

Sygn. akt: II C 378/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 maja 2015 roku

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

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Katarzyna Banko
Protokolant:	Bogumiła Brzezinka

po rozpoznaniu w dniu 19 maja 2015 roku w Rybniku

sprawy z powództwa H. K.

przeciwko Przedsiębiorstwu (...) S.A. w J.

o zapłatę

- zasądza od pozwanego Przedsiębiorstwa (...) S.A. w J. na rzecz powoda H. K. kwotę 5.451,50 (pięć tysięcy czterysta pięćdziesiąt jeden 50/100) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 1 września 2012r.
- oddala powództwo w pozostałym zakresie;
- odstępuje od obciążenia powoda kosztami procesu.

SSO Katarzyna Banko

Sygn. akt II C 378/12

UZASADNIENIE

Powód H. K. domagał się zasądzenia od pozwanego Przedsiębiorstwa (...) S.A. w J. kwoty 599.200 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 01 września 2012r.

W uzasadnieniu powyższego żądania powód podał, że jest właścicielem nieruchomości położonej w W. przy ulicy (...), objętej księgą wieczystą KW nr (...). Przez nieruchomość przebiega ciepłociąg względem którego brak uregulowań prawnych w zakresie bezumownego korzystania z przesyłu za lata wsteczne. Dopiero dnia 21 października 2009r. zawarto ugodę, na mocy której ustalono jednorazową wysokość odszkodowania za służebność przesyłu na przyszłość. Ugoda dotyczy służebności za przesył ciepła nowym rurociągami z rur proizolowanych, który dopiero zostanie położony. Na wezwanie o zapłatę odszkodowania strona pozwana odpowiedziała, że brak jest podstaw do jego żądania wobec treści ustanowionej służebności.

Pozwany Przedsiębiorstwo (...) S.A. w J. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu.

Pozwany przyznał, że w dniu 21 października 2009r. strony ustanowiły w formie aktu notarialnego służebność przesyłu sieci ciepłowniczej przebiegającej przez nieruchomość powoda. Na użytek powyższej umowy służebności przesyłu, dla wyliczenia jej wartości ustalono, że powierzchnia zajmowana przez ciepłociąg wraz ze strefą ochronną wynosi 88,00 m², szerokość tak ustalonego pasa ochronnego całkowicie umożliwia wykonanie tej umowy przez (...) S.A. Odnosząc się do sformułowanego roszczenia w zakresie odszkodowania za bezumowne korzystanie w latach 1995 – 2005 oraz do końca 2012r. pozwany podniósł, iż powód nie wykazał żadnych ograniczeń jakich doznał wskutek przebiegu ciepłociągu w przeszłości. Odszkodowanie z tytułu obniżenia wartości nieruchomości wobec ustanowienia w dniu 21 października 2009r. służebności przesyłu powodowi nie przysługuje, wobec treści służebności. Dodatkowo pozwany podniósł, że żądanie zawarte w pozwie jest nie tylko nieuzasadnione, ale również niezrozumiałe ze względu na przyjęty czasokres oraz wyliczone wielkości.

W piśmie procesowym z dnia 13 marca 2012r. strona powodowa podała, że na kwotę dochodzoną pozvem składa się wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z gruntu za okres od 1995r. do 21 października 2009r. w kwocie 371.091,00 zł, odszkodowanie za lata 2010 – 2013, gdyż w umowie o ustanowieniu służebności przesyłu nie uwzględniono odpowiedniej strefy ochronnej oraz odszkodowanie za obniżenie wartości nieruchomości przez ustanowienie służebności przesyłu w kwocie 20.746,00 zł.

Sąd ustalił, co następuje:

Powód H. K. jest obecnie właścicielem nieruchomości położonej w W., obejmującej działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...). Powyższa nieruchomość położona jest w północnej części obrzeża miasta, wzdłuż pasa drogowego ul. (...). Przez nieruchomość przebiega na długości 44 m ciepłociąg (...).

