

Sygn. akt VIII GC 215/11

WYROK

WIMIENIURZECZYPOSPOLITEJPOLSKIEJ

Dnia 8 maja 2013 r.

Sąd Okręgowy w Szczecinie VIII Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Agnieszka Woźniak

Protokolant: sekr.sądowy Monika Dobosz

po rozpoznaniu w dniu 24 kwietnia 2013 r. na rozprawie

sprawy z powództwa Przedsiębiorstwa Handlowo-Uslugowego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w P.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P. na rzecz powoda Przedsiębiorstwa Handlowo-Uslugowego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. kwotę 19495,90 zł (dziewiętnaście tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt pięć złotych i dziewięćdziesiąt groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 26 sierpnia 2011 roku,

II. oddala powództwo w pozostałej części,

III. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 1030,31 zł (jeden tysiąc trzydzieści złotych i trzydzieści jeden groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu,

IV. nakazuje zwrócić powodowi kwotę 51,38 zł pięćdziesiąt jeden złotych i trzydzieści osiem groszy) z uiszczonych zaliczek.

Sygn. akt VIII GC 215/11

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 26 sierpnia 2011 r. Przedsiębiorstwo Handlowo Usługowe (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. wniosła o zasądzenie od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P. kwoty 101 365,20 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 16 sierpnia 2011 roku oraz kosztami procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu powódka wskazała, że pozwana nie krócej niż od 1 sierpnia 2008 r. bezumownie korzysta z czterech pomieszczeń znajdujących się w budynku będącym własnością powódki. W tych pomieszczeniach pozwana umieściła dwa transformatory i rozdzielnię, natomiast w piwnicy kablownię. Wezwanie powódki do zapłaty wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania i wydania zajmowanych pomieszczeń pozostały bez odzewu ze strony pozwanej. Wysokość dochodzonego przez powódkę wynagrodzenia stanowi równowartość czynszu najmu za okres od 1 sierpnia 2008 r. do 31 lipca 2011 r. (36 miesięcy), który powódka by uzyskała, gdyby nieruchomości o łącznej powierzchni 61,56 m² nie pozostawały w bezumownym posiadaniu pozwanej. Za zajmowane przez pozwaną pomieszczenia znajdujące się na parterze budynku o łącznej powierzchni 31,43 m² powódka przyjęła stawkę czynszu 80 zł za jeden metr kwadratowy domagając się kwoty 90

518,40 zł, natomiast za pomieszczenie w piwnicy budynku o powierzchni 30,13 m² stawkę czynszu 10 zł za jeden metr kwadratowy domagając się kwoty 10 846,80 zł.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwana zakwestionowała roszczenie zarówno co do zasady jak i wysokości. Wskazała, że ograniczenie jakiego doznało korzystanie przez powódkę z należącej do niej nieruchomości nastąpiło w wyniku realizacji regulacji zawartych w ustawie, a zatem w wyniku jednej z trzech wskazanych w art. 140 przesłanek dopuszczających ograniczenie prawa własności. Pozwana zarzuciła, że roszczenie powódki jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego ponieważ są to urządzenia elektroenergetyczne wybudowane w 1983 r. zgodnie z obowiązującymi wówczas normami prawnymi, nadto posadowione urządzenie zasila w energię elektryczną samą powódkę. Nabywając nieruchomość w 1999 r. powódka miała pełną świadomość, że w budynku tym znajdują się urządzenia sieci elektroenergetycznej, a więc miała świadomość wszystkich skutków posadowienia tych urządzeń. Niezależnie od tego pozwana zakwestionowała wysokość roszczenia wskazując, że dochodzona kwota nie odpowiada obowiązującym w tym względzie rzeczywistym stawkom rynkowym. Przedłożone wraz z pozwem kopie umów nie mogą odzwierciedlać ani być podstawą dla ustalenia wartości roszczenia ponieważ są to umowy zawarte z podmiotami prowadzącymi działalność gospodarczą odmienną niż działalność prowadzona przez pozwaną wykonywana przez nią na podstawie ustawy i w zupełnie innym celu. Stawki czynszu powinny być stosowane z uwzględnieniem podobnych nieruchomości i urządzeń.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka Przedsiębiorstwo Handlowo Usługowe (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. na podstawie umowy przeniesienia wieczystego użytkowania i prawa własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość z dnia 7 stycznia 1999 r. Rep. A nr (...) nabyła prawo wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...) oraz stała się właścicielem budynku o kubaturze 14851 m⁽³⁾ położonego w S. przy ul. (...), obręb ewidencyjny (...), S. D., dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy Szczecin Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą nr (...). W powyższym budynku powódka prowadzi działalność gospodarczą polegającą na obsłudze nieruchomości, w tym wynajmie i zarządzaniu nieruchomościami własnymi. W księdze wieczystej nieruchomości użytkowanej wieczyście przez powódkę brak jest ujawnienia jakichkolwiek uprawnień pozwanej do nieruchomości.

