

Sygnatura akt *IC 1110/12*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 października 2013 r.

Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze Wydział I Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Urszula Wiewióra

Protokolant: Agnieszka Dymitroca

po rozpoznaniu w dniu 18 września 2013 r. w Jeleniej Górze

sprawy z powództwa **M. S., W. S.**

przeciwko **(...) S.A. w W.**

o zapłatę

zasądza od pozwanego (...) S.A. w W. na rzecz powodów M. S. i W. S. kwotę 56.112 zł (pięćdziesiąt sześć tysięcy sto dwanaście złotych),

w zakresie żądania kwoty 219.950 zł powództwo umarza,

dalej idące powództwo oddala,

zasądza od powodów M. S. i W. S. na rzecz pozwanego (...) S.A. w W. kwotę 1.767 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt IC 1110/12

UZASADNIENIE

Powodowie M. i W. S. wnieśli o zasądzenie na ich rzecz od pozwanego aktualnie (...) S.A. w W. kwoty 404.550 zł oraz przyznanie im kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według przepisanych norm.

W uzasadnieniu wskazali, że od dnia 30.07.2003r. są właścicielami działki gruntu nr (...)ObrębC(...)o łącznej powierzchni 1 ha 301 m², przez którą przebiega gazociąg (...)o ciśnieniu PM 1,6 MPa, którego strefa ochronna wynosi około 20 metrów w obie strony od gazociągu, a więc zajęte jest przez nią około 3.100 m² gruntów tejże działki. Dalej powodowie wskazywali, że wzywali stronę pozwaną do zawarcia umowy przesyłu, w ramach której chcieli umownie ustalić służebność przesyłu oraz wcześniejsze bezumowne korzystanie z gazociągu, jednakże pozwany nie przystąpił do rozmów i odmówił zawarcia umowy. Powodowie podnosili, że pozwany korzysta z gazociągu w sposób odpowiadający treści służebności przesyłu, przy czym czyni to w złej wierze, bez jakiegokolwiek podstawy prawnej. Zobowiązany jest zatem do zapłacenia powodom należnego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy na podstawie art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c., które powinno zostać ustalone według stawek cen rynkowych. Powodowie wskazali, że ustalili wysokość wynagrodzenia mając na uwadze, iż nieruchomości położona jest w strefie centralnej miasta w bezpośredniej bliskości głównej trasy komunikacyjnej. Powodowie dodali, że w razie zakwestionowania przez pozwanego tej stawki, winna ona być określona przez biegłego sądowego. Sprecyzowali, że liczą wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z ich gruntów za okres od stycznia 2004r. do marca 2012r. Zdaniem powodów przyjęta stawka po 1,5 zł miesięcznie za

1 m² gruntu objętego strefą ochronną gazociągu jest niewygórowana, tym bardziej, że dotyczy całego okresu objętego roszczeniem, bez waloryzacji w stosunku do wzrostu cen rynkowych.

Pozwany (...) S.A. w W. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od strony powodowej na jego rzecz kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W pierwszej kolejności pozwany wskazał, że jest właścicielem gazociągu przebiegającego przez działkę powodów dopiero od dnia 02.10.2009r., a zatem powództwo obejmując okres do tego dnia powinno zostać oddalone. Oprócz tego zarzucał, że powództwo winno zostać oddalone także dlatego, że roszczenie z art. 224 k.c. jest roszczeniem uzupełniającym, a zatem można żądać wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy o ile złożone zostało powództwo z art. 222 k.c., zaś w niniejszej sprawie powodowie nie domagali się wydania rzeczy (usunięcia gazociągu), wobec czego nie mogą żądać wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Pozwany podniósł ponadto zarzut zasiedzenia służebności. Wskazał, że nabył przez zasiedzenie nieodpłatną służebność o treści odpowiadającej służebności przesyłu na podstawie art. 292 k.c. w zw. z art. 172 k.c. Stwierdził, że przedmiotowy gazociąg relacji Ś. - J. został położony w 1973r., a jego przebieg jest oznakowany słupkami, a dodatkowo na nieruchomości powodów znajduje się stacja redukcyjno-pomiarowa. Pozwany wskazał, że do okresu zasiedzenia doliczyć należało okresy posiadania urządzeń gazowych przez Skarb Państwa w okresie od 1973r. do dnia 30.10.1996r. oraz spółkę akcyjną (...) S.A. w W. w okresie 30.10.1996r.-02.10.2009r.

