

Sygn. akt II C 18/11

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 października 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 29 września 2015 roku w Rybniku

sprawy z powództwa E. R. (R.)

przeciwko Gminie R., Przedsiębiorstwu (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w R.

o wydanie i zapłatę

- zasądza od pozwanej Gminy R. na rzecz powódki E. R. wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez pozwaną z nieruchomości położonej w R. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Rybniku prowadzi księgę wieczystą nr (...) za okres od 01 stycznia 2006r. do 29 września 2010r. kwotę 11.021,65 (jedenaście tysięcy dwadzieścia jeden 65/100) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 20 lipca 2010r., zaś w pozostałym zakresie oddała powództwo;
- zasądza od pozwanego Przedsiębiorstwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w R. na rzecz powódki E. R. wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez pozwanego z nieruchomości położonej w R. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Rybniku prowadzi księgę wieczystą nr (...) za okres od 30 września 2010r. do 22 września 2014r. kwotę 11.891,86 (jedenaście tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt jeden 86/100) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 29 maja 2015r., zaś w pozostałym zakresie oddała powództwo;
- umarza postępowanie w pozostałym zakresie;
- zasądza od powódki E. R. na rzecz pozwanej Gminy R. kwotę 3.600,00 (trzy tysiące sześćset) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;
- zasądza od powódki E. R. na rzecz pozwanego Przedsiębiorstwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w R. kwotę 4.214,20 (cztery tysiące dwieście czternaście 20/100) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;
- odstępuje od obciążenia powódki nieuiszczonymi kosztami sądowymi przysługującymi Skarbowi Państwa z zasądanego roszczenia.

SSO Katarzyna Banko

**Sygn. akt II C 18/11**

## UZASADNIENIE

Powódka E. R. domagała się zobowiązania pozwanej Gminy R. do wydania części nieruchomości gruntowej zajętej pod sieć kanalizacyjną, położonej w R. przy ulicy (...), obejmującej działkę nr (...), opisaną w KW Nr (...); usunięcia w/w sieci i przywrócenia terenu do stanu poprzedniego; zasądzenia od pozwanej na rzecz powódki kwoty 112.980 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia powództwa oraz zasądzenia od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powyższego żądania podano, że nieruchomość będąca własnością powódki została zabudowana bez jej zgody siecią wodno – kanalizacyjną. Skoro pozwana zajęła nieruchomość powódki bez tytułu prawnego to zachodzi konieczność żądania jej zwrotu. Po zmianie planu zagospodarowania przestrzennego nastąpiło obniżenie wartości nieruchomości w związku z powyższym powódka zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu przestrzennym domaga się odszkodowania w kwocie 91.400,00 zł. Powódka domaga się również odszkodowania z tytułu utraty możliwości korzystania z nieruchomości w części ułożonej sieci kanalizacyjnej albowiem w tej części jako właścicielka nieruchomości nie mogła korzystać z gruntu, a jej uprawnienia właścicielskie zostały ograniczone. Odszkodowanie w tym zakresie wynosi 4.030,00 zł. Ponadto powódka domaga się wynagrodzenia za korzystanie z jej nieruchomości w kwocie 16.200,00 zł.

Pozwana Gmina R. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powyższego stanowiska pozwana podniosła, że wbrew twierdzeniom pozwu nie jest w posiadaniu części nieruchomości objętej siecią kanalizacyjną, a żądanie wydania części nieruchomości może być wytoczone wyłącznie w stosunku do tego, kto rzeczą faktycznie włada tak, że w tym zakresie pozwana nie ma legitymacji biernej. W zakresie żądania formułowanego na podstawie art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy wskazać, że jest ono pozbawione podstaw, bowiem zmiany w planie nie zmieniły sytuacji faktycznej działki powódki. W zakresie „odszkodowania z tytułu utraty możliwości korzystania” pozwana podniosła, że żądanie to jest „skonsumowane” przez żądanie z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z ostrożności procesowej pozwana podniosła, że nie posiada legitymacji biernej w tym zakresie bowiem nie korzysta z sieci kanalizacyjnej i nie jest właścicielem tej sieci. Żądanie odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości mogłoby dotyczyć pozwanej w okresie kiedy była właścicielem sieci.

