

Sygn. akt I C 46/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 marca 2023 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Marek Jasiński

po rozpoznaniu 24 marca 2023 r. w G.

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa L. K. i B. K.

przeciwko (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G.

o zapłatę

I. zasądza od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. na rzecz L. K. i B. K. kwotę 24 565,26 zł (dwadzieścia cztery tysiące pięćset sześćdziesiąt pięć złotych dwadzieścia sześć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 25 listopada 2016 r. do dnia zapłaty;

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

III. koszty procesu stosunkowo rozdziela pomiędzy stronami, przy ustaleniu, że powodowie proces przegrali w 39% (trzydziestu dziewięciu procent) a pozwany przegrał proces w 61% (sześćdziesięciu jeden procent), pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Sygn. akt I C 46/17

UZASADNIENIE

Powodowie L. K. i B. K. domagali się zasądzenia od pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. (w uzasadnieniu również jako (...)) kwoty 40000 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od 25 listopada 2016 r. do dnia zapłaty i kosztami procesu.

Uzasadniając żądanie pozwu powodowie podnieśli, że w 1984 r. nabyli prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w G. przy ul. (...). W 2000 r. prawo użytkowania wieczystego zostało przekształcone w prawo własności.

Od lat 70 XX w. na przedmiotowej nieruchomości posadowione są urządzenia przesyłowe ciepła w postaci podziemnej magistrali ciepłowniczej, zajmującej powierzchnię 170,425m².

Powodowie wskazali, że jak dotąd nie została na rzecz pozwanego ustanowiona stosowna służebność przesyłu, zaś wniosek pozwanego o jej zasiedzenie został przez Sąd Okręgowy w Gdańsku oddalony, przy czym w tym postępowaniu ustalono, że pozwany włada nieruchomością jako posiadacz zależny w złej wierze.

Powodowie dochodzą wynagrodzenia za korzystanie z ich nieruchomości bez tytułu prawnego, określonego w drodze analogi na podstawie art. 13 ust. 3 ustawy o podatku od spadków i darowizn, jako 4% wartości służebności przesyłu, która w ocenie powodów wynosi za lata 2007-2017 nie mniej niż 1 000 000 zł. Powodowie wskazali, że korzystając z możliwości rozdrabniania roszczeń, dochodzą w niniejszym postępowaniu kwoty 40000 zł stanowiącej wynagrodzenie za korzystanie z pozwanego z przedmiotowej nieruchomości za rok 2007.

W odpowiedzi na pozew pozwany (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powodów na jego rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W pierwszej kolejności pozwany zarzucił brak podstaw do żądania od niego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, bowiem sposób posiadania przez niego spornej nieruchomości odpowiadał posiadaniu służebności przesyłu, a wcześniej służebności gruntowej, a nie posiadaniu nieruchomości, zatem, zdaniem pozwanego, powodom nie przysługują roszczenia dochodzone pozwem.

Dalej, pozwany zarzucił, że doszło do zasiedzenia przez niego służebności przesyłu, bowiem korzystał on ze spornej nieruchomości w sposób odpowiadający służebności przesyłu nieprzerwanie od 1976 r. – same urządzenia zostały posadowione na nieruchomości na podstawie decyzji z 1973 r. Co więcej, pozwany podniósł, że powodowie od 1984 r. nie sprzeciwili się istnieniu rurociągu. Korzystają z resztą z usług pozwanego jako odbiorcy ciepła.

Zdaniem pozwanego, jego poprzednik prawny, przez cały okres do jego przekształcenia, władał służebnością jako posiadacz w dobrej wierze, a zasiedzenie nastąpiło 27 maja 2010 r.

Pozwany zarzucił także brak wykazania przez powodów przesłanek roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Przede wszystkim nie obalili oni domniemania dobrej wiary po stronie pozwanego. Przy czym strony łączyła umowa sprzedaży ciepła, zatem powodowie korzystali również z infrastruktury zlokalizowanej na nieruchomości, a będącej przedmiotem sporu. W ocenie pozwanego, powodowie wyrazili w ten sposób dorozumianą zgodę na korzystanie w tym zakresie przez pozwanego z ich nieruchomości.