Z ostrożności procesowej pozwany zarzucił, że przedmiotowy gazociąg został wybudowany legalnie na działkach rolnych, zgodnie z obowiązującym wówczas prawem – na podstawie Decyzji (...)Prezydium Miejskiej Rady Narodowej i Powiatowej Rady Narodowej w J.z dnia 26.10.1973r., na podstawie ustawy z dnia 31.01.1961r. Prawo budowlane (Dz. U. nr 7 poz. 46), zaś ówczesny właściciel nieruchomości J. G. otrzymał stosowne odszkodowanie za zajęcie jego gruntu na potrzeby gazociągu. Pozwany wskazał ponadto, że przebieg gazociągu usankcjonowany jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a właściciele działki mogą ją wykorzystywać zgodnie z określonym tam przeznaczeniem. Dodał, że pozwany nie korzystał z działki, ponieważ gazociąg ułożony jest pod jej powierzchnią na głębokości 1,3 m, a z całej działki korzystają powodowie pobierając z tego tytułu pożytki. Pozwany dodał także, że powodowie nabyli przedmiotową działkę w drodze zamiany z Gminą J.w 2003r. wiedząc o przebiegającym przez tę działkę gazociągu i z tego powodu wartość działki określona została na kwotę 76.000 zł. Wobec tego żądana przez powodów kwota wynagrodzenia za korzystanie z fragmentu działki w porównaniu do kwoty, za jaką nabyli całą działkę stanowiłaby bezpodstawne wzbogacenie dla powodów, a ich żądanie należało ocenić jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego oraz nadużycie prawa.

Również z ostrożności procesowej strona pozwana zakwestionowała wskazane przez powodów wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości, jak i sposób obliczenia tego wynagrodzenia.

Na rozprawie w dniu 18.09.2013r. pełnomocnik powodów sprecyzował żądanie i wniósł o zasądzenie na rzecz powodów kwoty 184.600 zł, zgodnie z wyliczeniem biegłego, zaś w pozostałej części cofnął powództwo i zrzekł się roszczenia (k. 261).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Gmina J., na podstawie decyzji Wojewody (...)nr (...)z dnia 04.02.1992r. oraz decyzji nr (...)z dnia 04.05.1998r. nabyła z mocy prawa własność działek gruntu położonych w J.przy ul. (...)ozn. geod nr (...)o pow. 5687 m² oraz ozn. geod. Nr (...)pow. 352 m², w obrębie C.(...), przeznaczonych w planie zagospodarowania przestrzennego miasta dla dzielnicy przemysłowo-składowej „(...)” pod projektowane usługi.

Na podstawie umowy zamiany z dnia 30.12.2003r. własność opisanych działek nabyli od Gminy J.powodowie M.i W. S.. Wartość dziełek nr (...) określona została na kwotę 76.400 zł. W akcie notarialnym stwierdzono, że przez działkę gruntu nr (...)przebiega gazociąg średniego ciśnienia, który w znacznym stopniu ogranicza sposób zabudowy.

Dla opisanych działek nie prowadzono w dacie ich nabycia przez powodów ksiąg wieczystych.

(odpis księgi wieczystej k. 14-25; wypis i wyrys k. 26-27; mapka k. 31; protokół z dnia 04.12.2003r. k. 28; akt notarialny z dnia 30.12.2003r. k. 119-124)

Działka gruntu nr (...)obręb (...) (obecnie nr (...)) w dacie 01.01.1973r. należała do J. G..