Niesporne, nadto odpis z KW nr (...) (k. 30 – 34),

W budynku tym funkcjonuje centrum handlowo – usługowe. Powódka wynajmuje pomieszczenia znajdujące się na parterze takim najemcom jak banki, firmy telekomunikacyjne oraz sklepy sieciowe. Nadto zlokalizowane są tam także stoiska indywidualnych kupców.

Niesporne.

Budynek dwukondygnacyjny będący własnością powódki położony przy ul. (...) został oddany do użytku na początku lat 80- tych XX wieku. Od tego czasu urządzenie elektroenergetyczne było eksploatowane przez poprzedników prawnych pozwanej, a następnie pozwaną.

Co najmniej od 1 sierpnia 2008 r. pozwana korzysta w sposób ciągły i niezakłócony z nieruchomości powódki w ten sposób, że na nieruchomości utrzymywane są urządzenia energetyczne, prowadzone są prace w celu utrzymania tych urządzeń w należytych stanie technicznym, pozwalającym na ich bezawaryjne i bezpieczne funkcjonowanie.

Niesporne, nadto: - zeznania świadka K. R. (k. 91 – 92),

- zeznania świadka A. B. (k. 89 – 90),

Na parterze budynku pozwana zajmuje trzy niezależne pomieszczenia o łącznej powierzchni 36,65 m² składające się z:

- pomieszczenia o powierzchni 20,70 m²,
- pomieszczenia o powierzchni 8,83 m²,
- pomieszczenia o powierzchni 7,12 m²,

Pozwana korzysta także z pomieszczenia o powierzchni 31,25 m² znajdującego się w piwnicy budynku, przy czym ma ono wysokość poniżej 2 metrów, nie posiada dostępu do światła dziennego.

Każde z tych pomieszczeń ma oddzielne wejście z zewnątrz budynku a znajdują się w nich urządzenia elektroenergetyczne (rozdzielnie) średniego i niskiego napięcia oraz transformator (na parterze) i złącza kablowe (w piwnicy). Do piwnicy nie ma jednak bezpośredniego dostępu z zewnątrz, najpierw trzeba przejść przez inne pomieszczenia piwniczne.

Urządzenia powyższe zostały wybudowane w celu zasilania obiektu przy ul. (...), później od pierwotnej stacji transformatorowej zostały wybudowane urządzenia umożliwiające zasilanie budynków również przy ul. (...).

Jeśli chodzi o trzy pomieszczenia na parterze to położone są bezpośrednio przy głównym parkingu i jednocześnie głównym wejściu do ciągu handlowego. Pozwana ma nieograniczony dostęp do zajmowanych pomieszczeń niewymagający współdziałania powódki.

Dowody: - podział powierzchni handlowych w centrum handlowym (...) (k. 13 – 15),

- pisemna opinia biegłego sądowego J. D. (k. 136),
- pisemna opinia uzupełniająca biegłego sądowego J. D. (k. 234),
- zeznania świadka A. B. (k. 89 – 90),
- zeznania świadka K. R. (k. 91 – 92),
- zeznania reprezentanta powódki Z. G. (k. 92 – 95)

Wszystkie pomieszczenia oprócz tych, które zajmuje pozwana wynajmowane są przez powódkę najemcom na potrzeby usługowo – handlowe. Powódka wynajęła lokale użytkowe położone na parterze w sąsiedztwie pomieszczeń zajmowanych przez pozwaną. Na podstawie umowy z dnia 23 maja 2003 r. oddała do wynajmu lokal użytkowy o łącznej powierzchni 85 m² ustalając miesięczny czynsz w wysokości 80 zł za 1 m². W związku z waloryzacją czynsz ten w roku 2010 wyniósł 8 089,88 zł co stanowi 95,17 zł za 1 m². W dniu 2 czerwca 2006 r. powódka zawarła umowę najmu lokalu użytkowego o powierzchni 122,30 m² ustalając miesięczny czynsz najmu na kwotę 7 500,00 zł czyli 61,32 zł za 1 m². W związku z waloryzacją czynsz ten w roku 2010 wyniósł 68,46 zł za 1 m² natomiast od 2011 r. czynsz wynosi 70,24 złotych za 1 m². Z kolei na podstawie umowy z dnia 18 kwietnia 2011 r. powódka wynajęła lokal użytkowy o powierzchni 160,21 m² a czynsz najmu ustalono w wysokości 86 zł za 1 m².

