

Sygn. akt IX GC 142/11

WYROK

WIMIENIURZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 czerwca 2013 r.

Sąd Okręgowy w Gdańsku Wydział IX Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Agnieszka Mankiewicz

Protokolant Tomasz Borowczyk

po rozpoznaniu w dniu 21 maja 2013 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G.

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

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. na rzecz powoda (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. kwotę 126.232,86 zł (sto dwadzieścia sześć tysięcy dwieście trzydzieści dwa złote osiemdziesiąt sześć groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 15 marca 2011 r. do dnia zapłaty,

II. w pozostałym zakresie oddala powództwo,

III. zasądza od pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. na rzecz powoda (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. kwotę 9.953,53 zł (dziewięć tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt trzy złote pięćdziesiąt trzy grosze) tytułem zwrotu kosztów procesu,

IV. nakazuje ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gdańsku kwotę 1.935,61 zł (tysiąc dziewięćset trzydzieści pięć złotych sześćdziesiąt jeden groszy) tytułem zwrotu kosztów wynagrodzenia biegłego.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 31 marca 2011 r. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w G. wniósł o zasądzenie od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. kwoty 139.006,80 zł wraz z odsetkami w wysokości ustawowej od dnia 15 marca 2011 r. do dnia zapłaty oraz kosztów procesu.

W uzasadnieniu powód podał, że jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy Gdańsk Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą nr KW (...). Przez opisaną wyżej nieruchomość powoda przebiega sieć ciepłownicza, stanowiąca własność (...) sp. z o.o. i jest przez niego eksploatowana. Wskazana wyżej magistrala ciepłownicza składa się z dwóch nitek ciepłociągu o średnicy 1000 mm, i zajmuje łącznie powierzchnię ok. 2.745 m² nieruchomości powoda. Sposób umiejscowienia sieci ciepłowniczej i jej charakter, powoduje całkowite zajęcie nieruchomości w sposób uniemożliwiający jakiegokolwiek wykorzystanie przez powoda z nieruchomości.

Pozwana zajęła i zajmuje nieruchomość bez żadnego tytułu prawnego i w złej wierze. Powód wielokrotnie występował do pozwanej

z zawiadomieniem o bezumownym zajmowaniu nieruchomości i wzywał do zapłaty wynagrodzenia. Bezskutecznie.

Pozwana nie czyni jakichkolwiek nakładów na przedmiotową nieruchomość, jak też nie ponosi jakichkolwiek ciężarów i obciążeń związanych z nieruchomością.

Powód podał, że kwestia zajęcia przez pozwaną bez tytułu prawnego nieruchomości, była już dwukrotnie przedmiotem rozpoznania przez

Sąd, który dwukrotnie, prawomocnie orzekł, iż pozwana zajmuje bez tytułu prawnego nieruchomość powoda i że z tego tytułu jest ona zobowiązana do zapłaty powodowi wynagrodzenia (wyrok z dnia 15 stycznia 2008 r. sygn. akt IV GC 845/06).

Uzasadniając wysokość dochodzonego roszczenia, powód wskazał, że podstawą są stawki czynszu najmu nieruchomości, przeznaczonej na cele parkingowe. Powód zlecił uprawnionemu rzeczoznawcy majątkowemu wykonanie wyceny, na okoliczność ustalenia stawki za bezumowne korzystanie z opisanej wyżej w pkt. I nieruchomości powoda w okresie od dnia 11 kwietnia 2007 roku do dnia 10 kwietnia 2008 r. Rzeczoznawca ustalił, iż w okresie od dnia 11 kwietnia 2007 r. do dnia 10 kwietnia 2008r. łączna wysokość wynagrodzenia należnego powodowi z tytułu bezumownego zajęcia przez pozwaną 2.770m² nieruchomości powoda, która została opisana powyżej w pkt. I wynosi 70.103 zł. Powyższe uzasadnia wysokość wynagrodzenia za okres od dnia 1 kwietnia 2008 r. do dnia 31 marca 2010 r. w łącznej kwocie 139.006,80 zł. Powód bezskutecznie wzywał pozwaną do zapłaty kwot dochodzonych niniejszym pozwem.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów postępowania. W uzasadnieniu pozwana wskazała na brak podstaw do zastosowania art. 224-225 w zw. z art. 230 k.c. Pozwana podniosła, iż w spornym okresie mogła być uznana jedynie za posiadacza służebności, a nie za posiadacza zależnego lub samoistnego nieruchomości, a stosowanie art. 224-225 k.c. do posiadania służebności nie jest możliwe. W związku z powyższym już z tego względu powódce nie przysługują roszczenia uzupełniające o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy.

Pozwana ponadto wskazała, że powódce w okresie objętym pozwem nie przysługiwało w niniejszej sprawie również roszczenie windykacyjne, co wyklucza możliwość dochodzenia roszczeń uzupełniających. Posiadacz służebności nie narusza prawa własności w sposób umożliwiający właścicielowi wystąpienie z roszczeniem windykacyjnym. Dodatkowo art. 352 §2 k.c. odróżniając posiadanie służebności od posiadania rzeczy wyklucza kwalifikowanie posiadania służebności jako posiadania zależnego.

Pozwana podała nadto, że powód nie przedstawił żadnego dowodu mogącego obalić domniemanie z art. 7 k.c. Dla oceny dobrej wiary pozwanej mogą mieć znaczenie okoliczności, w jakich doszło do rozpoczęcia korzystania z rzeczy, jako że momentem miarodajnym dla oceny dobrej wiary jest stan z chwili wejścia w posiadanie rzeczy. Urządzenia przesyłowe zostały posadowione i eksploatowane zgodnie z ówczesnie obowiązującym prawem oraz zostały posadowione za zgodą podmiotu, który władał wówczas nieruchomością - Przedsiębiorstwa Hurta (...) o/G. - poprzednika prawnego powódki. Inwestycję realizował Skarb Państwa na nieruchomości Skarbu Państwa w okresie obowiązywania zasady jednolitości mienia państwowego (art. 128 k.c.). Decyzja, w oparciu, o którą przedsiębiorstwo państwowe (...) w G. wybudowała urządzenia przesyłowe, które następnie przekazała poprzedniczce prawnej pozwanej - Przedsiębiorstwu Hurta (...), legitymowała pozwaną do dalszej eksploatacji tejże instalacji. W dacie wybudowania urządzeń przesyłowych zarówno właścicielem spornej nieruchomości jak i przedmiotowego ciepłociągu był Skarb Państwa (w którego imieniu władztwo wykonywało najpierw przedsiębiorstwo państwowe (...)

w G., a później przedsiębiorstwo państwowe (...) w G.).