W dniu 21 października 2009r. przed notariuszem Z. C. w jego Kancelarii Notarialnej w W. pomiędzy J. K. i H. K. a Przedsiębiorstwem (...) S.A. w J. została zawarta umowa ustanowienia służebności przesyłu. Zgodnie z powyższą umową J. K. i H. K. ustanowili na nieruchomości położonej w W., obejmującej działkę nr (...), zapisanej w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim Kw nr (...) służebność przesyłu polegającą na prawie przeprowadzenia przez tę nieruchomość sieci ciepłowniczej, wzdłuż całej zachodniej granicy tej nieruchomości – zgodnie z istniejącym stanem faktycznym oraz na prawie dostępu do tej sieci w celu – przeglądu, konserwacji, naprawy, remontu lub modernizacji oraz innych robót eksploatacyjnych na rzecz Przedsiębiorstwa (...) S.A. w J., które potwierdziło swoje zobowiązania oraz postanowienia zawarte w porozumieniu oraz przedwstępnej umowie ustanowienia służebności przesyłu z dnia 29 kwietnia 2009r. Powyższa służebność została ustanowiona odpłatnie - za jednorazowym wynagrodzeniem w kwocie 8.890 zł. (dowód: umowa ustanowienia służebności przesyłu rep. A 4928/2009 Kancelarii Notarialnej notariusza Z. C. k. 52 – 53)

Zanim nastąpiło ustanowienie służebności przesyłu pomiędzy H. K. i J. K. a Przedsiębiorstwem (...) S.A. w J., tj. w dniu 29 kwietnia 2009r. zawarte zostały: porozumienie w przedmiocie wykonania modernizacji ciepłociągu oraz przedwstępna umowa ustanowienia służebności przesyłu. W preambule powyższych dokumentów pozwany przyznał, że przez nieruchomość powoda został przeprowadzony bez tytułu prawnego ciepłociąg o łącznej długości (44 m) będący własnością Przedsiębiorstwa (...) w J.. Powód wraz z żoną, która wówczas była współwłaścicielką nieruchomości zastrzegli sobie prawo do dochodzenia od pozwanego odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości, na której przeprowadzony jest ciepłociąg za nieprzedawniony okres, który przerwano przez zawiązanie do próby ugodowej z dnia 08 sierpnia 2005r. w Sądzie Rejonowym w Wodzisławiu Śląskim sygn. akt I Co 1649/05. W § 2 umowy została określona treść przyszłej służebności, która polegać miała na:

- prawie korzystania przez Przedsiębiorstwo z nieruchomości w celu konserwacji lub/i naprawy lub/i modernizacji urządzeń służących do przesyłu energii cieplnej, przy czym przebieg służebności został określony kolorem zielonym w załączniku nr 3 stanowiącym integralną część umowy;

- obowiązku właścicieli nieruchomości powstrzymania się od działań, które uniemożliwiłyby dostęp do urządzeń przesyłowych wybudowanych przez Przedsiębiorstwo, przy czym Przedsiębiorstwo wyraziło zgodę na wybudowanie przez właścicieli czegokolwiek (budynku, budowli, konstrukcji) w odległości nie mniejszej niż pas ziemi zajęty przez sieć ciepłą o szerokości 2 m (licząc po 1 metrze od osi sieci).

W § 2 ust. 2 porozumienia strony zgodnie podały, że teren zajęty pod służebność ma powierzchnię 88 m². Ponadto strony oświadczyły, że nie doszły do porozumienia w kwestii obniżenia wartości nieruchomości. (dowód: porozumienie i umowa przedwstępna z dnia 29 kwietnia 2009r. k. 54 – 59)

W dniu 17 sierpnia 2005r. do Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim wpłynął wniosek H. K. o zawiązanie Przedsiębiorstwa (...) w J. do próby ugodowej odnośnie zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu za ostatnie 10 lat. Do zawarcia ugody jednak nie doszło. (dowód: akta Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim sygn. akt I Co 1649/05)

Przed Sądem Rejonowym w Wodzisławiu Śląskim pod sygnaturą akt I Ns 708/10 toczyła się sprawa o podział majątku wspólnego J. K. i H. K. zakończona postanowieniem z dnia 11 października 2011r., zgodnie z którym prawo własności nieruchomości położonej w W., obejmującej działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) zostało przyznane na wyłączną własność powodowi H. K. (dowód: odpis postanowienia SR w Wodzisławiu Śląskim z dnia 11 października 2011r. sygn. akt I Ns 708/10 k. 347)