(wypis z rejestru gruntów k. 118)

W sierpniu 1971r. sporządzony został projekt techniczny kapitalnego remontu gazociągu Ś. – C. poprzez budowę drugiego na tym odcinku. W części ogólnej projektu zaznaczono, że zmiana trasy gazociągu spowodowana jest planami zagospodarowania terenu przez które biegnie istniejący i projektowany gazociąg oraz warunkami terenowymi.

W dniu 26.10.1973r. wydana została Decyzja nr (...)przez Kierownika Wydziału Budownictwa, Urbanistyki i Architektury Prezydium Miejskiej Rady Narodowej i Powiatowej Rady Narodowej w J., zatwierdzająca plan realizacyjny – budowę gazociągów w C..

(projekt techniczny k. 80-83; decyzja k. 115)

Decyzją nr (...)z dnia 04.02.2005r. Wojewody (...)odmówiono wszczęcia postępowania w sprawie stwierdzenia nieważności Decyzji nr (...)z dnia 26.10.1973r. Kierownika Wydziału Budownictwa, Urbanistyki i Architektury Prezydium Miejskiej Rady Narodowej i Powiatowej Rady Narodowej w J., zatwierdzającej plan realizacyjny – budowę gazociągów w C., z uwagi na fakt, że straciła ona swój byt prawny – wygasła z mocy prawa.

(decyzja k. 38-39)

Na działce nr (...)usytuowany jest gazociąg (...)o ciśnieniu PM 1,6 MPa, relacji Ś.– J., którego budowę zakończono w nieustalonym terminie. Właścicielem tego gazociągu do dnia 30.10.1996r. był Skarb Państwa. Mieniem tym zarządzało przedsiębiorstwo państwowe (...)powołane z dniem 01.08.1982r. (przedsiębiorstwo to powstało z połączenia szeregu innych jednostek organizacyjnych, w tym (...) Zakładów (...)we W.). Od dnia 30.10.1996r. właścicielem gazociągu była spółka (...) S.A.w W., które powstało w wyniku przekształcenia przedsiębiorstwa państwowe (...)w spółkę akcyjną.

Na podstawie aktu notarialnego z dnia 02.10.2009r. właścicielem gazociągu został (...) S.A. w W..

(akt notarialny k. 58-74; zdjęcia k. 75-79; akt notarialny k. 84-98; zarządzenie nr (...)Ministra Górnictwa i Energetyki z dnia 01.08.1982r. k. 99-111; zarządzenie nr (...) Ministra Górnictwa i Energetyki z dnia 31.12.1975r. k. 111-114)

Niezabudowana działka gruntowa nr (...), obręb C. położona w J.przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta KW (...), ma powierzchnię 5687 m². Zlokalizowana jest w zachodniej części miasta, w granicach (...) nr (...). Kształt działki jest regularny, zbliżony do prostokąta, warunki geotechniczne bardzo dobre. Działka w całości stanowi użytek gruntowy (...). Od strony wschodniej i zachodniej działka graniczy z niezabudowanymi działkami gruntowymi o takim samym przeznaczeniu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jak działka nr (...). Od strony północnej działka graniczy z ciekim wodnym i dalej z działkami zabudowanymi budynkami produkcyjnymi i usługowymi firm, które znajdują się w (...). Od strony południowej działka graniczy z utwardzoną ulicą (...). Teren działki jest nieogrodzony, niezagospodarowany. Działka uzbrojona jest w instalacje: wodną, kanalizację ogólnospławną, elektryczną i gazowa z sieci miejskiej oraz instalacje teletechniczną.

W okresie od dnia 01.01.2004r. do dnia 31.03.2012r. w obowiązujących w tym okresie miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego miasta J. działka położona była w obszarze o przeznaczeniu przemysł i działalność gospodarcza.

Przez teren działki w kierunku północ-południe przebiega podziemna linia (na głębokości 1,3 m) gazociągu podwyższonego ciśnienia PN 1,6 MPa o średnicy DN 300, relacji Ś. - J., o długości 124,50 m. Przebieg gazociągu oznaczony jest na powierzchni żółtymi słupkami. Na działce znajduje się również stacja redukcyjno-pomiarowa.

