłączeniem innych osób i o rozporządzalność samym prawem. Idąc dalej, w myśl art. 251 kc, do ochrony praw rzeczowych ograniczonych stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności. Odnosi się to zatem do odpowiedniego zastosowania roszczenia windykacyjnego i negatoryjnego (art. 222 kc) oraz roszczeń uzupełniających (art. 224-230 kc). Skoro zatem, w myśl regulacji kodeksowych, przepisy o ochronie własności znajdują zastosowanie do ochrony ograniczonych praw rzeczowych, to tym bardziej winny służyć ochronie prawa użytkownika wieczystego, jako silniejszego od nich a zarazem bliższego prawu własności. W świetle powyższego zarzut strony pozwanej jest zatem nieuzasadniony.

Przechodząc do analizy kolejnych przesłanek roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie wskazać należy, iż fakt korzystania z działek przez podmiot, przeciwko któremu jest skierowane żądanie wątpliwości nie budzi. Rozważenia wymagała zatem kwestia dobrej lub złej wiary pozwanej w okresie objętym żądaniem pozwu.

Przepis art. 7 kc wskazuje na domniemanie istnienia dobrej wiary. Przepis art. 341 kc dodatkowo wprowadza domniemanie, że posiadanie jest zgodne ze stanem prawnym. Domniemanie to dotyczy również posiadania przez poprzedniego posiadacza. Przepisy te oznaczają w praktyce, iż to strona powodowa winna wykazać złą wiarę po stronie pozwanego przejawiającą się w świadomości korzystania z nieruchomości niezgodnie z prawem. Z drugiej wszakże strony należy mieć na uwadze, że zgodnie z ugruntowanym w orzecznictwie i judykaturze poglądem w dobrej wierze znajdować się może posiadacz, który ma uzasadnione okolicznościami przekonanie, że służy mu prawo, które faktycznie wykonuje. Dobrą wiarę wyłącza zarówno pozytywna wiadomość o braku uprawnień jak i brak wiadomości spowodowany niedbalstwem.

W przedmiotowej sprawie pozwana nie wykazała jakimkolwiek dokumentem (decyzją, zarządzeniem etc.), że posadowienie infrastruktury na nieruchomości odbyło się zgodnie z obowiązującymi wówczas przepisami. Złożone przez pozwaną dokumenty dotyczą wyłącznie kwestii technicznych, nie ma nich nawet jakiegokolwiek wzmianki o tym, że posadowienie urządzeń nastąpiło na podstawie decyzji, zarządzenia itp. Podkreślić też należy, iż to wyłącznie pozwana mogła złożyć dokumenty, z których wynikałoby uprawnienie do posadowienia urządzeń przesyłowych; to pozwana bowiem byłaby adresatem i beneficjentem takich dokumentów. Również zeznania świadka M. P. nie wniosły niczego do sprawy w tym zakresie. Świadek nie był bowiem w stanie wskazać na jakiej podstawie prawnej pozwana zajęła część nieruchomości powoda. Strona powodowa nie miała faktycznej możliwości udowodnienia braku stosownych decyzji (zarządzeń) zezwalających na zajęcie jej nieruchomości; trudno wymagać od powódki udowodnienia okoliczności negatywnej. Tym niemniej, powodowa spółka wykazała, iż strony prowadziły negocjacje w przedmiocie ustanowienia na nieruchomości służebności przesyłu. Powyższe oznacza, iż pozwana miała świadomość zajmowania nieruchomości bez podstawy prawnej, a w konsekwencji jej posiadanie uznać należy za będące w złej wierze.

Podkreślić należy również, że przesłankę złej wiary po stronie (...) ustalił Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku w sprawie (...) przyznając na rzecz powodowej spółki wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres wcześniejszy. Skoro zaś w okresie późniejszym nie nastąpiło żadne zdarzenie kreujące po stronie pozwanej tytuł prawny do zajmowania nieruchomości powodki (do zawarcia planowanej umowy nie doszło) ustalenie w zakresie złej wiary pozostaje aktualne.

Nie był trafny, zdaniem Sądu, podniesiony przez pozwaną zarzut zasiedzenia służebności przesyłu. Przystępując do rozważań w tej materii, w pierwszej kolejności wskazać należy, że jakkolwiek pozwaną można uznać za następcę prawnego przedsiębiorstw ciepłowniczych, które korzystały z przedmiotowej nieruchomości, w tym przedsiębiorstw państwowych, należy mieć na względzie, że w oparciu o treść art.128 § 2 kc (sprzed nowelizacji – ustawy z dnia 31 stycznia 1989 r. o zmianie ustawy – kodeks cywilny (Dz.U. nr 89, nr 3, poz.11) wykonywały one w imieniu własnym, ale na rachunek Skarbu Państwa zarząd nad mieniem ogólnonarodowym. W konsekwencji, poprzedników prawnych pozwanego będących przedsiębiorstwami państwowymi nie można traktować jako posiadaczy samoistnych, czy nawet zależnych. Przedsiębiorstwa państwowe władały bowiem mieniem faktycznie za kogoś innego (art.338 kc, zatem miały wyłącznie status dzierżyciela, co wykluczało możliwość zasiedzenia służebności odpowiadającej treści służebności przesyłu). W takiej sytuacji, skutki prawne związane z posiadaniem samoistnym w tamtym okresie przez przedsiębiorstwo państwowe nieruchomości mogły powstać tylko na rzecz Skarbu Państwa (vide: uchwała SN z 22.10.2009 r., III CZP 70/09, SN z 22.10.2009 r., III CSK 38/09), a nie na rzecz tego przedsiębiorstwa. Państwowa osoba prawna nie mogła być posiadaczem w okresie obowiązywania art.128 kc (do dnia 1 lutego 1989r.) i nie mogła uzyskać przez zasiedzenie służebności dla siebie (por. wyrok SN z 21.02.2011 r., I CSK 88/10; postanowienie SN z 17.12.2010 r. III CZP 108/10).