W rezultacie nie było konieczne uzyskiwanie wpisów prawa w księdze wieczystej, tudzież zawieranie umowy cywilnoprawnej dotyczącej spornej nieruchomości. Pozwana nie mogła również skorzystać z przepisów ustaw wywłaszczeniowych.

Z powyższego wynika, że pozwana posiadała służebność w dobrej wierze, bowiem zgodnie z ugruntowaną linią orzecznictwa przy ocenie dobrej wiary u posiadacza decyduje chwila objęcia jej w posiadanie.

Ponadto pozwana podniosła zarzut zasiedzenia służebności przesyłu na przedmiotowej sieci ciepłowniczej oraz zakwestionowała wysokość żądanego wynagrodzenia.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w G. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości stanowiącej m.in. działki gruntu o nr 265/3. i 265/6, położonej w G. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku, prowadzi księgę wieczystą nr KW (...). Prawo użytkowania wieczystego powyższej nieruchomości powód nabył bez obciążeń (za wyjątkiem hipoteki przymusowej w kwocie 604.885,81 zł wpisanej w dziale IV na rzecz Pierwszego Urzędu Skarbowego w G.)

w dniu 24 maja 1996 r. od spółki (...) S.A. w G..

Dowód: umowa sprzedaży z dnia 24 maja 1996 roku, rep. (...)not. H. W.k. 116-119 akt IV GC 845/06 , odpis z księgi wieczystej nr KW (...)k. 12-25.

Przez działkę będącą w użytkowaniu wieczystym powoda, przebiega magistrala ciepłownicza należąca do pozwanego i przez niego eksploatowana. Powyższa magistrala została wybudowana w oparciu o projekt techniczny wykonany przed 1989 r. na zlecenie inwestora Dyrekcji Rozbudowy Miasta G.dla przedsiębiorstwa państwowego (...)w G.. Odbiór końcowy nastąpił w dacie 7 listopada 1989 r. Wraz z wejściem w życie ustawy z dnia 8 marca 1990 r.

o samorządzie terytorialnym tj. z dniem 27 maja 1990 r. oraz na podstawie art. 8 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. przepisy wprowadzające ustawę

o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych nastąpiła komunalizacja mienia i przedsiębiorstwo państwowe (...)w G.z mocy prawa przekształciło się w przedsiębiorstwo (...). Uchwałą Rady Miasta G.nr (...)z dnia (...)r. jako formę działalności gospodarczej wykonywanej dotychczas przez (...) Przedsiębiorstwo (...)w G.wybrano formę spółki

z ograniczoną odpowiedzialnością. Następnie w dniu 2 stycznia 2002 r. zawiązano spółkę (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością; która w dniu (...)r. została wpisana do rejestru handlowego.

Dowód: fakty znane z urzędu nadto uchwała Rady Miasta G.nr (...)z (...)r. k. 153-155, zgłoszenie spółki do rejestru handlowego z dnia 02.01.1992 r. k. 155, zeznania świadka Z. R.k. 190 – 191, postanowienie Sądu Rejonowego w Gdańsku z dnia 15.02.1992 r.

k. 160.

W dacie budowy magistrali ciepłowniczej nieruchomość powoda,

w skład której wchodziły m.in. działki o nr (...) stanowiły przedmiot własności Skarbu Państwa i znajdowały w posiadaniu przedsiębiorstwa państwowego – Przedsiębiorstwa Hurtu (...) /G., któremu służyło prawo użytkowania w rozumieniu ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach, a następnie na podstawie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości z 1998 roku- prawo zarządu nieruchomością. Z dniem 5 grudnia 1990 r., na podstawie art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy

o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, przysługujące (...) Przedsiębiorstwu (...) w G. prawo zarządu nieruchomością uległo przekształceniu w prawo użytkowania wieczystego. Po wejściu w życie ustawy z dnia 8 marca 1990 roku

o samorządzie, terytorialnym oraz przepisów wprowadzających ustawę

o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych sporna nieruchomość stała się własnością Gminy M. G. oddaną w użytkowanie wieczyste następcy prawnemu Przedsiębiorstwa Hurtu (...) /G. - Spółce (...) SA w G., -która to spółka sprzedała powodowej spółce prawo użytkowania wieczystego powyższej nieruchomości, obejmującej działki o nr (...).

Okoliczność bezsporna

Pismem z dnia 6 marca 1998 r. (...) sp. z o.o. w G. zwróciło się do powoda o ustanowienie na jego rzecz i wpisanie do księgi wieczystej nr (...) nieodpłatnej służebności na rzecz (...) sp. z o.o. dla gruntów na których przebiega sieć.

Dowód: pismo (...) sp. z o.o. w G. z dnia 06.03.1998 r. k. 48

Pismem z dnia 3 kwietnia 1998 r. powód obciążył pozwanego kosztami wieczystego użytkowania pod ciepłociągiem przesyłowym przy ul. (...) na działce nr (...) za lata 1996-1997 w kwocie 2.325 zł. Wystawił też notę księgową nr (...).

Dowód: pismo powoda z dnia 03.04.1998 r. k. 50, nota obciążeniowa nr 006/98 k. 51

Pozwany powyższą notę odesłał.

Dowód: pismo z dnia 27.04.1998 r. k. 52.

Pismem z dnia 15 września 2005 r. powód bezskutecznie wzywał pozwaną spółkę do uregulowania należności za bezumowne korzystanie z nieruchomości powoda. Wielokrotnie podejmował, również próby uregulowania spornych kwestii. Bezskutecznie.

Dowód: pismo powoda z dnia 09.06.2003 r. z notą obciążeniową nr (...) z dnia 09.06.2003 r. k. 55-56, pismo powoda z dnia 22 grudnia 1997 r. k. 57, pismo powoda z dnia 11 lipca 2005 r. k. 58, wezwanie z dnia 15 września 2005 r. wraz z wyceną dzierżawy k. 59- 77.