Zarzucił wreszcie pozwany, iż powodowie nieprawidłowo ustalili wynagrodzenie tak co do zasady, jak i co do wysokości, bowiem wynagrodzenie to powinno zostać ustalone poprzez określenie rynkowej wartości najmu powierzchni pasa z jakiego korzystało przedsiębiorstwo przesyłowe. Wynagrodzenie to powinno uwzględniać zmianę wartości wykorzystywanego gruntu oraz zakres współkorzystania z nieruchomości przez przedsiębiorstwo przesyłowe.

W piśmie procesowym z 22 grudnia 2021 r. powodowie zmienili żądanie pozwu w ten sposób, że dochodzoną pozwem kwotę 40 000 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powodów rozszerzyli na dalsze okresy, w skutek czego kwota ta obejmować miała:

1. od 12 stycznia 2007 r. do 31 grudnia 2007 r. - kwotę 8374,28 zł,
2. rok 2012 – kwotę 7989,83 zł,
3. rok 2013 – kwotę 9918,68 zł,
4. rok 2014 – kwotę 9918,63 zł,
5. od 1 stycznia 2015 r. do 31 maja 2015 r. – co do pozostałej kwoty.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

L. K. i B. K. są właścicielami nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), stanowiącej zabudowaną działkę nr (...), (...), o powierzchni 677m², dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą nr (...). W 1984 r. nabyli oni prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, które w 2000 r. zostało przekształcone we własność.

Na nieruchomości tej od lat 70-tych XX w. posadowione są urządzenia przesyłowe w postaci podziemnej magistrali ciepłowniczej DN 800 o długości 40,1 m i przekroju zewnętrznym 1000 mm, zajmującej powierzchnię 170,425 m².

Posadowienie tych urządzeń odbyło się na podstawie decyzji administracyjnej Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w G. z 12 kwietnia 1973 r. o zatwierdzeniu ogólnego planu zagospodarowania terenu inwestycji, planu usytuowania obiektów budowlanych – planu zagospodarowania terenu działek budowlanych.

Od 1992 r. urządzenia te należą do (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G.. (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. powstała z przekształcenia (...) Przedsiębiorstwa (...) w G., na podstawie uchwały Rady Miasta G. (...)z 11 grudnia 1991 r., na bazie majątku dotychczasowego przedsiębiorstwa przejętego od Skarbu Państwa.

Do dnia wniesienia pozwu w niniejszej sprawie (12 stycznia 2017 r.), nie została na rzecz (...) Sp. z o.o. w G. ustanowiona służebność przesyłu.

dowód: okoliczności bezsporne, ponadto: kopia opisu z Krajowego Rejestru Sądowego – k. 40-45, kopia uchwały Rady Miasta G. – k. 46, dokumenty rejestrowe – k. 48-55, kopia decyzji – k. 56-57, kopia decyzji o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności – k. 82, dokumentacja pomiarów geodezyjnych sieci ciepłowniczej – k. 102, przesłuchanie stron – k. 84.

L. i B. K. są odbiorcami ciepła dostarczanego przez (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G..

dowód: kopie umów sprzedaży ciepła – k. 58-61.

B. i L. K. już w 2006 r. zwracali się do (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. o uregulowanie statusu prawnego posadowionej na ich nieruchomości infrastruktury przesyłowej ciepła. (...) przedstawił stanowisko, iż urządzenia przesyłowe zostały umieszczone na nieruchomości zgodnie z prawem, na podstawie stosownej decyzji administracyjnej, zaś powodowi nie przysługuje w stosunku do przedsiębiorstwa energetycznego żadne roszczenie z tego tytułu. Powołał się również na zasiedzenie służebności gruntowej odpowiadającej swoją treścią służebności przesyłu.

dowód: kopia pisma z 15 lutego 2006 r. i dalszej korespondencji stron – k. 66-81, przesłuchanie stron – k. 89.