W piśmie procesowym z dnia 13 maja 2011r. powódka cofnęła pozew w stosunku do pozwanej Gminy R. w zakresie wydania nieruchomości zajętej pod sieć kanalizacyjną i wniosła o wezwanie do sprawy w charakterze pozwanego na podstawie art. 194 kpc Przedsiębiorstwa (...) Sp. z o. o. w R. (k. 122 – 124). Ponadto powódka sprecyzowała żądanie pozwu w ten sposób, że wniosła o:

- zobowiązanie Przedsiębiorstwa (...) Sp. z o. o. w R. do wydania powódce części nieruchomości gruntowej zajętej pod sieć kanalizacyjną, położonej w R. przy ulicy (...) opisaną w KW nr (...), obejmującej działkę nr (...) oraz usunięcia sieci i przywrócenia terenu do stanu poprzedniego,
- zasądzenie od pozwanej Gminy R. na rzecz powódki kwoty 110.820,00 zł (15.390 zł + 91.400 zł + 4030 zł) z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu,
- zasądzenie od Przedsiębiorstwa (...) Sp. z o. o. w R. na rzecz powódki kwoty 810,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wezwania tego przedsiębiorstwa do udziału w sprawie.

Postanowieniem z dnia 17 maja 2011r. na podstawie art. 194 § 1 kpc wezwano do wzięcia udziału w sprawie w charakterze pozwanego Przedsiębiorstwo (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w R. (k. 131)

Pozwana Gmina R. w piśmie procesowym z dnia 18 maja 2011r. wyraziła zgodę na cofnięcie pozwu w zakresie wydania nieruchomości i wniosła o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwane Przedsiębiorstwo (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w R. wniosło o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powyższego stanowiska podano, że (...) Sp. z o. o. w R. wystąpił z wnioskiem o ustanowienie służebności przesyłu na nieruchomości stanowiącej własność powódki i w związku z powyższym pozwany wniósł o zawieszenie postępowania. Roszczenie powódki o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest rażąco zawyżone. Żądanie usunięcia sieci nie jest technicznie wykonalne. Ponadto żądanie powódki w tym zakresie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, gdyż sieć biegnąca na nieruchomości powódki a stanowiąca własność pozwanego (...) Sp. z o. o. w R. służy do zabezpieczenia potrzeb (...) i w istocie stanowi wypełnienie zadań własnych gminy w tym zakresie. Ewentualne nakazanie usunięcia sieci w konsekwencji spowodowałoby pozbawienie mieszkańców dzielnicy R. – G. zabezpieczenia w zakresie odprowadzania ścieków.

W piśmie procesowym z dnia 31 października 2014r. powódka po raz kolejny sprecyzowała żądanie pozwu w ten sposób, że wniosła o:

- zasądzenie od pozwanej Gminy R. kwoty 15.390,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu,
- zasądzenie od pozwanego Przedsiębiorstwa (...) Sp. z o. o. w R. na rzecz powódki kwoty 810,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wezwania pozwanego do udziału w sprawie,
- zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Jednocześnie powódka cofnęła pozew w zakresie:

- zasądzenia od pozwanej Gminy R. na rzecz powódki kwoty 91.400,00 zł tytułem odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości,
- zasądzenie od pozwanej Gminy R. na rzecz powódki kwoty 4.030,00 zł tytułem utraty możliwości korzystania z części nieruchomości,
- roszczenia o wydanie zajętej części nieruchomości przez Przedsiębiorstwo (...) Sp. z o. o. w R..

W uzasadnieniu powyższego stanowiska podano, że w dniu 22 września 2014r. powódka zbyła nieruchomość co uzasadnia ograniczenie żądania pozwu.

Pozwana Gmina R. wyraziła zgodę na częściowe cofnięcie żądanie pozwu i wniosła o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych bowiem cofnięcie pozwu nastąpiło w trakcie procesu z przyczyn leżących po stronie powódki. W pozostałym zakresie pozwana wniosła o oddalenie powództwa.

Pozwany (...) Sp. z o. o. w R. w piśmie procesowym z dnia 27 listopada 2014r. wyraził zgodę na cofnięcie pozwu (w zakresie jego dotyczącym, tj. wydania zajętej nieruchomości), jednakże wniósł o przyznanie zwrotu kosztów procesu.