Biegły sądowy z zakresu szacowania nieruchomości A. G. wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od 1995r. do 2009r. wyliczył na kwotę 14.778,00 zł. (dowód: opinia biegłego sądowego A. G. k. 74 – 135)

Zgodnie z Planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta W. zatwierdzonym uchwałą nr VII/51/94 Rady Miejskiej w W. z dnia 09 grudnia 1994r. (Dz. Urz. Woj. (...) nr 15 poz. 208 z dnia 16 grudnia 1994r.) w okresie od 01 stycznia 1995r. do 31 grudnia 1999r. - teren, na którym położona jest działka nr (...) oznaczony był symbolem planu A 20 E 3 – tereny istniejącej ekstensywnej zabudowy jednorodzinnej z dużym udziałem zieleni. W okresie od 01 stycznia 2000r. do 20 października 2009r. brak było planu zagospodarowania przestrzennego miasta W., zaś w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta W. (Uchwała nr XIV/174/99 Rady Miejskiej w W. z dnia 30 grudnia 1999r.) oraz w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta W. (Uchwała nr XIX/192/08 Rady Miejskiej w W. z dnia 31 stycznia 2008r.) działka nr (...) przeznaczona była pod: OZ – tereny zabudowane.

Przez działkę nr (...) przebiega podziemna sieć ciepłownicza pozwanego (...), tj. ciepłociąg zabudowany z dwóch rur o średnicy 400 mm ułożonych w betonowym kanale. Sieć ciepłownicza przebiega przez działkę nr (...) prawie równoległe do ulicy (...) i betonowanego ogrodzenia działki, by przy północnej granicy działki załamać się podwójnie pod kątem prostym w prawo – na północny wschód – i w lewo, ponownie na północ, zaczynając w ten sposób kompensator tejsze sieci.

Biegła sądowa T. K. podała, że nie sposób ustalić z natury szerokości fundamentowania, dlatego też przyjęła szerokość po 150 mm na stronę. Na potrzeby sporządzanej opinii biegła przyjęła szerokość strefy współużytkowania od kanału podziemnego jako równą szerokości tego kanału plus 2 x 0,15 m, czyli łącznie 1,8 m + 2 x 0,15 m = 2,1 m. Pominęła element powiększania tej strefy z tytułu konserwacji, remontów i modernizacji tej sieci ciepłowniczej. Powodem pominięcia jest nadzwyczaj incydentalna potrzeba takich robót. Stąd strefa ograniczonego użytkowania na gruncie powoda ma powierzchnię 210 m².

W związku z brakiem informacji o rynkowych umowach najmu gruntu zawieranych przez przedsiębiorstwa przesyłowe lub gminę przy oszacowaniu należnego wynagrodzenia biegła sądowa T. K. zastosowała procedurę opisaną w standardzie IV.4 i V.8 (...). Podana w powyższym standardzie procedura wyceny służebności gruntowej uzależnia wartość tej służebności od jednostkowej wartości rynkowej nieruchomości gruntowej hipotetycznie obciążanej. W związku z tym zachodzi konieczność zastosowania takiego podejścia, w którym możliwe jest oszacowanie jednostkowej