Biorąc pod uwagę stawki czynszu jakie powódka uzyskuje od dzierżawców (najemców) powierzchni uważa, że za najem powierzchni użytkowanej przez pozwaną uzyskałaby stawkę czynszu w kwocie 80 zł/m² za pomieszczenia znajdujące się na parterze oraz 10 zł/ m² za pomieszczenie w piwnicy.

Dowody: - pismo z dnia 2 marca 2011 r. (k. 16),

- umowa najmu z dnia 23 maja 2003 r. (k. 17 – 19),

- umowa najmu z dnia 2 czerwca 2006 r. (k. 20 – 23),
- umowa najmu z dnia 18 kwietnia 2011 r. (k. 24 – 29).

Pozwana zawarła szereg umów dzierżawy oraz najmu pomieszczeń zajmowanych przez urządzenia infrastruktury elektroenergetycznej zarówno w pobliskiej okolicy jak i bezpośrednio w pobliżu centrum handlowego przy ul. (...). Stawki czynszu najmu pomieszczeń od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) kształtują się w granicach od 5,15 zł/m² do 5,31 zł/m². Natomiast stawki czynszu dzierżawnego za dzierżawę pomieszczeń piwnicznych od Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...), w S. wynosiły 5 zł/m² w 2008 r.

- Dowody:** - umowa dzierżawy z dnia 13 lutego 2008 r. (58 – 61),
- umowa najmu z dnia 27 września 2011 r. (k. 62 – 64),
 - pismo Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z dnia 29 kwietnia 2009 r. (k. 65),
 - umowa najmu z dnia 27 września 2011 r. (k.66 -68),
 - pismo Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z dnia 29 kwietnia 2009 r. (k. 69).

W piśmie z dnia 5 kwietnia 2011 r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 106 788,60 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z pomieszczeń oraz do zawarcia umowy najmu tych pomieszczeń. W odpowiedzi pozwana zwróciła się z prośbą o przedstawienie oryginałów lub poświadczonych urzędowo odpisów dokumentów potwierdzających stan prawny nieruchomości. Powódka przedłożyła pozwanej aktualny odpis księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości przy ul. (...) natomiast odmówiła przedłożenia pozostałych dokumentów wskazując na możliwość ich uzyskania we własnym zakresie. Wobec braku konsensusu w sprawie warunków i sposobu korzystania z pomieszczeń powódka w piśmie z dnia 28 lipca 2011 r. wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 106 788,60 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z pomieszczeń. Ponadto wezwała pozwaną do wydania zajmowanych bez podstawy prawnej pomieszczeń wskazując termin wydania do 30 września 2011 r. Powyższy termin upłynął bezskutecznie.

- Dowody:** - wezwanie do zapłaty z dnia 5 kwietnia 2011 r. wraz z dowodem nadania (k. 40 – 42),
- pismo z dnia 14 kwietnia 2011 r. (k. 39),
 - pismo z dnia 26 kwietnia 2011 r. wraz z potwierdzeniem nadania (k. 37 – 38),
 - ostateczne wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem nadania (k. 35 – 36).

Biegły sądowy ustalił rynkową stawkę czynszu najmu za pomieszczenia użytkowane przez pozwaną na parterze budynku na kwotę 10 zł/m², natomiast dla pomieszczenia piwnicznego na kwotę 5 zł/m². Przy tak przyjętych stawkach, uwzględniając powierzchnię poszczególnych pomieszczeń i waloryzację czynsz najmu tych pomieszczeń w okresie dochodzonym pozvem tj. od 1 sierpnia 2008 r. do 31 lipca 2011 r. biegły wyliczył na łączną kwotę 19 495,90 zł. Przedmiotowe pomieszczenia biegły wycenił jako pomieszczenia techniczne a nie jak lokale użytkowe (powierzchnie handlowe).