W piśmie procesowym z dnia 05 marca 2015r. powódka rozszerzyła żądanie pozwu domagając się zasądzenia od pozwanego Przedsiębiorstwa (...) Sp. z o. o. w R. kwoty 12.897,00 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty. Powyższa kwota obejmuje wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z gruntu przez tego pozwanego w okresie od 29 września 2010r. do 22 września 2014r.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Powódka E. R. była właścicielką nieruchomości położonej w G., obejmującej działkę nr (...), o powierzchni 0.14.99 ha, dla której Sąd Rejonowy w Rybniku prowadzi księgę wieczystą nr (...). Powyższą nieruchomość powódka nabyła na podstawie umowy sprzedaży z dnia 01 lipca 1999r. W dniu 22 września 2014r. przed notariuszem W. G. w jego

Kancelarii Notarialnej w R. została zawarta umowa sprzedaży, zgodnie z którą powódka E. R. sprzedała wyżej opisaną nieruchomość G. i B. małżonkom B. za cenę 206.000,00 zł. (dowód: umowa sprzedaży z dnia 22 września 2014r. Rep. A 6213/2014 k. 329 – 331)

W dniu 12 marca 2003r. pomiędzy Gminą R. a Biurem (...) Sp. z o. o. w G. została zawarta umowa dotycząca opracowania projektu budowlano – wykonawczego kanalizacji sanitarnej dla dzielnic R.: L. – L. K., G., B. S.. Termin wykonania projektu określono na dzień 31 października 2003r. Zgodnie ze Specyfikacją Istotnych Warunków Zamówienia wykonanie projektu budowlano – wykonawczego obejmowało m. in. uzgodnienie przebiegu trasy kanalizacji sanitarnej z właścicielami nieruchomości i uzyskanie pisemnej zgody na zaprojektowanie, wykonanie i eksploatację kanalizacji na nieruchomości. Powódka E. R. nie wyraziła pisemnej zgody wykonanie i eksploatację kanalizacji na jej nieruchomości. (dowód: umowa nr (...) wraz ze Specyfikacją Istotnych Warunków Zamówienia k. 114 – 121, zeznania świadka M. S. k. 178 verte, przesłuchanie stron – przedstawiciela (...) k. 183)

Kanalizacja sanitarna – kolektory grawitacyjne, rurociągi tłoczne, monitoring, agregaty prądotwórcze, pompownie ścieków w dzielnicach L. – L. K., G., B. – S. – została wybudowana w ramach Projektu (...) /FS „Budowa systemu kanalizacji sanitarnej w R.” w okresie od 19 października 2004r. do 12 lipca 2010r. W dniu 29 września 2010r. pomiędzy Miastem R. a Przedsiębiorstwem (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w R. została zawarta umowa, zgodnie z którą Miasto R. sprzedało (...) wybudowaną w ramach Projektu (...) /FS „Budowa systemu kanalizacji sanitarnej w R.” sieć kanalizacji sanitarnej z niezbędnymi urządzeniami, zlokalizowaną w dzielnicach L. – L. K., G., B. S. w R.. Przekazanie przedmiotu umowy nastąpiło w dniu zawarcia umowy na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego obiektu budowlanego stanowiącego załącznik do umowy. Miasto R. przejęło odpowiedzialność za wszelkie roszczenia związane z przedmiotem umowy mające swe źródło przed datą zawarcia umowy. Z chwilą sprzedaży na rzecz (...) przeszły wszelkie prawa przysługujące dotychczas Miastu R. w stosunku do przedmiotu umowy, w szczególności prawa związane z gwarancją lub /i rękojmią udzielone przez Wykonawców sieci kanalizacyjnej oraz prawa wynikające z oświadczeń osób trzecich wyrażających zgody na wejście w teren w związku z budową sieci kanalizacji sanitarnej, której dotyczy umowa. (dowód: umowa nr (...) wraz z protokołem zdawczo – odbiorczym obiektu budowlanego z dnia 29 września 2010r. k. 111 – 113)

W celu ustalenia wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanych z nieruchomości położonej w R. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Rybniku prowadzi księgę wieczystą nr (...), za okres od 01 stycznia 2006r. do 22 września 2014r. przeprowadzono dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości.