Szerokość strefy ochronnej licząc od osi gazociągu, dla gazociągu średniego ciśnienia PN 1,6 MPa o średnicy 300 wynosi po 20 metrów od osi gazociągu po obu jego stronach.

Łączna powierzchnia strefy ochronnej, obejmująca powierzchnię działki nr (...) wynosi 3225 m².

Wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z gruntu o powierzchni 3225 m² będącego częścią powierzchni działki nr (...) o powierzchni całkowitej 5687 m² wyliczonego za okres od dnia 01.01.2004r. do dnia 31.03.2012r. wynosi 184.600 zł, w tym za rok 2004: 17.026 zł, za rok 2005: 17.022 zł, za rok 2006: 21.250 zł, za rok 2007: 24.290 zł, za rok 2008: 27.755 zł, za rok 2009: 28.199 zł, za rok 2010: 24.902 zł, za rok 2011: 19.896 zł, za 3 m-ce 2012r.: 4.264 zł.

Wynagrodzenie za okres 10.2009 – 03.2012r. wynosi 56.112 zł (7.050 zł za okres 10-12.2009r., 24.902 zł za 2010r., 19.896 zł za 2011r., 4.264 zł za okres 01-03.2012r.)

(zaświadczenie k. 29; opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości M. T. k. 149-202 oraz opinia uzupełniająca k. 239-244)

Pismem z dnia 23.07.2009r. powodowie wnieśli o doręczenie im danych niezbędnych do sporządzenia umowy przesyłu, względnie przesłania projektu takiej umowy albo przystąpienia do negocjacji w przedmiocie jej treści. Kolejnymi pismami z dnia 27.08.2009r. oraz 01.08.2011r. powodowie wzywali pozwanego do przystąpienia do negocjacji z zakresie ustalenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z ich gruntów w zakresie służebności przesyłu.

Pozwany nie znajdował podstaw do zawarcia takiej umowy, twierdząc, że gazociąg został wybudowany na gruncie powodów zgodnie z prawem, powołując się przy tym na Decyzję nr (...)z dnia 26.10.1973r. Kierownika Wydziału Budownictwa, Urbanistyki i Architektury Prezydium Miejskiej Rady Narodowej i Powiatowej Rady Narodowej w J., zatwierdzającej plan realizacyjny – budowę gazociągów w C..

(pisma powodów k. 31, 32, 33; pisma pozwanych k. 34-35, 36-37)

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z brzmieniem art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. samoistny posiadacz w złej wierze jest między innymi zobowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy.

Według zaś dyspozycji art. 230 k.c., przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości oraz o naprawienie szkody z powodu pogorszenia lub utraty rzeczy, jak również przepisy dotyczące roszczeń samoistnego posiadacza o zwrot nakładów na rzecz, stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy, a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego.

Jak wynika z brzmienia przepisu art. 352 k.c., kto faktycznie korzysta z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności, jest posiadaczem służebności. Do posiadania służebności stosuje się odpowiednio przepisy o posiadaniu rzeczy.

Poza sporem w sprawie było, iż powodowie od dnia 30.12.2003r. są właścicielami nieruchomości położonej w J.przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), w skład której wchodzi między innymi niezabudowana działka gruntu nr (...), przez którą przebiega gazociąg (...) relacji Ś.– J.. Należy więc stwierdzić, co zresztą nie było

przedmiotem sporu, że pozwana korzysta z gruntów powódki (działki nr (...)) na prawnych warunkach posiadania zależnego służebności gruntowej (od dnia 3 sierpnia 2008r. jest to służebność przesyłu – art. 305(1)-305(4) k.c.).

Bezspornie strona pozwana odmówiła powodom zapłaty stosownego wynagrodzenia za korzystanie z ich gruntu.

W ocenie Sądu powództwo częściowo zasługiwało na uwzględnienie.

Niewątpliwie właściciel rzeczy może żądać od posiadacza służebności wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy (art. 224 § 2 i art. 225 w zw. z art. 230 oraz art. 352 § 2 k.c.).