Aby pomieszczenia zajmowane przez pozwaną znajdujące się na parterze budynku mogłyby zostać przeznaczone na usługi o charakterze komercyjnym, trzeba byłoby dokonać prac adaptacyjnych poprzez wykonanie kompletu niezbędnych instalacji i robót wykończeniowych łącznie z zapewnieniem światła dziennego. Zakres niezbędnych robót adaptacyjnych oscylowałby w granicach 40 %. Wówczas posiadałyby określoną funkcjonalność. Pomieszczenia te w stanie z daty sporządzania opinii nie przejawiały funkcji handlowych.

Jeśli chodzi o stawki rynkowe czynszu za najem pomieszczeń technicznych, w których znajdują się urządzenia elektroenergetyczne to na lewobrzeżnej części S. takie sklepy wielkopowierzchniowe albo nie posiadają takich pomieszczeń a jeśli posiadają to nie są one przedmiotem dzierżawy. Zazwyczaj udostępniane są nieodpłatnie w ramach umowy o dostawę energii elektrycznej.

Dowody: - pisemna opinia biegłego sądowego J. D. (k. 136),

- pisemna opinia uzupełniająca biegłego sądowego J. D. (k. 234),

- ustna opinia uzupełniająca biegłego sądowego J. D. (k. 207 – 211, 282 – 285, 300 - 301),

- pisemna opinia uzupełniająca biegłego sądowego J. D. (k. 294).

Sąd zważył co następuje:

Powództwo okazało się uzasadnione jedynie w części. Powódka na gruncie rozważanej sprawy dochodziła wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z czterech pomieszczeń o łącznej powierzchni 61,56 m² w okresie od 1 sierpnia 2008 roku do 31 lipca 2011 roku. W kontekście sformułowanego w pozwie żądania stwierdzić należało, że zostało ono oparte na przepisach dotyczących ochrony własności. Zatem podstawę materialnoprawną powództwa stanowią przepisy art. 225 w zw. z art. 224 § 2 kc.

Na wstępie zauważyć należy, że stan faktyczny był pomiędzy stronami niesporny. W niniejszej sprawie ustalono go na podstawie dokumentów, których treść czy też autentyczność nie była kwestionowana przez strony. Sąd dał również wiarę zeznaniom świadków i reprezentantowi pozwanej, czyniąc je podstawą ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie. Podkreślenia wymaga fakt, że zeznania te były zbieżne w zasadniczych kwestiach, istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Nadto zeznania świadków i strony korespondowały ze sobą w zakresie okoliczności, na które dowody te zostały przeprowadzone.

Spór między stronami dotyczył istnienia po stronie pozwanej obowiązku zapłaty powódce wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powódki oraz wysokości tego roszczenia.

Zgodnie z art. 224 § 2 kc 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. Natomiast w myśl 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. 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. Powyższe przepisy na mocy art. 230 kc stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego. Powyższe przepisy regulują kwestię tzw. roszczeń wyrównawczych (uzupełniających). Obejmują one swym zakresem rozliczenia między właścicielem a posiadaczem, jeżeli posiadacz nie jest w stanie powołać się na przysługujący mu tytuł do władania rzeczą. Tak zwane roszczenia uzupełniające właściciela, o których mowa w art. 229 i 230 kc to roszczenia mające zastosowanie, gdy stron nie łączył stosunek umowny. Jak to wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 kwietnia 2004 roku, IV CK 273/03 (niepubl.) i podobnie w wyroku z dnia 30 marca 2004 r., II CK 102/03/ (niepubl.) roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy może przysługiwać właścicielowi tylko wobec posiadacza, który w danym okresie bez podstawy prawnej faktycznie władał rzeczą. Na podstawie przepisów o roszczeniach wyrównawczych pozbawiony władztwa nad rzeczą właściciel, niekoniecznie korzystający z roszczenia windykacyjnego, może żądać wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, za jej zużycie lub pogorszenie, zwrotu pożytków, których posiadacz nie zużył albo wartości tych, które zużył (art. 224 § 2 kc), zwrotu wartości pożytków, które nie zostały uzyskane z powodu złej

gospodarki, odszkodowania za pogorszenie lub utratę rzeczy (art. 225 kc). Skutki wystąpienia z takimi żądaniami pozostają w zależności od czynnika subiektywnego, tj. dobrej lub złej wiary posiadacza.

Mając na uwadze powyższe wskazać należy, że przesłankami zastosowania przepisów normujących odpowiedzialność z tytułu bezumownego korzystania z ruchomości są: przymiot właściciela, zła wiara posiadacza, brak tytułu prawnego, władanie rzeczą przez posiadacza samoistnego lub zależnego.