Pozwany miał świadomość bezumownego korzystania z zajętej nieruchomości, co wynikało z chęci ustanowienia na jego rzecz nieodpłatnej służebności. Nadto prawomocnym wyrokiem z dnia 15 stycznia 2008 r. Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w sprawie IV GC 845/06 zasądził od (...) Sp. z o.o. na rzecz (...) Sp. z o.o. kwotę 67.098 zł z ustawowymi odsetkami tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie ze spornej nieruchomości w okresie od kwietnia 2003 r. do kwietnia 2006 r. Pozew w tej sprawie został złożony w dniu 24 kwietnia 2006 r.

Dowód: pismo pozwanego z dnia 06 marca 1998 r. k. 48, Dokumenty znajdujące się w aktach sprawy IV GC 845/06 – pozew – k. 4-8 wyrok - k. 239-240

Powód zlecił uprawnionemu rzeczoznawcy majątkowemu wykonanie wyceny, na okoliczność ustalenia stawki za bezumowne korzystanie

z opisaney wyżej w pkt I nieruchomości powoda w okresie od dnia 11 kwietnia 2007 r. do dnia 10 kwietnia 2008 r. Rzeczoznawca Z. S. ustalił, iż w okresie od dnia 11 kwietnia 2007 roku do dnia 10 kwietnia 2008 roku, łączna wysokość wynagrodzenia należnego powodowi z tytułu bezumownego zajęcia przez pozwaną 2.770m² nieruchomości powoda, która została opisana powyżej w pkt I wynosi 70.103 zł. Rzeczoznawca wskazaną wyżej kwotę ustalił na podstawie miesięcznego wynagrodzenia należnego powodowi od pozwanej z w/w tytułu w wysokości 2,11 zł za m² zajętej nieruchomości miesięcznie, co czyni, iż wynagrodzenie za okres 24 miesięcy od dnia 1 kwietnia 2008 roku do dnia 31 marca 2010 roku wynosi 139.006,80 zł (2,11 zł. x 2745m² x 24 miesięcy).

Dowód: wycena wartości dzierżawy Rzeczoznawcy Z. S. z dnia 20 lipca 2008 r. k. 60-74

Na działce nr (...) o powierzchni 1620 m² znajduje się napowietrzna i podziemna sieć ciepłownicza. Szerokość rurociągu wynosi 1,2 m, szerokość z fundamentem wynosi 3,2 m. Wysokość sieci napowietrznej wynosi 1,8 m. Przebieg rurociągu jest łamany silnie ograniczający zagospodarowanie działki. Na działce nr (...) o powierzchni 445 m² znajduje się podziemna sieć ciepłownicza. Na działce nr (...) o powierzchni 2140 m² znajduje się podziemna sieć ciepłownicza na obszarze ok. 1/3 części działki. Napowietrzna sieć ciepłownicza z uwagi na swoje usytuowanie silnie ogranicza możliwość korzystania z całej działki nr (...) o powierzchni 16020 m². Dla rurociągu DN 1000 przyjęto

strefę ograniczonego użytkowania 5 m² od skraju rurociągu. Szerokość rurociągu z preizolacją wynosi 1,2 m. Łącznie powierzchnia wyłączona z korzystania lub

o ograniczonej możliwości korzystania wynosi 2.415,50 m². Łączna powierzchnia bezumownego korzystania wynosi 2.098,80 m². Powierzchnia niemożliwa do wykorzystania pod cele parkingowe z powodu istnienia sieci ciepłowniczej nie odpowiada całej powierzchni ograniczonego korzystania z uwagi na fakt, że obszar 5 m od skraju sieci, który nie może być zabudowany może funkcjonować jako parking. Ponadto elementem dodatkowo ograniczającym zagospodarowanie terenu niezależnym od istniejącej sieci ciepłowniczej jest ogrodzenie niezbędne z granicami działki. Stąd jako obszar niemożliwy do wykorzystania na cele parkingowe ustalono powierzchnię wyznaczoną przez skraj rurociągu, fundamentów sieci napowietrznej lub kanału oraz ogrodzenie działki równy 1650,75 m². Dochód utracony z obszaru możliwego do wykorzystania na cele parkingowe w okresie 01 kwietnia 2008 r. do 31 marca 2010 r. wyniósł 126.232,86 zł.

Dowód: opinia biegłego k. 226-263, k. 306-309, k. 365-371, zeznania świadka Z. R. k. 190 – 191.

Pismem z dnia 9 marca 2011 roku powód bezskutecznie wzywał pozwaną do zapłaty kwot dochodzonych niniejszym pozwem, w terminie

3 dni. Pismo zostało doręczone pozwanej w dniu 10 marca 2011 r.

Dowód: wezwanie do zapłaty powoda z dnia 9 marca 2011 r. wraz z dowodem nadania k. 75-77.

Sąd zważył co następuje

Dokonując ustaleń stanu faktycznego Sąd co do zasady dał wiarę dokumentom zarówno prywatnym jak i urzędowym, bowiem ich autentyczność ani prawdziwość w skuteczny sposób nie została podważona przez strony. W myśl art.245 k.p.c. stanowiły one dowód tego, iż osoba która je podpisała złożyła oświadczenie woli zawarte w dokumencie, zaś dokumenty urzędowe, iż dokonano określonych w nich czynności i ustaleń we wskazanych tam datach.

Sąd uznał też za przekonującą opinię biegłego K. S., bowiem została sporządzona przez osobę posiadającą wiadomości specjalne z zakresu szacowania nieruchomości, w tym również w zakresie ustalania należnych stawek za korzystanie z cudzego gruntu. Wnioski oraz tok rozumowania biegłego pokrywał się i uzupełniał z przedstawioną w sprawie dokumentacją oraz zeznaniami świadków, w szczególności Z. R. co do planu zagospodarowania i wykorzystania zajętego gruntu. Biegły korygował co prawda pierwotnie wydaną opinię, jednakże wyłącznie z uwagi na okres, za jaki przysługuje odszkodowanie. Biegły wyliczył wartość wynagrodzenia za samo bezumowne korzystanie jak i wynagrodzenie za dzierżawę lub wynajem na cele parkingowe. Nie budziło jednak wątpliwości, iż w okresie objętym sporem sporne działki były wykorzystywane pod cele parkingowe oraz że powód również co do zajętych części nieruchomości, co do których korzystanie zostało wyłączone miał takie same plany zagospodarowania. Powód powołał na powyższe okoliczności świadków, którzy bezspornie potwierdzili powyższą okoliczność.