Pismem z 7 listopada 2016 r. powodowie wezwali (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. m. in. do zawarcia umowy ustanawiającej na spornej nieruchomości służebność przesyłu, nadto do zapłaty kwoty 400 000 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresie listopad 2006 – listopad 2016 r.

dowód: kopia pisma z 7 listopada 2016 r. z dowodem nadania – k. 7-8.

Prawomocnym postanowieniem z 19 sierpnia 2020 r., wydanym w sprawie (...)Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku ustanowił na nieruchomości położonej w G. objętej księgą wieczystą nr (...) na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. służebność przesyłu obejmująca prawo użytkowania (tj. eksploatacji, konserwacji, modernizacji i napraw) urządzeń przesyłowych znajdujących się na tej nieruchomości w postaci sieci ciepłowniczej DN 800, nadto zasądził od (...) na rzecz L. K. i B. K. kwoty po 110 749 zł tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności.

dowód: odpis postanowienia Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku z 19 sierpnia 2020 r. – k. 374, odpis postanowienia Sądu Okręgowego w Gdańsku z 4 marca 2021 r. (...) – k. 375.

Zatem łączna wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w sposób odpowiadający służebności przesyłu za okresy:

1. od 12 stycznia 2007 r. do 31 grudnia 2007 r.,
2. rok 2012 – kwotę 7989,83 zł,
3. rok 2013 – kwotę 9918,68 zł,
4. rok 2014 – kwotę 9918,63 zł,

5. od 1 stycznia 2015 r. do 31 maja 2015 r.

wynosiła 24565,26 zł.

dowód: opinia biegłego J. M. – k. 315-358 wraz z opiniami uzupełniającymi - k. 400-401, 445-447.

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zaoferowanych przez strony dowodów w postaci dokumentów, których autentyczność i wiarygodność nie była w toku procesu kwestionowana, nie budziła również wątpliwości Sądu. Za wiarygodny dowód w sprawie Sąd uznał również przesłuchanie powodów w charakterze strony (art. 303-304 k.p.c.), bowiem powodowie wyjaśniali logicznie i zgodnie z pozostałym wiarygodnym materiałem dowodowym.

Z uwagi na to, że określenie wysokości należnego odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości w sposób odpowiadający służebności przesyłu wymagało wiadomości specjalnych z zakresu szacowania nieruchomości, Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości. Pierwszą opinię, wraz z opiniami uzupełniającymi i aktualizacyjną sporządziła biegła M. B.. Opinia ta została przez strony zakwestionowana, w szczególności przez stronę powodową, która złożyła do akt sprawy kopię opinii wykonanej przez biegłego K. L. na użytek postępowania w sprawie (...) na okoliczność wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu na spornej nieruchomości. Z uwagi na bardzo znaczne różnice w wysokości wynagrodzenia, różnice w przyjętej metodologii, a zwłaszcza przyjętych współczynnikach korygujących, Sąd, aby wątpliwości te ostatecznie rozstrzygnąć, dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego J. M., która wraz z opiniami uzupełniającymi stała się dla Sądu podstawą rozstrzygnięcia. Opinia ta została sporządzona przez biegłego dysponującego odpowiednią wiedzą i doświadczeniem, wyczerpująco odpowiada na pytania Sądu postawione w tezie dowodowej postanowienia o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego, zaś zarzuty stron do opinii były przez biegłego przekonująco i wyczerpująco wyjaśniane w pisemnych opiniach uzupełniających. Dalsze zarzuty do opinii zgłoszone na etapie ostatecznych stanowisk stron Sąd uznał za polemikę z biegłym, która nie miała dalszego znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Powództwo co do zasady zasługiwało na uwzględnienie. Częściowe oddalenie wynikało z ustalenia przez biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości innej wysokości wynagrodzenia oraz ram czasowych dochodzonego roszczenia, po jego ostatecznym sprecyzowaniu przez powodów.