Na gruncie rozważanej sprawy nie był sporny fakt przysługiwania powódce prawa własności nieruchomości, w której znajdują się zajmowane przez pozwaną pomieszczenia. Przed wszystkim jednak treść złożonych wraz z pozwem dokumentów, w szczególności odpis z księgi wieczystej nr (...), stanowią wiarygodne dowody własności przedmiotowej nieruchomości.

Kolejną a zarazem podstawową przesłankę uwzględnienia żądania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy stanowi zła wiara posiadacza. W wyroku z dnia 11 sierpnia 2011 roku (sygn. akt I CSK 642/10, LEX nr 960517) Sąd Najwyższy podniósł, że dobra lub zła wiara jest uzależniona od stanu świadomości posiadacza. Zła wiara wiąże się z powzięciem przez posiadacza informacji, które - racjonalnie ocenione - powinny skłonić go do refleksji, że jego posiadanie nie jest zgodne ze stanem prawnym. Okoliczności, które uzasadniałyby takie przypuszczenie podlegają indywidualnej ocenie, uzależnionej od ogólnego stanu wiedzy i doświadczenia posiadacza. Przymiot dobrej wiary rozumiany jest więc jako błędne, ale usprawiedliwione w danych okolicznościach przeświadczenie posiadacza o przysługującym mu prawie do korzystania z cudzej nieruchomości. Dobrą wiarę wyłącza 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 (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 3 kwietnia 2009 r. II CSK 400/08 i II CSK 470/08).

Mając na uwadze okoliczności niniejszej sprawy nie sposób przypisać pozwanej przymiotu posiadacza w dobrej wierze. W tym zakresie pozwana w odpowiedzi na pozew powołała się na ograniczenie uprawnień właścicielskich powódki uzasadnione wykonywaniem przez pozwaną obowiązków ustawowych w postaci dostarczania energii elektrycznej. Poza tym w ocenie pozwanej roszczenie jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego skoro urządzenie w postaci stacji transformatorowej zostało posadowione zgodnie z obowiązującymi w dacie jej budowania przepisami (1983 rok), a nadto zasila w energię elektryczną budynek stanowiący własność powódki.

Odnosząc się to tych zarzutów przywołać należy ugruntowane stanowisko w orzecznictwie, 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. między innymi wyroki Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2008 r. II CSK 344/08, z dnia 2 kwietnia 2009 r. IV CK 505/08, z dnia 3 kwietnia 2009 r. II CSK 400/08 i II CSK 470/08, z dnia 6 maja 2009 roku, II CSK 594/08, z dnia 20 sierpnia 2009 roku, II CSK 137/09, z dnia 17 marca 2010 roku, II CSK 439/09). Wprawdzie stanowisko to zostało wyrażone na tle spraw o innym stanie faktycznym - bo związanym ze służebnością przesyłu, to jednak w świetle zarzutów pozwanej tak wyrażony pogląd zachowuje swą aktualność również niniejszej sprawie. Tym samym sam fakt, że pozwana zajmując pomieszczenia należące do powódki wykonuje swoje obowiązki nałożone ustawą w zakresie dostarczania energii elektrycznej nie stanowi podstawy do uznania roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie za bezzasadne. Nietrafny jest też pogląd wyrażony w ramach zarzutu sprzeczności z zasadami współzycia społecznego. W dominującym orzecznictwie podkreśla się bowiem, że nawet jeżeli założyć, że ze względu na obowiązującą w czasie instalacji urządzeń przesyłowych zasadę jednolitej własności państwowej (art. 128 kc), 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. Dobra wiara w chwili stawiania urządzenia nie oznacza powstania po stronie przedsiębiorstwa energetycznego prawa do korzystania z nieruchomości skutecznego wobec każdego jej właściciela. Okoliczność, że urządzenia