Opinia była zrozumiała, logiczna i jasna, a więc nie było podstaw do pozbawiania jej mocy wiarygodnego środka dowodowego. Podkreślić należy, że opinia sporządzona została w sposób dokładny, rzetelny, przy tym przez osobę posiadającą odpowiednią wiedzę profesjonalną w danej dziedzinie. Jednocześnie na rozprawie biegły ustosunkował się do wszystkich zarzutów

i wyjaśnił kwestie sporne, wskazując czemu przyjął określone kryteria do wyceny oraz omawiając sposób doboru transakcji do porównań, a także wysokość współczynnika ingerencji przy obliczaniu wynagrodzenia za korzystanie z gruntu w warunkach zbliżonych do służebności przesyłu (współczynnik „k” w ramach przyjętego wzoru do wyliczeń). W ramach obiektywnych kryteriów, biegły zastosował odpowiednie ceny rynkowe za korzystanie z nieruchomości w zakresie służebności, których wysokość uwzględniała stopień ingerencji w treść prawa własności przy posłużeniu się wzorami przyjętymi przez biegłych do szacowania wartości wynagrodzeń z tytułu służebności przesyłu, gdy właściciele zwykle nie są w zupełności pozbawieni faktycznego władztwa nad nieruchomością.

Dokonując oceny przedmiotowego dowodu, Sąd miał na uwadze przede wszystkim kryteria wskazane powyżej, a ponadto również sposób w jaki biegły sądowy uzasadnił wyrażone przez siebie stanowisko oraz to, że opinia w całej rozciągłości sporządzona została w sposób zrozumiały i przystępny, co umożliwiło dokonanie wnikliwej jej oceny i oparcie się na wypływających

z niej wnioskach bez żadnych wątpliwości. Opinię uznać zatem należało za dowód obiektywny i miarodajny dla ustalenia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadków Z. R. oraz M. P. w szczególności co do planów zagospodarowania zajętej nieruchomości tj. poszerzenia parkingu, gdyż miało to pełne potwierdzenie w zebranych materiale dowodowym. Ponadto jest to spójne z prowadzoną dotychczas działalnością gospodarczą powoda oraz jego stanowiskiem zajmowanym w toku postępowania.

Pomiędzy stronami nie było sporne, iż działki nr (...) stanowiły przedmiot wieczystego użytkowania powoda oraz że znajdowały się tam urządzenia przesyłowe - sieć ciepłownicza, już w chwili zakupu tego prawa przez powoda.

W kontekście podniesionych zarzutów, istota sporu sprowadzała się do ustalenia czy doszło do zasiedzenia służebności przesyłu przez pozwanego,

a jeśli nie, to czy z tego powodu należało się powodowi wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z cudzego gruntu, a jeśli tak, to w jakiej wysokości. Nie budzi bowiem wątpliwości, iż faktyczne władztwo podmiotów eksploatujących różnego rodzaju urządzenia przesyłowe odpowiadała władztwu wynikającemu ze służebności gruntowej, które może prowadzić do zasiedzenia służebności (Por. SN z 10.07.2008r., III CSK 73/08, Lex nr 461735). Przy czym sieci ciepłownicze zostały wybudowane i odebrane przez przedsiębiorstwo (...) w G. w 1989 r.

Zdaniem Sądu, (...) sp. z o.o. w G., nie udowodniła by ona lub jej poprzednicy posiadali tytuł prawny do korzystania, we wskazanym wyżej zakresie z nieruchomości powoda, w związku z czym w grę mogło wchodzić jedynie posiadanie służebności w złej wierze.

Według Sądu wprowadzicie pozwanego można było uznać za następcę prawnego przedsiębiorstw energetyki ciepłej, które korzystały

z przedmiotowej nieruchomości, w tym przedsiębiorstw państwowych, przed dniem 1 lutego 1989 r. Jednakże wobec tego, iż do dnia 1 lutego 1989 r. owe przedsiębiorstwa państwowe wykonywały w imieniu własnym, ale na rachunek Skarbu Państwa zarząd nad mieniem ogólnonarodowym według brzmienia przepisu art.128 § 2 k.c. sprzed nowelizacji – ustawy z dnia 31 stycznia 1989 r. o zmianie ustawy – kodeks cywilny (Dz.U. nr 89, nr 3, poz.11), nie można było ich potraktować jako posiadaczy samoistnych, czy nawet zależnych. Przedsiębiorstwa państwowe władały bowiem mieniem faktycznie za kogoś innego (art.338 k.c.), miały więc status tylko i wyłącznie dzierżyciela, co wykluczało możliwość zasiedzenia służebności odpowiadającej treści służebności przesyłu (art.352 k.c.). Poza tym w tamtym czasie trudno

w ogóle było mówić o służebności skoro grunt należał do Skarbu Państwa,

a więc podmiotu na rzecz którego przedsiębiorstwo państwowe nim władało. W tym zakresie Sąd w niniejszym składzie w pełni podziela i przyjmuje jako własne stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w orzeczeniu z dnia 9 grudnia 2009 r. (IV CSK 291/00, Lex nr 564973). W takiej sytuacji, skutki prawne związane z posiadaniem samoistnym w tamtym okresie przez przedsiębiorstwo państwowe nieruchomości mogły powstać tylko na rzecz Skarbu Państwa (Por. uchwała SN z 22.10.2009 r., III CZP 70/09, OSNC 2010/5/64; SN z 22.10.2009 r., III CSK 38/09, Lex nr 553699), a nie na rzecz tego przedsiębiorstwa. Bowiem państwowa osoba prawna nie mogła być posiadaczem w okresie obowiązywania art.128 k.c. (do dnia 1 lutego 1989r.)

i nie mogła uzyskać przez zasiedzenie służebności dla siebie (por. wyrok SN

z 11.02.2011 r., I CSK 88/10, Lex nr 798230; SN z 17.12.2010 r. III CZP 108/10).