Odnosząc się do zarzutu pozwanego zasiedzenia służebności odpowiadającej swoją treścią służebności przesyłu, w tym kwestii dobrej bądź złej wiary pozwanego i jego poprzednika prawnego, wskazać należy, że kwestia ta była przedmiotem badania przez Sądy obu instancji zarówno w postępowaniu z wniosku o stwierdzenie zasiedzenia służebności przesyłu, jak i w sprawie z wniosku powodów o ustanowienie służebności przesyłu. Sąd w niniejszym postępowaniu nie ma żadnych podstaw do przyjęcia odmiennej oceny tej kwestii, niż dokonały tego Sądy w powyższych postępowaniach, a zwłaszcza w sprawie przed Sądem Rejonowym Gdańsk-Północ w Gdańsku (...) i Sądem Okręgowym w Gdańsku (...), w której wniosek pozwanego o zasiedzenie służebności przesyłu został prawomocnie oddalony. Zatem dla porządku przypomnieć należy za uzasadnieniem postanowienia Sądu Okręgowego w Gdańsku z 4 marca 2021 r. (...), że również przy rozpoznaniu niniejszej sprawy Sąd związany był tym co ostatecznie legło u podstaw rozstrzygnięcia sprawy o zasiedzenie, tj. tym że w okresie, za który powodowie dochodzili roszczeń za bezumowne korzystanie z nieruchomości (lata 2007-2017), nie upłynął trzydziestoletni termin zasiedzenia przewidziany dla złej wiary. Tak jak Sąd Okręgowy w przywołanej sprawie, tak Sąd w sprawie niniejszej nie był władny – z uwagi na zakres rozstrzygnięcia sprawy objęty powagą rzeczy osądzonej – ustalić innego początku biegu terminu zasiedzenia, ani zmienić tego posiadania na posiadanie w dobrej wierze. Ostatecznie dopiero prawomocne postanowienie z 19 sierpnia 2020 r., a właściwie data jego uprawomocnienia (4 marca 2021 r.) jest datą, od której można przyjąć, że pozwanemu taka służebność przysługuje. Wcześniejszy okres, w tym objęty żądaniem pozwu, jest to czas, kiedy pozwany (i jego poprzednik prawny), korzystali bezumownie z nieruchomości powodów w sposób odpowiadający służebności przesyłu i za ten okres powodom należy się odszkodowanie.

Odnosnie samej, kwestionowanej przez pozwanego, dopuszczalności roszczenia odszkodowawczego, w pierwszej kolejności przytoczyć należy treść art. 352 § 1 i 2 k.c., zgodnie z którym 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 niniejszej bezspornie dawał podstawę do przyjęcia, iż pozwany korzystał z nieruchomości powoda w taki sposób, w jaki czyniłby to podmiot uprawniony z tytułu służebności przesyłu. Pozwany jest bowiem przedsiębiorcą zajmującym się dostarczaniem energii cieplnej za pomocą urządzeń służących do przesyłu energii.

Powodowie opierali swoje roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie ich gruntu na treści art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c., zgodnie z którym samoistny posiadacz w złej wierze 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. 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.