Odnosząc się do zarzutów strony pozwanej wskazać należało, że z roszczeniami opartymi na wskazanej wyżej podstawie prawnej można występować niezależnie od zgłoszenia roszczenia z art. 222 § 2 k.c., które zresztą z uwagi na zasady współżycia społecznego byłoby z reguły nieskuteczne (patrz m.in. wyrok SN z dnia 08.06.2005r., V CK 679/04, LEX nr 311353, wyrok SN z dnia 03.02.2010r., II CSK 444/09, LEX nr 57803).

Pozwany nie wykazał także, aby jego poprzednik prawny legitymował się tytułem prawnym do wejścia na nieruchomości powodów i korzystania z niej w zakresie służebności. Na poparcie tej tezy pozwany przedstawił w istocie jedynie Decyzję nr (...)z dnia 26.10.1973r. Prezydium Miejskiej Rady Narodowej i Powiatowej Rady Narodowej w J.zatwierdzającej plan realizacyjny – ogólne zagospodarowanie terenu inwestycji w postaci budowy gazociągów w C.(obecnie J.), wydanej m.in. na podstawie art. 30 ustawy z dnia 31.01.1961r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 1961r. nr 7 poz. 46. Jak wynika z treści przepisów wskazanej, wówczas obowiązującej ustawy, decyzja ta nie uprawniała inwestora do prowadzenia prac budowlanych, a stanowiła jedynie podstawę do wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Decyzja ta zatem, która w myśl art. 35 ust. 1 wskazanej ustawy, traci swoją ważność po upływie 2 lat, jeżeli w tym terminie nie zostało wydane pozwolenie na budowę, nie stanowi dowodu potwierdzającego legalność budowy gazociągu na gruncie powodów. Wnioski takie płyną również z przedstawionej przez powodów Decyzji nr (...) z dnia 04.02.2005r. Wojewody (...) (k. 38-39).

Tym bardziej legalności władania nieruchomością powodów w zakresie służebności przesyłu nie potwierdza sporządzony w sierpniu 1971r. projekt techniczny kapitałnego remontu gazociągu Ś. – C..

Zdaniem Sądu dla wykazania tej okoliczności pozwany (jego poprzednicy prawni) winien dysponować decyzją o pozwoleniu na budowę lub stosowną umową cywilnoprawną albo decyzją administracyjną wydaną na podstawie przepisów ustawy z dnia 6 lipca 1950 r. o powszechnej elektryfikacji wsi i osiedli (tekst jedn. Dz. U. z 1954 r. Nr 32, poz. 135), czy ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości (tekst jedn. Dz. U. z 1974 r. Nr 10, poz. 64), trwale ograniczającą prawo własności powoda i dającą uprawnienie do korzystania z jego nieruchomości w zakresie odpowiadającym służebności przesyłu.

Zatem pozwany nie przedstawił dowodu na to, aby jego poprzednik prawny lub sam pozwany władał nieruchomością w zakresie odpowiadającym treści służebności przesyłu za zgodą właścicieli, na podstawie umowy, albo w oparciu o decyzję administracyjną. W tym kontekście zasadne było przyjęcie, iż pozwany posiada służebność gruntową (służebność przesyłu) w złej wierze.

Nie zasługiwał również na uwzględnienie zarzut zasiedzenia służebności na podstawie art. 292 k.c. Do stwierdzenia, iż pozwany nabył służebność przesyłu w drodze zasiedzenia, wymagane było ustalenie, że łącznie z poprzednikami prawnymi korzystał z gruntu powodów w sposób odpowiadający treści służebności przesyłu przez okres 30 lat (art. 292 k.c. zdanie drugie w zw. z art. 172 § 2 k.c.). Pozwany nie przedstawił dowodów pozwalających na dokonanie w tym zakresie miarodajnych ustaleń. Przede wszystkim nie sposób ustalić terminu zakończenia budowy gazociągu i oddania go do użytku, co miałyby znaczenie dla określenia daty początku biegu zasiedzenia. Pozwana przedstawiła jedynie kopie dokumentów w postaci okładki i kilku stron projektu technicznego pochodzącego z sierpnia 1971r. (bez mapki, czy wykazu działek przez które będzie przebiegała budowa) oraz wspomnianą Decyzję nr (...)z dnia 26.10.1973r. Prezydium Miejskiej Rady Narodowej i Powiatowej Rady Narodowej w J.zatwierdzającej plan realizacyjny – ogólne zagospodarowanie terenu inwestycji w postaci budowy gazociągów w C., na podstawie których niemożliwe jest