wartości rynkowej nieruchomości gruntowej hipotetycznie obciążonej dla aktualnego na datę stanu przyjętego do wyceny sposobu jej użytkowania. Odrzucić należy podobieństwo do najmu czy dzierżawy, jako stosunków, w których nie ma miejsca sytuacja równoległego użytkowania nieruchomości przez właściciela oraz najemcę lub dzierżawcę, ponadto występuje po obu stronach stosunku element dobrowolności nawiązania oraz możliwość rozwiązania w krótkim terminie. Najemca lub dzierżawca z zasady wypełnia swoim użytkowaniem całą „przestrzeń” zajętego terenu, nie pozostawiając miejsca na użytkowanie przez właściciela. Jedynym podobnym stosunkiem dopuszczającym do współużytkowania tego samego terenu przez właściciela i użytkownika jest służebność gruntowa. Problem wartości służebności gruntowej czy drogowej jest praktycznie dość trudny do rozwiązania ze względu na brak konkretnych uregulowań prawnych oraz brak również transakcji rynkowych czy umów zawieranych w warunkach rynkowych, które pozwalają na oszacowanie wynagrodzenia z tego tytułu. Procedura opisana w standardzie IV.4 i V.8 (...) nie rozwiązuje dokładnie problemu z uwagi na dość ogólny charakter zapisów w kodeksie cywilnym. Wymagane jest każdorazowe dokładne przeanalizowanie uwarunkowań szczególnych wpływających na wartość wynagrodzenia i dostosowanie sposobu oszacowania do tych uwarunkowań. Zgodnie z punktem 3.8.6. Standardu IV.4. wartość wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności powinna być określona jako świadczenie jednorazowe – wynagrodzenie obejmujące także odszkodowanie – o ile wystąpiła szkoda. Punkt 3.8.1 Standardu IV.4. stwierdza, że „jeżeli na rynku lokalnym zaobserwowano transakcje ustanawiania lub znoszenia albo zmiany treści służebności wartość można określić na podstawie analizy umów notarialnych oraz orzeczeń sądowych z uwzględnieniem elementów cenotwórczych wpływających na wartość porównywanych nieruchomości i praw”. Punkt 3.8.2. Standardu IV.4. stwierdza, że „przy określeniu wartości służebności wartość służebności można określić jako różnicę pomiędzy wartością rynkową nieruchomości bez ustanowionej służebności i wartością rynkową nieruchomości z ustanowioną służebnością. Biegła sądowa przeanalizowała treść umów sprzedaży nieruchomości z lat 1996 – 1998 oraz aktualnych. Na podstawie powyższej analizy biegła sformułowała następujące wnioski:

- brak jest w aktach notarialnych jakichkolwiek informacji dotyczących ustanawiania samodzielnych służebności przesyłu pod sieci infrastrukturalne,
- brak jest wiarygodnych transakcji ustanawiania, zmiany i znoszenia służebności drogowych,
- brak jest wiarygodnych par transakcji nieruchomościami obciążonymi i nieobciążonymi służebnościami, które wykazują wystarczające podobieństwo zarówno w zakresie stanu czy przeznaczenia nieruchomości, jak i treści służebności,
- mechanicznie powielane są w umowach sprzedaży pewne stawki wynagrodzenia lub też wartość służebności i najczęściej bez związku z konkretną umową, położeniem nieruchomości, jej stanem oraz treścią służebności,
- niejednokrotnie okazuje się, że nieruchomości obciążone osiągają ceny wyższe niż podobne nieruchomości bez obciążenia, co oczywiście nie może prowadzić do wniosku o pozytywnym wpływie istnienia służebności drogowych na wartość nieruchomości obciążonych – co związane jest z nieprzejrzystością rynku nieruchomości.

W związku z powyższym biegła sądowa T. K. uznała, że brak jest możliwości do zastosowania metod wyceny przedstawionych w punktach 3.8.1. i 3.8.2. Standardu IV. 4. Z kolei punkt 3.8.4. Standardu proponuje aby wartość służebności oszacować jako iloczyn powierzchni wykorzystywanego gruntu i wartości rynkowej jednostki powierzchni gruntu nieruchomości hipotetycznie obciążonej z uwzględnieniem innych elementów mających wpływ na wartość wycenianego prawa takich jak: zakres ingerencji posiadacza służebności w prawa właściciela, długotrwałość posiadania służebności i inne elementy wpływające na jego wartość, a także to, czy z terenu objętego hipotetyczną służebnością jest możliwe faktyczne korzystanie tylko przez posiadacza służebności czy też również przez właściciela nieruchomości. Zastosowanie tej metody wprost jest możliwe jedynie przy założeniu, że występowanie służebności nie wpływa na wartość nieruchomości, a taka sytuacja nie ma miejsca w rozpoznawanej sprawie, gdyż występowanie ciepłociągu wpływa na zmianę wartości nieruchomości, zmniejszając jej atrakcyjność rynkową oraz walory użytkowe – m. in. trwale wyłączając określone powierzchnie spod zabudowy. Stąd wyceny służebności należy dokonać w oparciu o oszacowanie wartości rynkowej jednostki powierzchni gruntu nieruchomości hipotetycznie obciążonej, ale