W sprawie bezspornym było, iż pozwany jako przedsiębiorstwo energetyczne pozostaje właścicielem napowietrznej sieci ciepłowniczej DN 800 zaopatrującej w energię ciepłą mieszkańców pobierając za to stosowne opłaty. Według Sądu stan faktyczny sprawy pozwala na przyjęcie, że pozwany jest posiadaczem w złej wierze służebności, zwanej aktualnie służebnością przesyłu, która to instytucja jest uregulowana obecnie w art. 305¹ – 305⁴ k.c. Skoro do posiadania służebności, z mocy art. 352 § 2 k.c. stosuje się przepisy o posiadaniu rzeczy, to roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy przysługuje właścicielowi wobec posiadacza samoistnego (art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c.) lub zależnego (art. 230 k.c.) należy do tzw. roszczeń uzupełniających roszczenie właściciela o wydanie rzeczy, czyli innymi słowy do roszczeń uzupełniających roszczenie windykacyjne. W judykaturze utrwalony jest pogląd, iż właściciel rzeczy może żądać wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy także względem posiadacza służebności w złej wierze, niezależnie od zgłoszonego roszczenia określonego w art. 222 § 2 k.c. (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 1984 roku w sprawie III CZP 20/84, OSNC 1984/12/209). W wyroku Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2004r. co do terenu zajmowanego przez zakład energetyczny, w którym to wyroku Sąd ten wskazał, iż w razie bezumownego korzystania z cudzego gruntu, zakład energetyczny zajmuje go prawie jak właściciel, czyli samoistny posiadacz z art. 225 k.c. W dodatku działa on w złej wierze, o czym może świadczyć brak umowy uprawniającej go do zajmowania gruntu. Dlatego musi on zwrócić właścicielowi gruntu nie tylko wartości zbiorów, których ten nie uzyskał, ale również jest odpowiedzialny za pogorszenie gruntu. Ponadto jest zobowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy (por. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 lutego 2004 roku, II CK 32/03, LEX nr 162199).

Biorąc pod uwagę, iż pozwany nie wykazał tytułu prawnego do zajmowania gruntu powodów w części, na której posadowione są urządzenia ciepłownicze (takim tytułem stało się dopiero postanowienie z 19 sierpnia 2020 r.) Sąd uznał, iż pozwany jest posiadaczem tej nieruchomości w złej wierze, wobec czego powodowi należy się wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z jego gruntu. Przy ustaleniu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z cudzej rzeczy bez tytułu prawnego, winno brać się pod uwagę stawki rynkowe, bowiem podstawą ustalenia wynagrodzenia za korzystanie z cudzej nieruchomości powinna być kwota, jaką posiadacz musiałaby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie.

Wartość roczna odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości powodów określona została przez biegłego na kwotę WR=5600 zł. Wartość dzienna wynosiła zatem:

$$WD = WR/365 = (...) = 15,34 \text{ zł.}$$

Biorąc pod uwagę ramy czasowe żądania powodów ostatecznie określone w piśmie z 22 grudnia 2021 r. oraz wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie określone w opinii biegłego J. M., za poszczególne okresy należy się powodom odszkodowanie w wysokości:

2007 r. (od 12 stycznia 2007 r. do 31 grudnia 2007 r.): $5600 - 11 * 15,34 = 5600 - 168,74 = 5431,26$ zł,

2012 r.: 5600 zł,

2013 r.: 5600 zł,

2014 r.: 5600zł,

2015 (I – V): $(...)*5 = 2334$ zł.

Zatem łączna kwota żądania pozwu uznanego przez Sąd za zasadne to 24565,26 zł i taką kwotę Sąd od pozwanego na rzecz powodów zasądził.

O ustawowych odsetkach za opóźnienie Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c., zgodnie z którym Jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Zgodnie zaś z przepisem art. 481 § 2 zd. 1 k.c., jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była oznaczona, należą się odsetki ustawowe za opóźnienie.

O kosztach procesu Sąd orzekł stosownie do przepisu art. 100 zd. 1 k.p.c., zgodnie z którym, W razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. W niniejszym postępowaniu powodowie dochodzili zasądzenia na ich rzecz kwoty 40 000 zł, zaś Sąd uwzględnił powództwo co do kwoty 24565,26 zł. Oznacza to, że powodowie przegrali proces w 39%, a pozwany w 61% i w takim zakresie strony powinny ponieść koszty procesu, przy czym, stosownie do przepisu art. 108 § 1 zd. 2 k.p.c., Sąd ich szczegółowe wyliczenie pozostawił referendarzowi sądowemu.

Sygn. akt I C 46/17

ZARZĄDZENIE

Dnia 18 kwietnia 2023 r.

1. (...)

2. (...);

3. (...)

Sędzia Marek Jasiński