Nieruchomość będąca przedmiotem postępowania zlokalizowana jest w peryferyjnej strefie miasta R. około 8 km od ścisłego centrum. Dojazd do nieruchomości odbywa się aktualnie drogą gruntową utwardzoną bezpośrednio z ulicy (...). Jest to ulica o średnim natężeniu ruchu kołowego, zabudowana domami jedno i wielorodzinnymi, jak i obiektami handlowo - usługowymi. Działka gruntu, która była własnością powódki ma dostęp do uzbrojona w energię elektryczną, wodę, kanalizację i gaz (wymagają wykonania przyłączy). Nieruchomość posiada bardzo łatwy i szybki dostęp do dróg w kierunku autostrady (...) oraz do wszystkich miast na terenie G.. W okolicy istnieje kilka punktów handlowo - usługowych, które zaspakajają potrzeby socjalno - bytowe np. szkoła średnia, lekarz rodzinny, przedszkole, kilka sklepów spożywczych.

Określenia stanu techniczno – użytkowego opiniowanej nieruchomości biegły K. K. dokonał na podstawie wywiadu terenowego stwierdzając, że działka (...) nie jest zabudowana jakimkolwiek budynkiem, porośnięta jest roślinnością trawiastą. Przez nieruchomość przebiegają sieci: wodociągowa, kanalizacyjna, bez wykonanych przyłączy na przedmiotowej działce. Nieruchomość zlokalizowana jest w skupisku działek budowlanych niezabudowanych i zabudowanych, posiada dobrą lokalizację. Nieruchomość położona jest przy średnio ruchliwej ulicy (...).

Uchwała Rady Miejskiej nr (...) z dnia 30 czerwca 2004r. przeznaczała działkę będące przedmiotem opinii pod: 78 (...) tereny mieszkaniowe jednorodzinne o niskiej intensywności zabudowy oraz 20 (...) i 17 (...) tereny dróg publicznych. Uchwała ta obowiązywała do 2011r. Następnie uchwałą Rady Miasta R. z dnia 23 maja 2012r. nr (...) działkę przeznaczono ponownie pod tereny (...) tereny mieszkaniowe jednorodzinne i usługowe,

Przedmiotem opinii biegłego K. K. jest niezabudowana działka gruntu, więc aby prawidłowo określić wartość stawki czynszu najmu do analizy biegły sądowy przyjął - rynek analogicznych nieruchomości, które były przedmiotem najmu na wtórnym lokalnym rynku nieruchomości niezabudowanych stanowiących prawo własności lub będących w użytkowaniu wieczystym posiadających przeznaczenie pod budownictwo mieszkaniowo - usługowe. W trakcie analizy aktów notarialnych za lata 2006 – 2010, pod kątem wolnorynkowych stawek czynszu, biegły nie natrafił na takie umowy zarówno na pierwotnym, jak również wtórnym rynku nieruchomości gruntowych. Specyfiką zawieranych umów najmu nieruchomości jest to, iż nie wszystkie umowy najmu zawierane są w formie aktu notarialnego oraz to, że stanowią one tajemnicę handlową między stronami i nie są ujawniane osobom trzecim. Badanym obszarem rynku nieruchomości niezabudowanych były działki położone w granicach administracyjnych miasta R., które w swej strukturze zawierają nieruchomości gruntowe niezabudowane. Ż. badania cen były akty notarialne udostępnione w UM R. w R. w Wydziale Geodezji, Referat Ewidencji Gruntów i Budynków, baza danych (...), okres badania cen obejmował lata 2006-2010. W wyniku przeprowadzonej w latach 2006 – 2010 analizy rynku biegły nie natrafił na dane dotyczące wielkości stawek dzierżawy, najmu na grunty przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowo, co skutkowało niemożliwością obliczenia wynagrodzenia wprost przy zastosowaniu waloryzacji współczynnikiem GUS. W związku z powyższym w opinii biegły przedstawił ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe w mieście R. w poszczególnych latach celem obliczenia wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z działki gruntu metodą pośrednią przy zastosowaniu podejścia dochodowego.

Wszystkie transakcje przedstawione przez biegłego za latami 2006 – 2010 posiadają przeznaczenie w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego mieszkaniowe jednorodzinne lub mieszkaniowo – usługowe.