W konsekwencji też, uznać należało, iż dopiero dnia 1 lutego 1989 r. należałoby badać w jaki sposób podmiot ten objął w posiadanie przedmiotowe mienie. Nadto z dniem 27 maja 1990 r. państwowe (...) Przedsiębiorstwo (...) w G. z

mocy prawa przekształciło się w przedsiębiorstwo (...). Wobec tego podmiotu również nie wykazano istnienia tytułu prawnego do przedmiotowej nieruchomości. W niniejszej sprawie nie wykazano, by poprzednicy pozwanego zawarli z właścicielem nieruchomości jakąkolwiek umowę o charakterze rzeczowym, skuteczną wobec nabywców tych terenów, ani też by została wydana prawomocna decyzja wyłączeniowa czy inna sankcjonująca pod względem prawa cywilnego posiadanie sieci ciepłowniczej na cudzej działce.

Z uwagi na powyższe, bieg terminu zasiedzenia służebności mógł, zdaniem Sądu rozpocząć się nie wcześniej niż w dniu 1 lutego 1989 r. (wejście w życie ustawy z dnia 31.01.1989 r. o zmianie ustawy – kodeks cywilny (Dz.U. nr 89, nr 3, poz.11). W takim przypadku termin ewentualnego zasiedzenia służebności w złej wierze miałby dopiero w dniu 1 lutego 2019 r., pozew natomiast został złożony w dniu 31 marca 2011 r., a zatem, nie sposób było przyjąć, by w chwili zamknięcia rozprawy doszło do zasiedzenia służebności przesyłu na działkach powoda.

Na marginesie warto też zauważyć, iż pojawił się wobec tego problem, czy osoba prawna, która przed dniem 1 lutego 1989 r. nie mogła nabyć

w drodze zasiedzenia praw rzeczowych, mogła do okresu samoistnego posiadania po 1 lutego 1989 r. doliczyć okres posiadania przed tą datą wykonywanego jako dzierżyciel w ramach sprawowanego zarządu mieniem państwowym. Kwestię tę reguluje przepis art.176 k.c. przyjmując, iż zaliczenie posiadania poprzednika było możliwe podczas biegu zasiedzenia, gdy nastąpiło przeniesienie posiadania. Zaś przepisy art. 348 – 351 k.c. regulują różne sposoby przeniesienia posiadania i rzeczą pozwanego, jako wywodzącego z tego tytułu korzystne dla siebie skutki prawne, było udowodnienie, że po 1 lutego 1989 r. nastąpiło przeniesienie posiadania służebności przez Skarb Państwa na rzecz przedsiębiorcy przesyłowego (Por. G.Bieniek, Urządzenia przesyłowe, Problematyka prawna, W-wa 2008 r., s.78). Zakład energetyki ciepłej natomiast nie udowodnił, ewentualnego faktu przeniesienia posiadania służebności przez Skarb Państwa na rzecz przedsiębiorstwa przesyłowego zgodnie z regulacją zawartą w przepisach art. 348-351 k.c.

Faktu takiego nie można bowiem w żadnym razie wywieść z samej sukcesji pozwanego po zakładzie energetyki ciepłej (por. uzasadnienie S.A. w Poznaniu z 28.10.2009 r., IACa 540/09, Lex 628203), zaś służebność gruntowa stanowi istotne ograniczenie prawa własności i przy stwierdzeniu jej ewentualnego nabycia w drodze zasiedzenia niezbędne są szczegółowe ustalenia czy zostały spełnione ustawowe przesłanki nabycia tego prawa. Pozwany nie zgłosił żadnych dowodów mogących na takie przeniesienie posiadania wskazywać, mimo spoczywającego na nim ciężaru dowodu w tym zakresie (art.6 k.c.). W konsekwencji należało przyjąć, że skoro pozwana nie korzystała ze służebności przez okres uprawniający ją do zasiedzenia, a nadto nie wykazała przeniesienia na nią posiadania przez Skarb Państwa, do nabycia służebności w drodze zasiedzenia nie doszło.

Ustaliwszy powyższe należało przejść do zarzutu dobrej wiary pozwanego jako posiadacza.

Roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy przysługuje właścicielowi wobec posiadacza samoistnego na podstawie art. 224 § 1 k.c.,

z którego wynika, 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. Zgodnie z § 2 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. Na podstawie art. 225 k.c. 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.

Mając na uwadze powyższe przepisy wskazać należy, że realizacja roszczenia windykacyjnego przywraca zgodny z prawem stan wyłącznego posiadania i korzystania z rzeczy przez jej właściciela. Przy czym stan, który polega na

bezprawnym władaniu cudzą rzeczą prowadzi do powstania dodatkowego problemu wzajemnych rozliczeń pomiędzy właścicielem

i posiadaczem rzeczy. Na gruncie wskazanych przepisów, majątkowy interes właściciela wymaga bowiem uzyskania rekompensaty od posiadacza za korzystanie z rzeczy. W niniejszej sprawie oczywistym jest, że pozwany korzystał z nieruchomości stanowiącej własność powoda, nie zawierając

z nim w tym przedmiocie jakiegokolwiek umowy, w związku z czym zgodnie

z obowiązującymi przepisami ciążyłby na nim obowiązek zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie w cudzej rzeczy. Miało by to jednak miejsce wyłącznie w sytuacji, gdyby korzystał on z cudzej rzeczy jako posiadacz w złej wierze. Kluczową kwestią było zatem ustalenie, czy pozwany był posiadaczem w dobrej wierze, co wówczas prowadziłoby do zwolnienia go z odpowiedzialności.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 6 października 2010 r. II CSK 156/10 bierne zachowanie właściciela nieruchomości, na której posadowiono urządzenia przesyłowe, nie musi ujawniać woli znoszenia działalności przedsiębiorstwa przesyłowego na jego gruncie, a tym bardziej nie musi oznaczać, że brak sprzeciwu jest tożsamy ze zgodą na takie korzystanie lub z zawarciem stosownej umowy. Nawet jednak, gdyby

z jakichś względów można było uznać, że istniała dorozumiana umowa zezwalająca przedsiębiorstwu na bezpłatne korzystanie z nieruchomości

w zakresie odpowiadającym służebności przesyłowej, to najpóźniej od chwili, gdy właściciel sprzeciwił się takiemu korzystaniu z jego nieruchomości, nie można mówić o istnieniu po stronie przedsiębiorstwa przesyłowego dobrej wiary. Pozwany w niniejszej sprawie co najmniej w dacie wniesienia pozwu

w sprawie IV GC 845/06 dowiedział się o sprzeciwie powoda co do korzystania przez pozwanego z przedmiotowej nieruchomości. Niezależnie od tego w już w znacznie wcześniejszej korespondencji stron pozwany ujawniał świadomość korzystania z nieruchomości bez tytułu prawnego.