ustalenie terminu zakończenia budowy gazociągu. Nie ma również dowodów na to, że gazociąg przebiegał przez działkę powodów jeszcze przed jego planowanym remontem. Z projektu technicznego wynika, iż remont polegał na budowie nowego z częściowo zmienioną trasą (kopia str. 6 – k. 83).

Ponadto, nawet przy przyjęciu, że budowa zakończona została w 1973r., nie rozstrzygnięta pozostaje kwestia, kto był właścicielem nieruchomości obciążonej w latach 1973-1992, a mianowicie, czy była to nieruchomość państwowa, czy też niepaństwowa, co ma znaczenie przy obliczaniu terminów zasiedzenia. Bezsprzecznie w latach 1973-1996 właścicielem gazociągu, a zatem posiadaczem służebności przesyłu był Skarb Państwa, którym zarządzało Przedsiębiorstwo Państwowe. W okresie sprzed daty 1 lutego 1989r., to jest kiedy obowiązywał art. 128 k.c., wyrażający zasadę jednolitego funduszu własności państwowej, to Skarb Państwa, a nie przedsiębiorstwo państwowe, był posiadaczem urządzeń przesyłowych i cudzej nieruchomości, na której je posadowiono i tylko on mógł nabyć przez zasiedzenie służebność gruntową przesyłu. Po znowelizowaniu art. 128 k.c., własność państwowa przysługiwała Skarbowi Państwa albo innym państwowym osobom prawnym (art. 1 ustawy z dnia 31 stycznia 1989 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny, Dz. U. Nr 3, poz. 11). Dopiero od tej chwili przedsiębiorstwo państwowe, mogło nabyć prawa (w tym prawo służebności gruntowej) na swoją rzecz, nie zaś na rzecz Skarbu Państwa. Zaznaczenia przy tym wymaga, że jeśli właścicielem nieruchomości obciążonej jak i posiadaczem służebności gruntowej przesyłu oraz właścicielem nieruchomości władnącej był Skarb Państwa, nie mogło w ogóle w tym czasie dojść do zasiedzenia służebności gruntowej przesyłu, skoro właściciel nie może nabyć przez zasiedzenie służebności gruntowej na nieruchomości stanowiącej jego własność (patrz Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 3 lutego 2010 r., II CSK 465/09, LEX nr 738479). Skutkowałoby to także niemożnością doliczenia na podstawie art. 176 ust. 1 k.c., do okresu posiadania pozwanego (oraz jej poprzednika prawnego (...) S.A. w W.), okresu posiadania służebności przez Skarb Państwa.

Przenosząc te rozważania na grunt rozpoznawanej sprawy wskazać należało, że z dowodów zaofiarowanych przez strony wynika jedynie, że na dzień 01.01.1973r. (a więc przed rozpoczęciem budowy gazociągu) właścicielem działki nr (...)obrub C.(...) (obecnie działka nr (...)) był J. G.(k. 118). Natomiast z Protokołu ustalenia warunków umowy zamiany gruntów położonych przy ul. (...)w J.z dnia 04.12.2003r. wynika, że Gmina J.nabyła z mocy prawa własność działki nr (...) (nie miała ona urzędzonej księgi wieczystej), co stwierdzone zostało decyzjami Wojewody (...)z dnia 04.02.1992r. Z dokumentów tych nie wynika kto był w latach 1973-1992 właścicielem nieruchomości obciążonej, a zatem nie sposób ustalić, czy w istocie upłynął już 30-letni termin posiadania służebności, co nastąpiłoby tylko w razie stwierdzenia, że w okresie gdy posiadaczem służebności był Skarb Państwa, nie był on jednocześnie właścicielem nieruchomości obciążonej, to jest działki powodów nr (...), przez którą przechodzi gazociąg. Opisane wątpliwości (niemożność ustalenia początku biegu terminu zasiedzenia, okresu nieprzerwanego posiadania, oraz tego czy posiadanie to było w istocie „nieprzerwane”), wykluczały uwzględnienie zgłoszonego przez pozwaną zarzutu zasiedzenia służebności.