Ponieważ na lokalnym rynku brak jest nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane były stawki czynszu potrzebne do obliczenia stopy kapitalizacji, to biegły zdecydował się na obliczenie wartości stopy kapitalizacji z rynku kapitałowego według poniższej procedury.

Podstawą analizy była obserwacja rynku kapitałowego.

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

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

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

Dla określenia wielkości stopy bazowej biegły wykorzystał informacje dotyczące poszczególnych stóp procentowych opublikowanych w na stronach internetowych portali ekonomicznych i (...).

## Średnie oprocentowanie

Rok Stopa referencyjna Stopa lombardowa Stopa redyskonta weksli Obligacje skarbowe: 10 lat Ś. oprocentowanie Inflacja

NBP [%] NBP [%] NBP [%] NBP [%] [%] [%]

2006 4,13 5,63 4,38 4,07 4,55 1,0

2007 4,63 6,13 4,88 5,72 5,34 2,5

2008 5,54 7,04 5,79 5,94 6,08 4,2

2009 3,88 5,38 4,13 6,25 4,91 3,5

2010 3,5 5,0 3,75 5,85 4,53 2,6

2011 4,13 5,63 4,38 5,75 4,97 4,3

2012 4,5 6,0 4,75 5,21 5,12 3,7

2013 3,0 4,5 3,5 4,00 3,75 0,9

2014 2,0 3,0 2,25 4,00 2,81 0

Określenie wartości bazowej na podstawie wzoru:

Wartość bazowa  $rb = \frac{1 + \text{średnie oprocentowanie \%}}{1 + \text{inflacja \%}}$

$1 + \text{inflacja \%}$

Rok  $1 + \text{średnie}$   $1 + \text{inflacja}$  Wartość b Premia ryzyka Premia ryzyka Stopa kapitalizacji

oprocentowanie bazowa  $rb = \frac{b}{c} - 1$  finansowego  $rf$  [%] operacyjnego  $ro$  [%] dla przedmiotowej nieruchomości [%]

a b c d e f d + e + f

2006 1,046 1,010 3,517 3 4,25 10,76

2007 1,053 1,025 2,771 3 4,25 10,02

2008 1,061 1,042 1,802 3 4,25 9,05

2009 1,049 1,035 1,362 4 4,25 9,61

2010 1,045 1,026 1,876 4 4,25 10,12

2011 1,049 1,043 0,575 4 4,25 8,82

2012 1,051 1,037 1,350 4 4,25 9,60

2013 1,037 1,009 2,775 4 4,25 11,02

2014 1,028 1,000 2,800 4 4,25 11,05

premia ryzyka finansowego - rf: 3% i 4%

premia ryzyka operacyjnego ro :

- perspektywy rozwojowe nieruchomości – średnie ryzyko – 4%
- bariery popytu branży – średnie ryzyko – 4%
- zdolność do generowania dochodu oraz tendencje w tym zakresie –

wysokie ryzyko – 5%

- udział w rynku i stosunki konkurencyjne – średnie ryzyko – 4%

$$ro = (4+4+5+4)/4 = 4,25 \%$$

Metoda określenia wysokości wynagrodzenia w przypadku braku znajomości stawek

czynszu dzierżawy na grunty przeznaczone pod budownictwo, zawiera w sobie elementy podejścia dochodowego, techniki kapitalizacji prostej przy wykorzystaniu

wzoru:  $W_n = \frac{DON}{R}$

R

gdzie:

$W_n$  - Wartość nieruchomości (gruntu)

DON – roczny dochód operacyjny netto

R – stopa kapitalizacji

W przypadku opiniowanej nieruchomości DON reprezentuje roczną wartość dochodu (czynszu) z tytułu bezumownego korzystania z części działki gruntu zapisanej w GL1Y/00022854/3 tj. w określonej strefie bezumownego korzystania z części nieruchomości o powierzchni 384m<sup>2</sup>. W przedmiotowym przypadku należy także uwzględnić stopień współkorzystania (współczynnik k) z nieruchomości przez przedsiębiorstwo przesyłowe i właściciela, który ustalono na poziomie 0,5 ponieważ na przedmiotowej nieruchomości przebiega sieć, w której przedsiębiorca przesyłowy mógł/może 24h/dobę przysyłać swój produkt, oraz to że właściciel mógł/może i korzystać przez 24h/dobę ze swojej nieruchomości.