elektroenergetyczne zostały posadowione zgodnie z obowiązującymi w chwili ich stawiania przepisami nie uzasadnia przeświadczenia, że przymiot dobrej wiary istnieje także po uchyleniu art. 128 kc. W orzecznictwie wskazuje się, że nieuregulowanie, po zmianach w stosunkach własnościowych, kwestii korzystania ze spornych gruntów, oznacza brak tytułu prawnego (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z 3 kwietnia 2009 r., II CSK 400/08, z 24 lipca 2009 r., II CSK 121/09, z 20 sierpnia 2009 r., II CSK166/09). Na gruncie niniejszej sprawy pozwana miała świadomość zmian w stanie prawnym nieruchomości, świadczą o tym choćby zeznania świadka K. R., który wskazywał, że poprzednikiem prawnym powódki było Przedsiębiorstwo(...). Fakt ten powinien wzbudzić u pozwanej wątpliwości czy korzysta z pomieszczeń powódki zgodnie ze stanem prawnym. Pozwana jednak mimo powyższego korzystała z pomieszczeń na dotychczasowych zasadach nie podejmując próby uregulowania stanu prawnego. Zaniechanie rozwiązania tych kwestii na drodze administracyjnej czy cywilnoprawnej oznacza brak tytułu prawnego do dalszego ingerowania w sferę cudzej własności i złą wiarę pozwanej. W ocenie Sądu okoliczności niniejszej sprawy pozwalają na ustalenie, że pozwana powinna mieć przynajmniej świadomość, że korzystanie przez nią z pomieszczeń nie opiera się na jakiegokolwiek podstawie prawnej, zwłaszcza, że nie została zawarta w tym względzie jakakolwiek umowa.

Mając na uwadze powyższe rozważania należało również dojść do wniosku, że pozwana objęła pomieszczenia w samoistne posiadanie bez tytułu prawnego. Niewątpliwie pozwana traktowała pomieszczenia jak swoją własność. Korzystała z nich bez porozumienia z powódką (pozwana miała własne klucze), a jak wynika z zeznań świadka A. B. powódka nie miała do tych pomieszczeń dostępu (k.89). Pozwana nie uiszczała żadnego czynszu najmu, zaś korzystanie to nie było zakłócanie przez inne podmioty, w tym powódkę. Bezspornym przy tym jest, że w okresie za który powódka domaga się wynagrodzenia pomieszczenia były cały czas we władaniu pozwanej.

Odnosząc się do wysokości roszczenia objętego pozvem wskazać należy, że przysługujące na mocy art. 224 § 2 i art. 225 kc, od samoistnego posiadacza wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy odpowiada pod względem wartości temu, co właściciel uzyskałby, gdyby ją wynajął, wydzierżawił lub oddał do odpłatnego korzystania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 września 2005 roku, IV CK 105/05). Zarówno powstanie roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, jak i wysokość wynagrodzenia nie zależy od tego, czy właściciel w rzeczywistości poniósł jakiś uszczerbek, a posiadacz uzyskał jakąś korzyść. O wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy i czas posiadania rzeczy przez adresata roszczenia (tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 2004 r. sygn. akt IV CK 273/03, wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 7 lipca 2010 roku, sygn. Akt I ACa 519/10, LEX nr 756639). Kryteria ustalania wysokości wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości oparte wyłącznie na układzie odpowiednich cen rynkowych właściwych dla najmu lub dzierżawy grunt są adekwatne w sytuacjach, kiedy wynajmujący lub wydzierżawiający zostają zupełnie pozbawieni fizycznego władztwa nad rzeczą. W ramach obiektywnych kryteriów można zastosować odpowiednie ceny rynkowe za korzystanie z nieruchomości, których wysokość powinna uwzględniać stopień ingerencji w treść prawa własności. Nadto wynagrodzenie powinno być nie tylko proporcjonalne do stopnia ingerencji posiadacza w treść cudzego prawa własności ale powinno także uwzględniać wartość wykorzystywanej nieruchomości i w takim kontekście oceniać spodziewane korzyści z uszczuplenia prawa własności (uchwała Sądu najwyższego z dnia 17 czerwca 2005 r., III CZP 29/05, LEX nr 150121).

Powołany w sprawie biegły sądowy J. D. dokonał pomiaru powierzchni zajmowanych pomieszczeń oraz wyliczeń na okoliczność możliwej do uzyskania miesięcznej stawki czynszu najmu przedmiotowych pomieszczeń. Biegły ustalił ją na poziomie 10 zł/m² za pomieszczenia usytuowane na parterze budynku o powierzchni 36,65 m² zaś stawkę za pomieszczenie piwniczne o powierzchni 31,25 m² ustalił na kwotę 5 zł/ m². Wobec tego należne powódce wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z pomieszczeń za 36 miesięcy wyniosło 13 194,00 zł za powierzchnie na parterze oraz 5 565 zł za powierzchnię w piwnicy. Przy uwzględnieniu waloryzacji należny powódce czynsz wyniósł 19 495,90 zł.