Zasadnie natomiast pozwany podniósł, że jest właścicielem gazociągu przebiegającego przez działkę powodów dopiero od dnia 02.10.2009r., który nabył na podstawie umowy z dnia 02.10.2009r. od (...) S.A. w W. (akt notarialny k. 58-74). Wobec tego od tej daty należało uznać go za biernie legitymowanego w sprawie, jako podmiot naruszający prawo własności powodów. Strona powodowa nie wykazała inicjatywy dowodowej w zakresie ustalenia, czy pozwany przed datą nabycia gazociągu wykorzystywał go na podstawie umowy z właścicielem, co ewentualnie uzasadniałoby zasądzenie od pozwanego wynagrodzenia za okres poprzedzający datę 02.10.2009r.

Skoro, jak wykazano, pozwany był posiadaczem samoistnym w złej wierze, zgodnie z treścią art. 225 k.c., jej obowiązki, także w zakresie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, są takie same, jak samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, kiedy dowiedział się o wytoczeniu powództwa windykacyjnego. Nie może więc być żadnych wątpliwości, że pozwaną spółkę obciąża obowiązek wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

O wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy i czas posiadania rzeczy przez adresata roszczenia (patrz np. wyrok SN z dnia 04.07.2012r., I CSK 641/11, LEX nr 1218577). Powinno ono być proporcjonalne do ingerencji posiadacza w treść prawa własności powoda oraz proporcjonalne do wartości części nieruchomości o trwałym, ograniczonym sposobie korzystania.

Mając na uwadze powyższe, Sąd ustalił wysokość należnego powodom wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z ich nieruchomości w okresie październik 2009 – marzec 2012r. w oparciu o opinię biegłego z zakresu szacowania nieruchomości M. T.. Łącznie wyniosło ono 56.112 zł (7.050 zł za okres 10-12.2009r. (28.199 zł / 12 x 3 m-ce), 24.902 zł za 2010r., 19.896 zł za 2011r., 4.264 zł za okres 01-03.2012r.) i taka też kwota zasądzona została od pozwanej na rzecz powodów, co znalazło swój wyraz w punkcie I wyroku.

Dalej idące powództwo podlegało oddaleniu jako niezasadne, z przyczyn opisanych powyżej.

Powodowie cofnęli powództwo w zakresie żądania zapłacenia kwoty 219.950 zł, a zatem Sąd, na podstawie art. 355 § 1 k.p.c., umorzył postępowanie w tym zakresie.