Po przekształceniu w/w wzoru otrzymujemy:

$$DON = W_n \times R \times k$$

Określenie powierzchni strefy bezumownego korzystania z części działki nr (...).

Ponieważ w rozpoznawanej sprawie nie przedstawiono mapy do celów prawnych w rozumieniu § 77 pkt 8 rozporządzenia z dnia 9 listopada 2011r. w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowywania i przekazywania wyników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego tj. z naniesionym przebiegiem sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, oraz z oznaczoną strefą bezumownego korzystania to biegły wykorzystał pomiar powierzchni z mapy cyfrowej udostępnionej przez (...) System Informacji Przestrzennej. W opinii przedstawił fragment map obrazującej przebieg sieci (ryc.1 str. 22 opinii) i schematyczny rysunek strefy bezumownego korzystania z części nieruchomości (ryc.2 strona 22

opinii). W oparciu o powyższe dane biegły wyliczył, że powierzchnia strefy bezumownego korzystania z opiniowanej nieruchomości wynosi 384m<sup>2</sup>.

Rok Wartość Wartość Stopa współczynnik k DON [zł]

1m2 działki [zł/m2 ] 384m2 działki gruntu Wn [zł] kapitalizacji R [%]

a b c d e f = c\*d\*e

2006 49, (...),84 10,76 0, (...),672

2007 90, (...),88 10,02 0, (...),803

2008 114, (...),32 9,05 0,5 1993,548

2009 127, (...),24 9,61 0, (...),558

2010 144, (...),12 10,12 0, (...),475

2011 136, (...),08 8,82 0, (...),344

2012 153, (...),52 9,60 0,5 2820,649

2013 162, (...),02 0, (...),53

do 22

września

2014 159, (...),52 11,05 0, (...),04

Razem 20 636,62

Wysokość nie zwaloryzowanego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanych z nieruchomości powódki położonej w R. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Rybniku prowadzi księgę wieczystą nr (...), za okres od 1 stycznia 2006r. do 22 września 2014r. z uwzględnieniem strefy bezumownego korzystania wynosi po zaokrągleniu: WN = 20 640 zł.

Wysokość zwaloryzowanego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powodów położonej w R. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Rybniku prowadzi księgę wieczystą nr (...), za okres od 1 stycznia 2006r. do 22 września 2014r. z uwzględnieniem strefy bezumownego korzystania.

Rok Łączny wskaźnik DON [zł] Wartość wynagrodzenia

na wrzesień 2014

a c d e = c \* d

2006 1, (...), (...),07

2007 1, (...), (...),21

2008 1,208 1993, (...),21

2009 1, (...), (...),93



2010 1, (...), (...),65

2011 1, (...), (...),49

2012 1,046 2820,649 2950,40

2013 1, (...), (...),52

(...), (...),04

RAZEM

22.913,53 - po zaokrągleniu: 22 910 zł.

(dowód: opinie biegłego sądowego K. K. k. 355 – 378, 391 – 419, zapis audio – video k. 457)

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. Sąd przyjął opinię biegłego sądowego K. K. bez zastrzeżeń, gdyż została ona sporządzona zgodnie ze zleceniem Sądu, przy uwzględnieniu wszystkich okoliczności istotnych dla poczynienia niezbędnych ustaleń faktycznych. Opinia jest spójna, zupełna, zrozumiała i weryfikowalna z uwagi na jasność zawartych w niej treści. Nie istniały też wątpliwości co do wiedzy, fachowości lub bezstronności biegłego. Nadto podnoszone przez pozwanych zastrzeżenia w zakresie dotyczącym opinii wobec kompleksowego ich wyjaśnienia w trakcie odpowiedzi udzielonych przez biegłego na sali sądowej, uznane zostały przez Sąd za nieznajdujące swego uzasadnienia. Zeznania świadków J. B., M. S. wobec zmienionego żądania pozwu okazały się nieprzydatne dla rozstrzygnięcia sprawy. Przesłuchanie stron uzupełniło zebrany w sprawie materiał dowodowy.