Kwestie związane z korzystaniem przez przedsiębiorstwo energetyczne

z cudzej nieruchomości, na której pobudowano urządzenia przesyłowe, były wielokrotnie przedmiotem wypowiedzi Sądu Najwyższego, w tym także

w aspekcie roszczeń właściciela nieruchomości zgłaszanych na podstawie art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c. o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie

z nieruchomości i wiążącego się z tymi roszczeniami zagadnienia dobrej lub złej wiary przedsiębiorstwa. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjęto jednolicie, że władztwo przedsiębiorstwa energetycznego, eksploatującego urządzenia przesyłowe posadowione na cudzym gruncie, odpowiada władztwu wynikającemu ze służebności gruntowej, co pozwala uznać to przedsiębiorstwo za posiadacza takiej służebności, do którego na podstawie art. 352 § 2 k.c. stosuje się odpowiednio przepisy o posiadaniu rzeczy, w tym art. 224 § 2 oraz art. 225 k.c. (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 22 października 2002 r. III CZP 64/02, z dnia 17 czerwca 2005 r. III CK 685/04 i z dnia 11 maja 2005 r. III CK 556/04, nie publ.). Utrwalone też jest

w orzecznictwie stanowisko, że roszczenia przewidziane w art. 224 i art. 225 k.c. mogą być dochodzone niezależnie od roszczenia o wydanie nieruchomości (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 11 lutego 1998 r. III CKN 354/97, z dnia 30 czerwca 2004 r. IV CK 502/03, z dnia 24 lutego 2006 r. II CSK 139/05, z dnia 8 grudnia 2006 r. V CSK 296/06 i z dnia 25 listopada 2008 r. II CSK 346/08, nie publ.).

Ugruntowany jest również pogląd, wyrażony także na tle spraw o stanie faktycznym zbliżonym w znacznym stopniu do stanu faktycznego rozpoznawanej sprawy i toczących się między tymi samymi stronami, że przedsiębiorstwo energetyczne, które nie legitymuje się uprawnieniem do korzystania z cudzej nieruchomości, w celu eksploatacji i bieżącego utrzymania posadowionych na niej jego urządzeń przesyłowych, korzysta z tej nieruchomości w złej wierze i zobowiązane jest do świadczenia wynagrodzenia na podstawie art. 352 § 2 k.c. w zw. z art. 224 § 2 i art. 225 k.c. (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2008 r. II CSK 344/08, z dnia 2 kwietnia 2009 r. IV CK 505/08 oraz z dnia 3 kwietnia 2009 r. II CSK 400/08 i II CSK 470/08).

W orzecznictwie podkreślono także, iż nawet jeżeli założyć, że ze względu na obowiązującą w czasie instalacji urządzeń przesyłowych zasadę jednolitej własności państwowej (art. 128 k.c.), przedsiębiorstwo energetyczne podjęło czynności budowy urządzeń przesyłowych w dobrej wierze

i korzystało z nich jako należących do Skarbu Państwa, to przymiot dobrej wiary rozumianej jako błędne, ale usprawiedliwione w danych okolicznościach przeświadczenie posiadacza służebności o przysługującym mu prawie do korzystania z cudzej nieruchomości, w zakresie roszczeń uzupełniających, musi obejmować cały okres eksploatacji urządzeń, także wtedy, gdy zmienił się właściciel nieruchomości. Dobra wiara w chwili stawiania urządzenia nie oznacza powstania po stronie przedsiębiorstwa energetycznego prawa do korzystania z nieruchomości skutecznego wobec każdego jej właściciela, odpowiadającego treści służebności przesyłowej. Zaniechanie rozwiązania tych kwestii na drodze administracyjnej czy cywilnoprawnej oznacza, brak tytułu prawnego do dalszego ingerowania w sferę cudzej własności i złą wiarę przedsiębiorstwa przesyłowego. Dobrą wiarę wyłącza bowiem ujawnienie takich okoliczności, które u przeciętnego człowieka powinny wzbudzić poważne wątpliwości co do tego, czy przysługuje mu prawo do korzystania z nieruchomości w dotychczasowym zakresie (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 3 kwietnia 2009 r. II CSK 400/08 i II CSK 470/08).

W rozpoznawanej sprawie, nawet jeżeli uznać, że strona pozwana eksploatując urządzenia przesyłowe na gruncie powoda, miała uzasadnione podstawy do przekonania, że przysługuje jej do tego prawo odpowiadające służebności przesyłowej, to niewątpliwie przynajmniej od chwili, kiedy sama strona pozwana w piśmie z dnia 6 marca 1998 r. wezwała powoda do negocjacji, nie można już mówić o dobrej wierze pozwanej, bowiem ujawnione zostały takie okoliczności, które u przeciętnego człowieka powinny wzbudzić podejrzenie co do tego, czy rzeczywiście przysługuje mu prawo do korzystania z cudzej nieruchomości w dotychczasowym zakresie.

Pozwana korzystała z nieruchomości powoda w złej wierze, wobec czego obowiązana jest, zgodnie z art. 224 § 2 w zw. z art. 352 § 2 k.c., do zapłaty na jego rzecz części dochodzonej pozwem kwoty tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Abstrahując od powyższego, uzasadnionym jest również odniesienie się do regulacji dotyczącej służebności przesyłu, która została przez ustawodawcę zamieszczona w rozdziale III k.p.c. na podstawie ustawy z dnia 30 maja 2008r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny – oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2008, nr 116, poz. 731). Zgodnie bowiem z art. 305² § 1 k.p.c. jeżeli właściciel nieruchomości odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, a jest ona konieczna dla właściwego korzystania z urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1 k.c., przedsiębiorca może żądać jej ustanowienia za odpowiednim wynagrodzeniem. Zaznaczyć zatem należy, że w ustawie przewidziane zostały instrumenty prawne, które stworzyły możliwość pozwanemu pozyskania tytułu prawnego do nieruchomości i zgodnego z prawem z niej korzystania. Pozwany nie podjął jednak żadnych czynności i nie skorzystał z nowych rozwiązań w celu ustanowienia na nieruchomości, której użytkownikiem wieczystym jest powód, służebności przesyłu. W konsekwencji bowiem podejmując odpowiednie kroki mógł uniknąć niniejszego procesu. Ponadto zauważyć należy, że jak wynika wprost z przytoczonego przepisu, w sytuacji gdy ustanowiona zostanie służebność przesyłu koniecznym jest ustanowienie również ekwiwalentnego świadczenia, jakim jest wynagrodzenie należne właścicielowi nieruchomości, którą użytkuje inny podmiot. Oczywistym jest zatem wniosek, że w każdym przypadku, gdy ma miejsce bezumowne korzystanie z cudzej rzeczy, posiadający do niej tytuł prawny uprawniony jest dochodzić zapłaty.