W kontekście powyższego należało rozważyć kwestię, czy osoba prawna, która przed dniem 1 lutego 1989 r. nie mogła nabyć w drodze zasiedzenia praw rzeczowych, może do okresu samoistnego posiadania po dacie 1 lutego 1989 r. doliczyć okres posiadania przed tą datą wykonywanego jako dzierżyciel w ramach sprawowanego zarządu mieniem państwowym.

Zgodnie z art.176 kc, zaliczenie posiadania poprzednika było możliwe podczas biegu zasiedzenia, w sytuacji gdy doszło do przeniesienia posiadania. Wobec powyższego, rzeczą pozwanej było wykazanie, że po 1 lutego 1989 r. nastąpiło przeniesienie posiadania służebności na rzecz przedsiębiorcy przesyłowego. Ciężarowi temu pozwana nie sprostała, natomiast – zdaniem Sądu - z samego faktu sukcesji po przedsiębiorstwie państwowym okoliczności tej wywieść nie sposób.

Należy również mieć na względzie, że – jak wskazała sama pozwana – dopiero w roku 1992 dotychczasowe przedsiębiorstwo państwowe zostało przekształcone w osobę prawną – spółkę prawa handlowego. Od tego zatem roku należało liczyć bieg okresu zasiedzenia. Zważywszy zaś, że w tym czasie (jak i obecnie) przepis art. 172 kc stanowił, że posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie); po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze – w okolicznościach sprawy niniejszej zastosowanie znajduje 30-letni okres zasiedzenia.

Z przytoczonych względów uznać należy, że skoro pozwana nie korzystała ze służebności przez okres uprawniający ją do zasiedzenia, a nadto nie wykazała przeniesienia na nią posiadania przez poprzednika prawnego, do nabycia służebności w drodze zasiedzenia nie doszło. Zważywszy zatem na złą wiarę pozwanej spółki, trzydziestoletni okres zasiedzenia upłynąłby ewentualnie w roku 2022.

W celu ustalenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości stanowiącej własność (a wcześniej użytkowanie wieczyste) powodowej spółki Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości G. K.. Jak już wskazano we wcześniejszej części uzasadnienia, zdaniem Sądu opinia biegłego sporządzona została przez osobę mającą gruntowną wiedzę i doświadczenie z zakresu wyceny nieruchomości.

Biegły prawidłowo zanalizował stan faktyczny, przyjął właściwą metodę ustalenia czynszu możliwego do uzyskania i jednocześnie uwzględnił wszystkie czynniki mogące mieć wpływ na wysokość wynagrodzenia.

Odnosząc się do zarzutów strony pozwanej biegły podtrzymał poczynione ustalenia. Wskazał, iż okoliczność, że przez większość okresu objętego pozwem powódka była użytkownikiem wieczystym a nie właścicielem nieruchomości przy (...) w G. w zasadzie pozostaje bez wpływu na wycenę. Oceniając transakcje sprzedaży biegły stwierdził, że brak jest podstaw do uznania, że nieruchomości będące w wieczystym użytkowaniu osiągają niższą cenę rynkową. Biegły odniósł się również do zarzutu dotyczącego kwestii stopnia ingerencji w prawo własności powoda, wyjaśniając przyczynę określenia go w wysokości $k=0,50$ dla podziemnej części ciepłociągu. Skoro każda ze stron korzysta w niezbędnym dla siebie zakresie z tej części nieruchomości, to wskazany współczynnik uznać należy za prawidłowy. Podobnie, przyjęty przez biegłego pas ochronny o szerokości 2 m z każdej strony zważywszy, że ustalenie to oparto na wytycznych samej pozwanej, o czym była już mowa we wcześniejszej części uzasadnienia. Co więcej, o takiej właśnie szerokości pasa ochronnego mówił świadek pozwanej M. P., wskazując na względy bezpieczeństwa.

Mając powyższe na uwadze Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki wyliczoną przez biegłego kwotę 20.662,12 zł uznając, iż jest to należna powodowi kwota tytułem bezumownego korzystania z nieruchomości przez okres objęty pozwem.

Odnosnie odsetek od zasądzonych kwot Sąd miał na względzie art. 455 kc, zgodnie z którym jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania.

Powód domagał się, po sprecyzowaniu powództwa, zasądzenia odsetek od daty 1 sierpnia 2014r. jednak należy zauważyć, iż pozew został wniesiony w dacie 15 lipca 2014r. za czas od dnia 1 sierpnia 2011r. do 31 lipca 2014r. zatem za okres, który w dacie jego wniesienia jeszcze nie nastąpił. Wezwanie do zapłaty obejmowało zaś okres do czerwca 2014r. Z tych względów, za okres od 1 sierpnia 2011r. do 30 czerwca 2014r. odsetki zasądzono zgodnie z żądaniem pozwu, to jest od dnia 1 sierpnia 2014r. do dnia zapłaty, natomiast odsetki za lipiec 2014r. – od dnia następnego po dacie doręczenia pozwanej odpisu pozwu.

O kosztach procesu Sąd orzekł na mocy art. 98 § 1 i 3 kpc w zw. z art. 99 kpc oraz art. 100 kpc i art. 108 § 1 kpc. Na podstawie udziału, w jakim każda ze stron przegrała proces, Sąd ustalił w jakim zakresie każda z nich winna ponieść, pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu.

ZARZĄDZENIE

1. (...)
2. (...)
3. (...)