### ***Sąd zważył, co następuje:***

W ustalonym stanie faktycznym powództwo zasługuje na częściowe uwzględnienie.

Powódka E. R. po ostatecznym sprecyzowaniu żądania pozwu domagała się zasądzenia od pozwanych wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu, tj.

- od pozwanej Gminy R. kwoty 15.390,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu,
- od pozwanego Przedsiębiorstwa (...) Sp. z o. o. w R. kwoty 12.897,00 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa za okres od 29 września 2010r. do 22 września 2014r.

Podstawę prawną roszczenia powódki stanowi art. 225 w zw. z art. 224 § 2 i 230 kc w związku z art. 336 kc, 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, 2011r., III CZP 43/11, OSNC 2012, nr 2, poz. 18 i z dnia 17 czerwca 2005r., III CZP 29/05, OSNC 2006, nr 4, poz. 64 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 14 grudnia 2004r., II CK 255/04, "Izba Cywilna" 2005, nr 11, s. 48, z dnia 11 maja 2005r., III CK 556/04, nie publ., z dnia 8 czerwca 2005r., V CK 679/04, nie publ., z dnia 8 czerwca 2005r., V CK 680/04, nie publ., z dnia 17 czerwca 2005r., III CK 685/04, nie publ., z dnia 24 lutego 2006r., II CSK 139/05, nie publ., z dnia 8 grudnia 2006r., V CSK 296/06, nie publ., z dnia 25 listopada 2008r., II CSK 346/08, nie publ., z dnia 20 stycznia 2009r., 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 2009r., II CSK 470/08, nie publ., z dnia 3 kwietnia 2009r., II CSK 471/08, nie publ., z dnia 29 kwietnia 2009r., II CSK 560/08, nie publ., z dnia 16 lipca 2009r., I CSK 511/08, nie publ., z dnia 20 sierpnia 2009 r., II CSK 137/09, nie publ., z dnia 11 grudnia 2009r., V CSK 175/09, nie publ., z dnia 3 lutego 2010r., II CSK 444/09, (...) 2012, nr 2, s. 36 i z dnia 6 maja 2010r., II CSK 626/09, nie publ.)

Przepis art. 224 § 1 kc 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 kc 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 pozwani byli lub są posiadaczami nieruchomości w dobrej czy też w złej wierze. Ocena dobrej wiary posiadacza oparta jest na domniemaniu dobrej wiary wynikającym z art. 7 kc. 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 kc. 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 dniu 12 marca 2003r. pomiędzy Gminą R. a Biurem (...) Sp. z o. o. w G. została zawarta umowa dotycząca opracowania projektu budowlano – wykonawczego kanalizacji sanitarnej dla dzielnic R.: L. – L. K., G., B. S.. Zgodnie ze Specyfikacją Istotnych Warunków Zamówienia wykonanie projektu budowlano – wykonawczego obejmowało m. in. uzgodnienie przebiegu trasy kanalizacji sanitarnej z właścicielami nieruchomości i uzyskanie pisemnej zgody na zaprojektowanie, wykonanie i eksploatację kanalizacji na nieruchomości. Bezsporne w sprawie było, że powódka E. R. nie wyraziła pisemnej zgody na wykonanie i eksploatację kanalizacji na jej nieruchomości. W dniu 29 września 2010r. pomiędzy Miastem R. a Przedsiębiorstwem (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w R. została zawarta umowa, zgodnie z którą Miasto R. sprzedało (...) wybudowaną w ramach Projektu (...)/FS „Budowa systemu kanalizacji sanitarnej w R.” sieć kanalizacji sanitarnej z niezbędnymi urządzeniami, zlokalizowaną w dzielnicach L. – L. K., G., B. S. w R.. Przekazanie przedmiotu umowy nastąpiło w dniu zawarcia umowy na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego obiektu budowlanego stanowiącego załącznik do umowy. Miasto R. przejęło odpowiedzialność za wszelkie roszczenia związane z przedmiotem umowy mające swe źródło przed datą zawarcia umowy. Z chwilą sprzedaży na rzecz (...) przeszły wszelkie prawa przysługujące dotychczas Miastu R. w stosunku do przedmiotu umowy, w szczególności prawa związane z gwarancją lub /i rękojmią udzielone przez Wykonawców sieci kanalizacyjnej oraz prawa wynikające z oświadczeń osób trzecich wyrażających zgody na wejście w teren w związku z budową sieci kanalizacji sanitarnej, której dotyczy umowa. Powyższe okoliczności, a w szczególności fakt, iż powódka E. R. nie wyraziła pisemnej zgody wykonanie i eksploatację kanalizacji na jej nieruchomości, świadczą o tym, że pozwani mieli świadomość, że są posiadaczami zależnymi (posiadaczami służebności) w złej wierze obowiązany do zapłaty wynagrodzenia za