Reasumując, powód zgodnie z art.224§2 k.c. w zw. z art.230 k.c.

i art.352§2 k.c. jako użytkownik wieczysty nieruchomości mógł żądać wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy względem posiadacza służebności

w złej wierze, niezależnie od zgłoszenia roszczenia windykacyjnego czy negatoryjnego (Por. SN z 8.06.2005 r., (...), Lex nr 311353; SN

z 25.02.2004 r. II CK 32/03, Lex nr 162199). Przy czym ograniczony zakres korzystania z nieruchomości nie mógł pozostać bez wpływu na wysokość wynagrodzenia (Por. SN z 8.06.2005 r., V CK 679/04, Lex nr 311353) Pozwanego należało uznać za posiadacza urządzeń przesyłowych w złej wierze w spornym okresie, skoro przed tą datą był

wielokrotnie wyzywany do uregulowania stosunków jak też zapłaty wynagrodzenia z tytułu korzystania z cudzej nieruchomości, co wprost wynikało z obszernej korespondencji między stronami. Ponadto powyższe wprost wynika z treści pisma z dnia

6 marca 1998 r. (...) sp. z o.o. w G., w którym pozwany zwrócił się do powoda o ustanowienie na jego rzecz i wpisanie do księgi wieczystej nr (...) nieodpłatnej służebności dla gruntów, na których przebiega sieć ciepłownicza. Zatem nawet, gdyby w tym zakresie wiązały strony jakiegokolwiek nieformalne czy dorozumiane ustalenia zbliżone do umowy użyczenia, to powód miał prawo przed procesem, je przerwać, wypowiedzieć je i zażądać wynagrodzenia nawet bez porozumienia na przyszłość (por. SN z 9.12.2011 r., III CZP 78/11).

Wyłącznym źródłem i przyczyną roszczeń z art.224-225 k.c. jest więc jedynie samoistne posiadanie cudzej rzeczy, które nie jest tożsame

z pozbawieniem właściciela wszystkich elementów faktycznego władztwa nad rzeczą, ale może polegać także na takim korzystaniu z rzeczy przez niewłaściciela, które narusza prawo własności w inny sposób, aniżeli pozbawiając właściciela faktycznego władztwa, co niewątpliwie zachodzi

w przypadku przedsiębiorstwa przesyłowego (por. SN z 16.07.2009 r., ICSK 511/08, Lex nr 584191; SN z 3.02.2010 r.). Dlatego przy obiektywnych kryteriach ustalania wysokości wynagrodzenia z tego tytułu, winno się zastosować odpowiednie ceny rynkowe za korzystanie z nieruchomości

w zakresie służebności, których wysokość winna uwzględniać stopień ingerencji w treść prawa własności z uwzględnieniem przeznaczenia nieruchomości (współczynnik „k”) oraz sposobu jej użytkowania w spornym okresie.

Sąd uznaje słuszność rozważań Sądu Najwyższego z dnia 3 lutego 2010 r. w sprawie II CSK 444/09 Lex nr 578038, który stwierdził, że posiadanie służebności gruntowej, obecnie zdefiniowanej w art. 305¹ k.c. jako służebność przesyłu, przybiera taką postać, że nie pozbawia w zupełności faktycznego władztwa właściciela nad nieruchomością obciążoną. Dlatego muszą zawodzić kryteria ustalania wysokości wynagrodzenia za korzystanie

z nieruchomości oparte wyłącznie na układzie odpowiednich cen rynkowych właściwych dla najmu lub dzierżawy gruntu, które są adekwatne

w sytuacjach, kiedy wynajmujący lub wydzierżawiający zostają zupełnie pozbawieni fizycznego władztwa nad rzeczą. W ramach obiektywnych kryteriów można natomiast zastosować odpowiednie ceny rynkowe za korzystanie z nieruchomości w zakresie służebności, których wysokość powinna uwzględniać stopień ingerencji w treść prawa własności.

Jeżeli, ze względu na sposób posiadania służebności lub też ze względu na sposób posadowienia urządzeń przesyłowych, powód może korzystać ze swojej nieruchomości w mniej lub bardziej ograniczonym zakresie, wynagrodzenie za bezumowne korzystanie powinno być odpowiednio obniżone (por, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 czerwca 2005 r. sygn. akt V CK 679/04, niepubl.

Powód wnosił o zasądzenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie według stawek jak za wynajem, dzierżawę na cele parkingowe, świadek -pracownik powoda zeznał, że w takim celu wykorzystywana jest ta część nieruchomości, której pozwany nie zajmuje swoimi urządzeniami. Z. R. zeznał nadto, iż powód cały czas zmierza, do tego aby poszerzyć parking jednakże urządzenia pozwanego mu to uniemożliwiają. Powód nie twierdził, że zamierza wykorzystywać nieruchomość na inne cele niż parkingowe, pozwany nie obalił też twierdzenia powoda, że jego celem jest prowadzenie parkingu na przedmiotowej nieruchomości, stąd w ocenie Sądu roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie powinno być powiązane z tym konkretnym przeznaczeniem i obejmować właśnie stawki za wynajem w celach parkingowych.

Sąd ma na uwadze, że powód wykazał stosowną inicjatywę dowodową w tym zakresie a pozwany, który o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego nie wnosił próbował jedynie bezpodstawnie zmieniać tezę dowodową. Dowód z opinii biegłego został przeprowadzony z inicjatywy powoda, a więc wyłącznie na wskazywane przez niego okoliczności, jeżeli zaś pozwany chciał wykazania innych okoliczności to w stosownym czasie powinien z takim

wnioskiem wystąpić. Niezależnie od tego powód wykazał cel jaki miał zamiar realizować odnośnie tej nieruchomości, a zatem badanie przez biegłego stawek powiązanych z tym celem było jak najbardziej uzasadnione.