Powódka nie kwestionowała wyników pomiarów zajmowanych przez pozwaną pomieszczeń oraz wysokości średniej stawki czynszu dla pomieszczenia piwnicznego. Natomiast w piśmie z dnia 17 grudnia 2012 r. zakwestionowała opinię w zakresie wysokości stawki czynszu wyliczonej przez biegłego za dzierżawę dla pomieszczeń położonych

na parterze budynku podnosząc, że niezasadnie biegły przyjął stawkę czynszu jak za pomieszczenia techniczne nie uwzględniając handlowo – usługowego charakteru tych pomieszczeń. Powódka, którą zgodnie z art. 6 kc obciążała ciężar procesowy udowodnienia wysokości wynagrodzenia z tytułu korzystania z nieruchomości, odwoływała się w tym zakresie do kryteriów ustalania wysokości czynszu, stosowanego w umowach między powódką a najemcami powierzchni komercyjnych (użytkowych).

W ocenie Sądu prezentowane przez powódkę w tej kwestii stanowisko uznać należy za chybione. Biegły przedmiotowe stawki czynszu dzierżawnego ustalił poprzez określenie rynkowej wartości pomieszczeń (bez prawa do gruntu) oraz określenie wysokości dochodu operacyjnego czynszu jaki mogą generować, przy uwzględnieniu aktualnego stanu technicznego (przydatności dla innych funkcji usługowych zamiast aktualnych funkcji technicznych). Tym samym stwierdzić należało, że kierował się kryteriami, o których mowa była wyżej. Przy ocenie żądań powódki co do wynagrodzenia należy bowiem mieć na uwadze charakter przedmiotowych pomieszczeń. Biegły słusznie przyjął, że pomieszczeniom zajmowanym przez pozwaną ze względu na swoje cechy i stan techniczny nie można przypisać charakteru użytkowego. Wysokość roszczenia o wynagrodzenie nie może abstrahować od faktu, że dopiero poczynienie odpowiednich nakładów (wykonania instalacji, robót wykończeniowych) doprowadziłoby do stanu, który umożliwiłby przeznaczenie tych pomieszczeń na działalność usługową (komercyjną). Należy podkreślić, że pomieszczenia zajmowane przez pozwaną na parterze budynku nie posiadają okien, brak tam jest także instalacji umożliwiających prowadzenie działalności usługowej, konieczne jest także wykonanie dalszych prac adaptacyjnych. Przy ocenie żądania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie wskazówką powinny być odpowiednie ceny rynkowe za korzystanie z innych nieruchomości o takiej samej lub zbliżonej funkcji. Ustalając stawkę czynszu za pomieszczenia piwniczne biegły przyjął stawkę czynszu jak za pomieszczenia techniczne, które ze swej natury mają niższą wartość niż pomieszczenia usługowe. Powódka twierdząc, że należne jej wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości wynosi 101 365,20 złotych winna była okoliczność tę udowodnić, a więc wykazać (art. 6 kc), że w miejscowych warunkach wynajmując taki lokal uzyskałaby taką kwotę. Nie sposób jednak uznać za powódką, że wynagrodzenie to mogło być ustalone w oparciu o łączące powódkę umowy najmu. Pomieszczenia, w których umieszczone są urządzenia elektroenergetyczne pełnią bowiem inną funkcję aniżeli pomieszczenia, które miały być wolą powódki przeznaczone na działalność handlowo – usługową. Należy także zauważyć, że urządzenia elektryczne znajdujące się w pomieszczeniach budynku należącego do powódki służą także do zaopatrywania powódki w energię elektryczną, zatem biorąc pod uwagę znaczenie ich powódki, nie sposób zaaprobować twierdzenie, że pozwana mogła by usunąć owe urządzenia.