w stanie bez obciążenia. Biegła sądowa T. K. przeprowadziła w opinii obliczenia dotyczące wartości nieruchomości jako nieobciążonej, określiła wartość służebności ustalając wysokość wynagrodzenia na kwotę 11.315 zł. Podała także, że na powyższą kwotę składa się wynagrodzenie: za okres od 01 stycznia 1995r. do 31 grudnia 1999r. w wysokości 3.534 zł (rocznie 706,88 zł) oraz za okres od 01 stycznia 2000r. do 20 października 2009r. 7.781 zł (rocznie 791,28 zł). (dowód: opinie biegłej sądowej T. K. k. 201 – 233, 311 – 316, zapis audio – video 341)

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. W związku z zarzutami powoda co do opinii biegłego sądowego A. G. Sąd dopuścił i przeprowadził dowód z opinii innego biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości. Sąd przyjął opinię biegłej sądowej T. K. bez zastrzeżeń, gdyż została ona sporządzona zgodnie ze zleceniem Sądu, przy uwzględnieniu wszystkich okoliczności istotnych dla poczynienia niezbędnych ustaleń faktycznych. Opinia jest spójna, pełna, zrozumiała i weryfikowalna z uwagi na jasność zawartych w niej treści. Nie istniały też wątpliwości co do wiedzy, fachowości lub bezstronności biegłej. Nadto podnoszone przez powoda zastrzeżenia w zakresie dotyczącym opinii wobec kompleksowego ich wyjaśnienia w opinii uzupełniającej oraz w trakcie odpowiedzi udzielonych przez biegłą na sali sądowej, uznane zostały przez Sąd za nieznajdujące swego uzasadnienia.

Sąd zważył, co następuje:

W ustalonym stanie faktycznym powództwo zasługuje na częściowe uwzględnienie.

Powód domagał się zasądzenia od pozwanego Przedsiębiorstwa (...) S.A. w J. kwoty 599.200 zł tytułem wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z gruntu za okres od 1995r. do 21 października 2009r. w kwocie 371.091,00 zł, odszkodowania za lata 2010 – 2013, gdyż w umowie o ustanowieniu służebności przesyłu nie uwzględniono odpowiedniej strefy ochronnej oraz odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości przez ustanowienie służebności przesyłu w kwocie 20.746,00 zł.

Podstawę prawną roszczenia powoda 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 pozwany jest posiadaczem nieruchomości w dobrej czy też w złej wierze. 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. Oceny dobrej wiary dokonuje się według stanu z chwili wejścia w posiadanie rzeczy. Pojęcie dobrej i złej wiary dotyczy tylko stosunków między posiadaczem a właścicielem rzeczy i nie odnosi się do stosunków między posiadaczami konkurującymi do władania tą samą rzeczą. 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 dobrej wierze jest taki 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) W preambule Porozumienia w przedmiocie wykonania modernizacji ciepłociągu oraz przedwstępnej umowie ustanowienia służebności przesyłu pozwany przyznał, że przez działkę nr (...) stanowiącą obecnie własność powoda przeprowadzony został bez tytułu prawnego ciepłociąg będący własnością pozwanego. W dniu 21 października 2009r. przed notariuszem Z. C. w jego Kancelarii Notarialnej w W. pomiędzy J. K. i H. K. a Przedsiębiorstwem (...) S.A. w J. zawarta została umowa ustanowienia służebności przesyłu. Powyższe okoliczności świadczą o tym, że pozwany miał świadomość, iż do momentu ustanowienia służebności przesyłu był posiadaczem zależnym (posiadaczem służebności) w złej wierze obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy.

Roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy ma charakter obligacyjny i gdy powstanie, uzyskuje byt samodzielny, niezależny od roszczeń chroniących własność (art. 222 § 1 i 2 k.c.), może zatem być dochodzone niezależnie od roszczenia windykacyjnego albo negatoryjnego, i być przedmiotem obrotu (por. np. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 1967 r., II CKN 57/96, OSNCP 1967, nr 6-7, poz. 92 i z dnia 14 lutego 1967 r., I CR 443/66, OSNCP 1967, nr 9, poz. 163 oraz uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 22 kwietnia 2002 r., III CZP 21/02, OSNC 2002, nr 12, poz. 149). Utrata własności rzeczy nie powoduje więc utraty możliwości żądania wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy w okresie, w którym właścicielowi prawo to przysługiwało. Czynność dochodzenia wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i zwrotu równowartości pożytków (art. 224 § 2 i 225 k.c.) nie należy do zachowawczych w rozumieniu przepisu art. 209 k.c., gdyż jej celem nie jest ochrona prawa przed możliwym niebezpieczeństwem i nie zmierza ona do zachowania wspólnego prawa własności rzeczy. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 października 2014 r. I CSK 728/13 LEX nr 1583212)

W okresie objętym żądaniem pozwu nieruchomość stanowiła współwłasność J. K. i H. K., zatem powód ma prawo dochodzenia jedynie połowy roszczeń zgłoszonych w rozpoznawanej sprawie, gdyż podział majątku wspólnego nie obejmował roszczeń o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości, a ponadto z postanowienia o podziale majątku wspólnego stron nie wynika, aby ustalono nierówne udziały w majątku wspólnym.

Jak już wcześniej podano przepisy art. 225 i 224 § 1 w związku z art. 352 § 2 i art. 230 k.c. mogą mieć odpowiednie zastosowanie do rozliczeń między właścicielem a posiadaczem służebności, a więc także służebności przesyłu.

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, nie publ. oraz z dnia 11 grudnia 2009 r., V CSK 175/09, nie publ.). 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, nie publ. i z dnia 24 marca 2010 r., V CSK 317/09, nie publ.).

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).

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, nie publ.).

Roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy co prawda nie ma charakteru odszkodowawczego, gdyż jego wysokość nie zależy od tego, czy właściciel poniósł jakikolwiek uszczerbek, to jednak może ono realizować różne cele gospodarcze, w tym kompensować koszty, które właściciel poniósł przez to, że był np. zmuszony do korzystania z cudzej nieruchomości zamiast własnej albo utracił korzyści, jakie by uzyskał wynajmując lub wdzierżawiając rzecz. Trafne jest więc stanowisko, że wynagrodzenie za tzw. bezumowne korzystanie z rzeczy może spełniać cele odszkodowawcze. Należy dodać, że o jego wysokości decyduje wynagrodzenie rynkowe, jakie nieuprawniony posiadacz musiałby zapłacić za korzystanie z danego rodzaju rzeczy przez czas trwania tego władztwa, gdyby było ono oparte na tytule prawnym (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 1984 r., zasada prawna, III CZP 20/84, OSNCP 1984, nr 12, poz. 209 oraz uchwały Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 1998 r., III CZP 62/97, OSNC 1998, nr 6, poz. 91 i z dnia 13 marca 2008 r., III CZP 3/08, OSNC 2009, nr 4, poz. 53).

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, nie publ.).

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 powodowi przysługuje jedynie roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z gruntu przez pozwanego do momentu ustanowienia służebności przesyłu, zwłaszcza że w porozumieniu w przedmiocie wykonania modernizacji ciepłociągu oraz przedwstępnej umowie ustanowienia służebności przesyłu powód wraz z żoną, która wówczas była współwłaścicielką nieruchomości zastrzegli sobie prawo do dochodzenia od pozwanego odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości, na której przeprowadzony jest ciepłociąg za nieprzedawniony okres, który przerwano przez zawezwanie do próby ugodowej. Wysokość wynagrodzenia wynika z opinii biegłej sądowej T. K.. Powód w toku niniejszego postępowania nie wykazał, aby doznał szkody z powodu pogorszenia rzeczy (nieruchomości) związanego z nieprawidłowym korzystaniem z niej przez pozwanego.

