

Sygn. akt I C 573/10

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 lutego 2014 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny

w składzie :

Przewodniczący : SSO Adam Maciński

Protokolant : Robert Purchalak

po rozpoznaniu w dniu 5 lutego 2014 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa S. B. i K. B.

przeciwko (...) sp. z o.o. we W.

o zapłatę

I. zasądza od strony pozwanej (...) sp. z o.o. we W. na rzecz powodów S. B. i K. B. po 25.077 zł (dwadzieścia pięć tysięcy siedemdziesiąt siedem złotych) na rzecz każdego z nich wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 26 lutego 2008 r. do dnia zapłaty;

II. dalej idące powództwo oddala.

Sygn. akt **I C 573 / 10**

UZASADNIENIE

Powodowie S. B. i K. B. w pozwie z dnia 18 stycznia 2010 r. skierowanym przeciwko (...) sp. z o.o. we W. wnieśli o solidarne zasądzenie na ich rzecz od strony pozwanej kwoty 325.440 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 244.080 zł od dnia 26 lutego 2008 r. do dnia zapłaty i od kwoty 81.360 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, że od 27 października 1998 r. są użytkownikami wieczystymi działek nr (...), położonych we W. przy ul. (...), przez które na długości 238 m przebiega magistrala ciepłownicza strony pozwanej. Powodowie podali, że z uwagi na posadowienie w/w magistrali ciepłowniczej w ich gruncie doszło do ograniczenia w korzystaniu przez nich z przedmiotowej nieruchomości. Powodowie argumentowali, że w trakcie negocjacji ugodowych strona pozwana proponowała im zapłatę wynagrodzenia w kwocie 37.044 zł za bezumowne korzystanie z terenu zajętego pod cieć ciepłowniczą za trzy lata wstecz oraz proponowała zapłatę kwoty 12.348 zł rocznie za ustanowienie służebności przesyłu. Propozycje te jednak nie zostały przyjęte przez powodów z uwagi na znacznie zaniżoną wartość nieruchomości. Zdaniem powodów, należne im wynagrodzenie za zajęcie pasa gruntu powinno wynosić 81.684 zł rocznie, co za okres 4 lat, tj. za okres od 1 stycznia 2004 r. do 31 grudnia 2007 r. stanowiło kwotę 326.726 zł. Wobec omyłki w obliczeniach, w trakcie wyliczenia kwoty do wezwania do zapłaty z dnia 12 lutego 2008 r., powodowie wezwali stronę pozwaną o zapłatę z tego tytułu kwoty 325.440 zł, która dochodzona była w pozwie. Jako podstawę prawną powództwa powodowie wskazali na art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 145 § 1 k.c.

W nakazie zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 25 lutego 2010 r. (k. 37) Sąd uwzględnił w całości żądanie pozwu.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty (k. 43 i n.) strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości. Uzasadniając swoje stanowisko w sprawie strona pozwana podała, że powództwo zostało oparte na błędnym założeniu, że strona pozwana jest posiadaczem części nieruchomości powodów. Zarzuciła, że usytuowanie sieci ciepłowniczej nie pozbawia powodów faktycznego władztwa nad nieruchomością, w szczególności nie pozbawia ich możliwości korzystania z nieruchomości oraz dysponowania nią. Według pozwanej, ewentualne ograniczenie możliwości korzystania z nieruchomości przez powodów na skutek przebiegu sieci ciepłowniczej przez tę nieruchomość może być wyłącznie przesłanką odpowiedzialności odszkodowawczej, opartej na ogólnych zasadach odpowiedzialności za szkodę. Wskazano przy tym, że posadowienie sieci ciepłowniczej było wynikiem legalnej inwestycji przeprowadzonej przez Gminę W. w celu zaopatrzenia w ciepło południowej części W.. Ograniczenie prawa powodów na rzecz strony pozwanej pod tytułem darmym było zatem w pełni zgodne z zasadami współżycia społecznego. Ponadto strona pozwana zarzuciła, że powodowie nie przedstawili dowodu na okoliczność, że są właścicielami nieruchomości wskazanych w pozwie, jak również nie wykazali, że sieć ciepłownicza przebiega przez działkę nr (...). Strona pozwana zaprzeczyła również, iż powierzchnia nieruchomości powodów zajęta przez sieć wynosi aż 6.807 m². Z ostrożności strona pozwana podała nadto, że stawki wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powodów nie mogą być stawkami za najem czy dzierżawę nieruchomości, gdyż nie można porównać sposobu korzystania przez pozwaną z nieruchomości powodów w związku z posadowieniem sieci ze sposobem korzystania z nieruchomości przez dzierżawcę czy najemcę. W trakcie dalszego postępowania (rozprawa, k. 377 verte) strona pozwana z ostrożności podniosła zarzut przedawnienia dochodzonych pozwem roszczeń.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

Powodowie K. B. i S. B. od 1997 r. są na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej współużytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowej o powierzchni 3,5703 ha, położonej we W. przy ul. (...), działki nr (...), dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków prowadzi księgę wieczysta KW nr (...).

Nieruchomość położona jest w (...) części W. w O. K. przy granicy miasta. W bezpośrednim sąsiedztwie przebiega droga wylotowa w kierunku O. prowadząca także do centrum miasta i O. Ś.. Na sąsiednich nieruchomościach usytuowana jest zabudowa przemysłowa i magazynowo-składowa.