korzystanie z rzeczy. Powyższe twierdzenie uzasadnia także fakt późniejszego wniesienia do Sądu Rejonowego w Rybniku sprawy o ustanowienie służebności przesyłu.

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 kc), może zatem być dochodzone niezależnie od roszczenia windykacyjnego albo negatoryjnego, i być przedmiotem obrotu (por. np. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 1967r., II CKN 57/96, OSNCP 1967, nr 6-7, poz. 92 i z dnia 14 lutego 1967r., I CR 443/66, OSNCP 1967, nr 9, poz. 163 oraz uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 22 kwietnia 2002r., 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 kc) nie należy do czynności 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 2014r. I CSK 728/13 LEX nr 1583212)

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

W okresie objętym żądaniem pozwu, tj. 01 stycznia 2006r. do 22 września 2014r. własność nieruchomości przysługiwała powódce E. R.. Wysokość należnego powódce wynagrodzenia wynika z opinii biegłego sądowego K. K.. W okresie od 01 stycznia 2006r. do 29 września 2009r. właścicielem sieci kanalizacji sanitarnej, zlokalizowanej w dzielnicach L. – L. K., G., B. S. w R. była pozwana Gmina R.. W umowie z dnia 29 września 2010r. zawartej pomiędzy Miastem R. a Przedsiębiorstwem (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w R. ustalono, że Miasto R. przejmuje odpowiedzialność za wszelkie roszczenia związane z przedmiotem umowy mające swe źródło przed datą zawarcia umowy. Zatem należne powódce wynagrodzenie za ten okres w kwocie 11.021,65 zł zasądzono od pozwanej Gminy R. z ustawowymi odsetkami od dnia 20 lipca 2010r., zaś w pozostałym zakresie powództwo oddalono. Wynagrodzenie za okres od 30 września 2009r. do 22 września 2014r. w kwocie 11.891,86 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 29 maja 2015r. zasądzono od pozwanego Przedsiębiorstwa (...) Sp. z o. o. w R..

W zakresie w jakim powódka cofnęła pozew Sąd na podstawie art. 355 § 1 kpc umorzył postępowanie.

Wartość przedmiotu sporu w rozpoznawanej sprawie została określona na kwotę 117.980,00 zł. Roszczenie powódki w stosunku do pozwanej Gminy R. zostało uwzględnione w 9,34 %, zaś w stosunku do pozwanego (...) Sp. z o. o. w R. w 10,07 %. Pozwani wyrażając zgodę na cofnięcie powództwa wniesli o zasądzenie kosztów procesu.

Przepis art. 102 kpc 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 kpc powinien być zastosowany wówczas, gdy w okolicznościach danej sprawy obciążenie strony przegrywającej kosztami procesu przeciwnika byłoby rażąco niezgodne z zasadami słuszności. W rozpoznawanej sprawie takie okoliczności nie występują, zatem powódka z punktu widzenia rozstrzygnięcia o kosztach procesu w świetle art. 100 kpc i art. 203 §3 kpc jest stroną przegrywającą proces, a zatem Sąd zasądził od powódki na rzecz pozwanych całość poniesionych przez nich kosztów, tj. na rzecz Gminy R. kwotę 3.600,00 zł obejmującą koszty zastępstwa procesowego, zaś na rzecz pozwanego (...) Sp. z o. o. w R. kwotę 4.214,20 zł obejmującą koszty zastępstwa

procesowego w wysokości 3.600,00 zł oraz wydatek na opinię biegłego sądowego pokryty z zaliczki uiszczonej przez tego pozwanego w wysokości 597,20 zł.

R., dnia 16 listopada 2015r. SSO Katarzyna Banko