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 2014r. I ACa 366/14LEX nr 1506139)

Przepis art. 123 § 1 pkt 1 k.c. określa czynności przerywające bieg przedawnienia jako dokonane przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, przedsięwzięte bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia. Wniosek o zawezwanie do zawarcia ugody na podstawie art. 185 k.p.c. jest czynnością dokonywaną przed sądem. Nie ulega też wątpliwości, że wezwanie może zmierzać do dochodzenia roszczenia. Zatem uznać należy, że zawezwanie posiadacza służebności do próby ugodowej na podstawie art. 184 i nast. k.p.c. w sprawie zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przerywa bieg terminu przedawnienia.

Wniosek o zawezwanie do próby ugodowej w sprawie I Co 1649/05 wpłynął do Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim w dniu 17 sierpnia 2005r., zaś w niniejszej sprawie powód dochodzi wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od 01 stycznia 1995r. do momentu ustanowienia służebności przesyłu. Pozwany podniósł zarzut przedawnienia, który za okres od 01 stycznia 1995r. do 31 lipca 1995r. uznać należy za zasadny. Zatem wynagrodzenie za okres od 01 stycznia 1995r. do 31 grudnia 1999r. wynagrodzenie winno wynosić wysokości 3.122,05 zł (rocznie 706,88 zł), zaś za okres od 01 stycznia 2000r. do 20 października 2009r. 7.781 zł (rocznie 791,28 zł) – łącznie 10.903 zł. Ponieważ w okresie objętym żądaniem pozwu powód był współwłaścicielem nieruchomości wraz z żoną to z kwoty tej przysługuje mu 1/2 części, tj. 5.451,50 zł. W 2012r. pomiędzy stronami prowadzona była korespondencja w przedmiocie roszczeń dochodzonych w niniejszym postępowaniu. Pozwany ostateczne stanowisko zajął w piśmie z dnia 24 sierpnia 2012r. (k.5), a ponieważ roszczenie powoda okazało się częściowo zasadne to na podstawie art. 481 k.c. ustawowe odsetki zasądzono od dnia 01 września 2012r.

Przepis art. 102 k.p.c. stanowi, że w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Przepis wyraża zasadę słuszności w orzekaniu o kosztach, stanowiąc wyjątek od zasady odpowiedzialności za wynik procesu. Nie konkretyzuje on pojęcia wypadków szczególnie uzasadnionych, pozostawiając ich kwalifikację, przy uwzględnieniu całokształtu okoliczności danej sprawy, sądowi (por. m.in. postanowienie SN z dnia 20 grudnia 1973 r. II CZ 210/73 LexPolonica nr 322133). Podstawę do jego zastosowania stanowią konkretne okoliczności danej sprawy, przekonujące o tym, że w danym przypadku obciążenie strony przegrywającej kosztami procesu na rzecz przeciwnika byłoby niesłuszne, niesprawiedliwe. Stanowią je zarówno fakty związane z samym procesem jak i leżące poza nim, a dotyczące sytuacji życiowej, stanu majątkowego stron, które powinny być oceniane przede wszystkim z uwzględnieniem zasad współzycia społecznego. Zatem przepis art. 102 k.p.c. powinien być zastosowany wówczas, gdy w okolicznościach danej sprawy obciążenie strony przegrywającej kosztami procesu przeciwnika byłoby rażąco niezgodne z zasadami słuszności.

Przez nieruchomość powoda przebiega ciepłociąg należący do pozwanego, a który niewątpliwie wpływa na sposób korzystania przez powoda z nieruchomości. W rozpoznawanej sprawie roszczenie powoda zostało uwzględnione w niewielkim zakresie. Powód posiada stałe źródła utrzymania (emerytura, renta z tytułu niezdolności do pracy, czynsz z tytułu dzierżawy), jednakże miesięczne dochodu z tych tytułów są niższe aniżeli koszty procesu, które powód musiałby uiścić pozwanemu. Mając więc na względzie charakter dochodzonego roszczenia, wysokość dochodów powoda, stan jego zdrowia Sąd na podstawie art. 102 k.p.c. odstąpił od obciążenia powoda kosztami procesu należnymi pozwanemu.

R., dnia 22 czerwca 2015r. SSO Katarzyna Banko