Mając na uwadze powyższe, zdaniem Sądu stawki ustalone przez biegłego odpowiadają rynkowym stawkom przy uwzględnieniu stopnia ingerencji w prawa powódki. Wynagrodzenie to jest adekwatne do uciążliwości na jakie jest narażona powódka przez fakt korzystania z pomieszczeń, poza tym znajduje odzwierciedlenie w zawieranych przez pozwaną z innymi podmiotami umowach najmu pomieszczeń pełniących funkcje trafostacji. Wywody powódki, które zmierzały do wykazania, że istnieją inne podstawy ustalenia wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jej pomieszczeń, nie znajdują w ocenie Sądu uzasadnienia. Sąd uwzględnił biegłego sądowego J. D. w całości, albowiem jest spójna, logiczna, oparta na rozeznaniu rynku zbliżonych do przedmiotowych lokali. Nie zasadne są twierdzenia powódki, że dla oceny wysokości należnego powódce wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powódki miarodajne powinny być zasady odnoszące się do służebności przesyłu, gdyż powód nie występował w niniejszym procesie z roszczeniami z art. 305² kodeksu cywilnego. Ponadto wycena służebności przesyłowych obejmuje także oddziaływanie linii napowietrznych na nieruchomości, a w niniejszej sprawie powód domagał się wyceny rynkowych stawek za zajmowanie na potrzeby urządzeń, a nie sieci przesyłowych pomieszczeń. Należy także odnotować, że służebności przesyłu najczęściej dotyczą sytuacji, gdy linie napowietrzne powodują utratę także wartości nieruchomości na których są posadowione. W niniejszej sprawie nie ma mowy o utracie wartości przedmiotowych pomieszczeń, gdyż nie są one przystosowane do jakiegokolwiek działalności usługowej, zostały wybudowane w celu zlokalizowania w nich urządzeń energetycznych. Nie ma więc prostego przełożenia, odmiennie aniżeli do sieci napowietrznych, że nieruchomość traci na wartości, li tylko w skutek posadowienia w lub na nieruchomości urządzeń. Skoro przedmiotowe pomieszczenia nie stanowią pomieszczeń przygotowanych pod działalność usługowo- handlową, nie można do wyceny rynkowych stawek czynszu przyjmować parametrów, jak do

lokali użytkowych. Z tych względów należało je wycenić jako pomieszczenia techniczne, czyli służące nieruchomości pomocniczo z powodu zlokalizowania tam urządzeń infrastruktury technicznej.

Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd zasądził od powódki kwotę 19 495,90 zł i w pozostałej części powództwo oddalił. Odsetki ustawowe zasądzono od dnia 26 sierpnia 2011 r. tj. od dnia wniesienia pozwu, przy czym podstawę prawną rozstrzygnięcia w tym zakresie stanowił przepis art. 455 kc w zw. z 481 kc.

Z żądania określonego w pozwie na 101 365,20 złotych uwzględniono jedynie kwotę 19 495,90 złotych. Rozstrzygnięcie o kosztach procesu znajduje podstawę prawną w przepisach art.100 kpc, zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. W niniejszej sprawie na koszty powódki składały się: opłata od pozwu – 5069 zł, wynagrodzenie pełnomocnika - 3600 zł, koszty opinii sądowej – 1148,62 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł. Łącznie koszty powódki zamknęły się w kwocie 9 834,62 zł. Koszty pozwanej stanowiły natomiast: wynagrodzenie pełnomocnika - 3600 zł i opłata skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł.

Żądanie powódki uwzględniono w 19,23% tak więc na jej rzecz od pozwanej należałoby zasądzić tytułem zwrotu kosztów procesu kwotę odpowiadającą 19,23% poniesionych przez powódkę kosztów ($9\ 834,62\ \text{zł} \times 19,23\% = 1\ 891,19\ \text{zł}$). Równocześnie powódka przegrała proces w 80,77 % zatem również i ona winna zwrócić pozwanej odpowiednią część poniesionych przez nią kosztów ($3617\ \text{zł} \times 80,77\% = 2\ 921,45\ \text{zł}$).

Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem Sądu Najwyższego stosunkowy podział kosztów procesu powinien uwzględniać ostateczny wynik sprawy i dotyczyć całości kosztów. Za podstawę obliczeń przyjmuje się sumę należności obu stron. Sumę tę dzieli się proporcjonalnie do stosunku, w jakim strony utrzymały się ze swymi roszczeniami lub obroną otrzymując w wyniku kwoty stanowiące ich udziały w całości kosztów. Rozdzielenie kosztów powinno polegać na zasądzeniu różnicy na rzecz strony, której przysługują wyższe koszty, a nie na ich wzajemnym zasądzeniu.

Wobec tego Sąd zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 1030,31 zł jako różnicę pomiędzy kosztami należnymi powódce od pozwanej, a kosztami należnymi pozwanej od powódki.

Mając na uwadze, że powódka uiściła tytułem kosztów sądowych (zaliczka na wynagrodzenie biegłego) kwotę 1200 zł, po uwzględnieniu rozstrzygnięcia zawartego w punkcie III wyroku, należało na podstawie art. 84 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, zwrócić powódce pozostałą z tego tytułu kwotę, o czym orzeczono w punkcie IV sentencji.