Jak zaznaczono, przy ustalaniu wysokości wynagrodzenia Sąd oparł się na opinii sporządzonej przez biegłego M. T., którą uznał za fachową i przydatną w sprawie. Została sporządzona przez osobę dysponującą wiadomościami specjalnymi, zgodnie z zaleceniami sądu, odpowiadała na postawione pytania. Ponadto biegły wyczerpująco ustosunkował się w opinii uzupełniającej do zarzutów pozwanego sformułowanych w piśmie z dnia 22.04.2013r. Zarzuty strony pozwanej dotyczące opinii nie zasługiwały na uwzględnienie. Brak było podstaw do zróżnicowania stawki gruntu przy wyliczeniu wynagrodzenia w zależności od tego czy znajduje się w strefie ochronnej gazociągu, czy poza nią. Przy ustalaniu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości wartość gruntu przyjmuje się bez obciążeń, jako gruntu, który w pełni może być wykorzystywane do celów budowlanych zgodnie z jego przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Wyliczone wynagrodzenie nie jest także rażąco wygórowane – nie przekracza wszak wartości nieruchomości ustalonej w umowie zamiany (76.400 zł). Ponadto cena ta nie była ceną rynkową – wszak powodowie nabyli działkę na podstawie umowy zamiany z Gminą J.. Pozwany kwestionując ustaloną cenę za 1 m² gruntu na poziomie 54,94 zł zupełnie pomija, że położona jest w atrakcyjnej lokalizacji - na obszarze o przeznaczeniu przemysł (zabudowa przemysłowa) i działalność gospodarcza, uzbrojona jest w instalacje: wodną, kanalizację ogólnospławną, elektryczną i gazowa z sieci miejskiej oraz instalacje teletechniczną. Biegły przekonująco wyjaśnił również konieczność przyjęcia strefy ochronnej po 20 metrów licząc od osi gazociągu po każdej stronie, zasadnie podnosząc, że mniejsza strefa wystarczałaby co najwyżej do przeglądu gazociągu – pieszego obchodu, lecz nie do robót remontowych, usuwania awarii. Nie ma przy tym znaczenia, że takie awarie nie miały dotychczas miejsca, wszak w ramach służebności przesyłu mieści prawo właściciela gazociągu nie tylko do obchodu gazociągu, ale i usuwania ewentualnych awarii, co należało uwzględnić w wyliczeniach wynagrodzenia z tytułu posiadania służebności. Nie było również podstaw do ustalenia innego, niż uczynił to biegły, współczynnika współkorzystania z pasa gruntu przez właściciela nieruchomości oraz przedsiębiorstwa przesyłowego. Stanowisko pozwanego byłoby uzasadnione, gdyby działka powodów stanowiła grunt rolny. Wówczas w istocie właściciele mogliby korzystać z terenu zajętego pod gazociąg i strefę ochronną zgodnie z jego przeznaczeniem w zdecydowanie szerszym zakresie. Jednakże działka powodów położona jest w obszarze o przeznaczeniu zabudowy przemysłowej (tereny zabudowy produkcyjnej, usługowej), a zatem jedynie w minimalnym stopniu mogą ją wykorzystywać zgodnie z przeznaczeniem. Zatem zasadnie biegły przyjął współczynnik K dla pasa strefy ochronnej na poziomie 0,9. Nie miało znaczenia powoływanie się przez pozwanego na podobne sprawy rozpoznawane przez tutejszy Sąd czy też Sąd Rejonowy w J., tym bardziej, że pozwany nie wskazał, na czym miałyby polegać owo podobieństwo. Biegły sporządził opinię zgodnie ze zleceniem, wyczerpująco ją uzasadnił, jest ona spójna i logiczna, wobec czego Sąd nie znalazł podstaw do odmówienia jej wiarygodności.

Ponadto dokonując ustaleń Sąd oparł się na opisanych stanie faktycznym dowodach z dokumentów uznając je za wiarygodne i przydatne w sprawie, a których prawdziwości żadna ze stron nie kwestionowała.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c., stosunkowo je rozdzielając.

Powodowie pierwotnie wnosili o zasądzenie na ich rzecz kwoty 404.550 zł, zasądzono na ich rzecz kwotę 56.112 zł, a zatem wygrali proces w 14 %, a przegrali w 86 %. Powodowie ponieśli wydatki w łącznej kwocie 31.609,98 zł (20.228 zł opłata od pozwu – k. 11, 4.181,98 zł wynagrodzenia biegłego – k. 210, 252, 7.200 zł kosztów zastępstwa procesowego),

zaś pozwana w kwocie 7.200 zł (koszt zastępstwa procesowego). Zatem Sąd zasądził od powodów na rzecz pozwanej kwotę 1.767 zł ($31.609,98 \text{ zł} \times 14 \% - 7.200 \text{ zł} \times 86 \%$).