Z opinii biegłego wynika, że powierzchnia niemożliwa do wykorzystania pod cele parkingowe z powodu istnienia sieci ciepłowniczej nie odpowiada całej powierzchni ograniczonego korzystania z uwagi na fakt, że obszar 5 m od skraju sieci, który nie może być zabudowany - może funkcjonować jako parking. Jako obszar niemożliwy do wykorzystania na cele parkingowe ustalono powierzchnię wyznaczoną przez skraj rurociągu, fundamentów sieci napowietrznej lub kanału oraz ogrodzenie działki równy 1650 m² - co do ustalenia przez biegłego sądowego takiej powierzchni korzystania przez pozwanego w sposób uniemożliwiający wykorzystanie nieruchomości na cele parkingowe żadna ze stron nie wniosła zastrzeżeń do opinii.

Sąd uznał za uzasadnione żądanie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanego z nieruchomości powoda jedynie odnośnie tych 1650 m² bo w tym konkretnym wypadku powód wykazał, iż na takiej powierzchni korzystałby z nieruchomości zajmowanej przez pozwanego.

W konsekwencji w tym zakresie zasadne jest ustalenie wynagrodzenia według obowiązujących stawek czynszu na cele parkingowe.

Na marginesie wskazać należy, że skoro wynagrodzenie tak obliczone nie obejmuje pasów ochronnych wyliczonych przez biegłego w obszarze 5 m od urządzeń, bezprzedmiotowe pozostają zarzuty pozwanego co do objęcia na te cele zbyt szerokiego pasa.

Koniecznym jest też zwrócenie uwagi, że biegły ustalił że w pasach ochronnych 5 m od skraju sieci wprawdzie nie można zabudowywać terenu ale może on być wykorzystany na cele parkingowe a więc odnośnie tego obszaru, mimo że formalnie powód ma ograniczone swoje uprawnienia to jednak nie przysługuje mu roszczenie za bezumowne korzystanie, przynajmniej w stanie faktycznym ustalonym w niniejszej sprawie w oparciu o reguły postępowania w sprawach gospodarczych.

Niezasadne jest natomiast waloryzowanie wynagrodzenia powoda na dzień sporządzania opinii. Powodowi należy się bowiem wynagrodzenie jakie wtedy by otrzymał, gdyby nieruchomość wykorzystał zgodnie ze swoim zamiarem tj. na cele parkingowe, a funkcję waloryzacyjną tego utraconego dochodu pełnią jedynie ustawowe odsetki od dnia wymagalności roszczenia powoda.

Mając więc na względzie, iż pozwany niewątpliwie korzystał

z nieruchomości powoda w złej wierze, a zakład energetyki ciepłej nie udowodnił, by owo posiadanie służebności od kwietnia 2008 r. do marca 2010 r. opierało się na prawie skutecznym względem użytkownika wieczystego, na mocy art.225 k.c. w zw. z art.224 § 2 k.c. i art.230 k.c. oraz art.455 k.c. w zw. z art.481 k.c. należała się od (...) sp. z o.o. na rzecz (...) sp. z o.o. w G. kwota 126.232,86 zł, tj. suma kwot wyliczonych przez biegłego tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z cudzej nieruchomości w spornym okresie (bez waloryzacji) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 15 marca 2011 r. do dnia zapłaty. Jednocześnie

w pozostałym zakresie Sąd powództwo oddalił w oparciu o art.225 k.c. w zw. z art.224§2 k.c. i art.230 k.c. a contrario wobec braku udowodnienia, iż wynagrodzenie za bezumowne korzystanie wynosiło wyższą kwotę niż ustalona przez biegłego z uwzględnieniem aktualnego przeznaczenia nieruchomości na cele parkingowe.

Oceniając żądanie odsetek, Sąd oparł się na obowiązujących przepisach kodeksu cywilnego, zgodnie z którymi sam fakt opóźnienia dłużnika

w spełnieniu świadczenia pieniężnego daje wierzycielowi prawo do żądania odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi (art. 481 § 1 k.c.). W świetle cytowanego art. 481 k.c. dłużnik jest obciążony obowiązkiem zapłaty odsetek bez względu na przyczyny uchybienia terminu płatności sumy głównej. Sam fakt opóźnienia przesądza, że wierzycielowi należą się odsetki. Zgodnie z art. 455 k.c. Jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania.

Mając zatem na uwadze, że powód wezwał pozwanego do zapłaty w dniu 9 marca 2011 r., doręczonym pozwanemu w dniu 10 marca 2011 r. wyznaczając 3 dniowy termin zapłaty, zasadne jest więc żądanie odsetek od 15 marca 2011 r.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz § 6 pkt. 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 z późn. Zm.), uznając, że powód wygrał sprawę w 88%, zaś pozwany w 12%.

Na koszty procesu poniesione przez powoda składała się uiszczona opłata od pozwu w kwocie 6.951 zł, koszt 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, 17 zł tytułem opłaty od pełnomocnictwa oraz kwota 1500 zł uiszczona tytułem zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego. Pozwany natomiast poniósł tylko koszty zastępstwa procesowego i opłaty od pełnomocnictwa (17 zł).

Łączna kwota kosztów powoda z tytułu opłaty od pozwu i zastępstwa procesowego w dacie wyrokowania wynosiła 10.568zł z czego 88% stanowiło 9.299,84 zł. Pozwanemu należał się zwrot kosztów procesu w zakresie kwoty 434,04 zł (12% z 3.617 zł). Po kompensacie wzajemnych kosztów procesu), na rzecz powoda od pozwanego należała się kwota 8.865,80 zł. Uwzględniając jednocześnie, iż prawomocne wynagrodzenie biegłego w sprawie w chwili wyrokowania wyniosło łącznie 3.435,61 zł to 88% wyniosło 3.023 zł zaś 12 % 412,27 zł. Biorąc pod uwagę, że powód uiszczył zaliczkę na poczet wynagrodzenia biegłego w kwocie 1.500 zł, to powodowi należał się zwrot kosztów z tego tytułu w kwocie 1.087,73 zł. Tymczasowo ze Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Gdańsku wypłacono kwotę 1.935 zł a zatem kwotę tę nakazano ściągnąć od pozwanego.

G., dn. 24 czerwca 2013 r.

SSO Agnieszka Mankiewicz