Na nieruchomości gruntowej powodów posadowione są budynki przemysłowe wraz z pomieszczeniami biurowymi, stanowiące odrębną nieruchomość należącą do powodów. Teren nieruchomości jest także częściowo utwardzony i stanowi place, drogi dojazdowe, place manewrowe i parkingi. Pozostałe fragmenty pokrywa zieleń niska i wysoka.

(Dowód: opinia biegłego sądowego wraz z opiniami uzupełniającymi, k. 135-186, 260-266, 291-292 (e-protokół); odpis zwykły z KW, k. 10-17, 75-89; pismo powoda z 17 października 2001 r., k. 18; mapa, k. 52-53; zdjęcia, k. 99-102; protokół wizji lokalnej, k. 103; przesłuchanie powoda S. B., k. 377-378)

Przez południowo-zachodni fragment nieruchomości powodów przebiegają sieci infrastruktury technicznej: sieć ciepłownicza w kanale podziemnym, sieć gazowa, wodociągowa, sieć telekomunikacyjna, sieć elektroenergetyczna, sieć deszczowa i sanitarna z odprowadzeniem do zbiorników.

Nieruchomość powodów jest obciążona nieodpłatną służebnością gruntową polegającą na prawie przeprowadzenia przez działkę nr (...) w pasie ziemi o szerokości 2 m od ul. (...) na wschód, wzdłuż granicy z działką nr (...), przyłączy wodnokanalizacyjnych, gazowych i elektroenergetycznych do działki nr (...).

Nieruchomość powodów jest obciążona nieodpłatną służebnością gruntową polegającą na prawie przeprowadzenia przez działki nr (...) w pasie ziemi o szerokości 2 m – na działce nr (...) wzdłuż ul. (...) i ul. (...) i wzdłuż granicy z działkami o numerach: (...) na działce o numerach (...), wzdłuż granicy z ul. (...) i na wschód od tej ulicy do granicy z działką nr (...) i wzdłuż granicy z działką nr (...) z południa na północ przyłączy wodno-kanalizacyjnych, gazowych, elektroenergetycznych do działki nr (...), a nadto przeprowadzenie z działki nr (...) instalacji zasilającej w energię elektryczną od transformatora posadowionego na tej działce o nr:(...) i wzdłuż tej granicy na południe.

(Dowód: opinia biegłego sądowego wraz z opiniami uzupełniającymi, k. 135-186, 260-266, 291-292 (e-protokół); odpis zwykły z KW, k. 10-17, 75-89; zdjęcia, k. 99-102; protokół wizji lokalnej, k. 103)

Sieć celownicza przebiegająca przez nieruchomość powodów została wybudowana w 1984 r. przez Dyрекcję (...) Inwestycji (...) w celu zaopatrzenia w ciepło południowej części miasta. Po wybudowaniu jej zgodnie z uzgodnioną dokumentacją, planami i w oparciu o ówczesnie obowiązujące przepisy, sieć celownicza została przekazana do eksploatacji Miejskiemu Przedsiębiorstwu (...) (późniejszemu (...) S.A. we W.).

(Dowód: pismo strony pozwanej z 14 sierpnia 2008 r., k. 8-9; opinia biegłego sądowego wraz z opiniami uzupełniającymi, k. 135-186, 260-266, 291-292 (e-protokół)

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z 1988 r., który wygasł z końcem 2003 r. teren, na którym położona jest nieruchomość został oznaczony był symbolami (...), (...) – podstawowe (dominujące) przeznaczenie terenu: przemysł, składy, magazyny, bazy budowlane, zakłady produkcyjno usługowe oraz: Ulice i drogi.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 1998 r. teren, na którym położona jest nieruchomość został oznaczony jako (...) P. – K. z wyznaczonym terenem pod drogę.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2006 r. teren, na którym położona jest nieruchomość został oznaczony jako: Zespół (...), (...) – K.; oznaczono tu także korytarz przebiegu ulicy (...).

Po 2007 r. w uchwalonych planach miejscowych (w 2008 r. i w 2010 r.) przeznaczenie nieruchomości jest nadal kontynuowane jako (...) – aktywność gospodarcza i (...)– ulica klasy zbiorczej.

(Dowód: opinia biegłego sądowego wraz z opiniami uzupełniającymi, k. 135-186, 260-266, 291-292 (e-protokół)

W miejscu przebiegu sieci ciepłowniczej znajduje się nasyp o wysokości około 0,5 m i szerokości 8,6 m. Szerokość kanału ciepłowniczego wynosi 3,6 m.

Nie istnieją przepisy prawa, które określają strefy ochronne dla sieci ciepłowniczych. Zgodnie z „Wytycznymi i wymaganiami technicznymi dla sieci ciepłowniczych w spółkach Grupy (...) w Polsce” wydanych w styczniu 2007 r. minimalna odległość budynków od krawędzi sieci ciepłowniczej o średnicy powyżej 600 mm wynosi 5 m.

Ciepłociąg wraz z strefą ograniczonego użytkowania o szerokości 10 m (po 5 m z każdej strony) położony jest w granicy terenów o dwóch różnych przeznaczeniach: terenów aktywizacji gospodarczej AG (przemysłowych) i terenów komunikacyjnych (drogi – ul. (...)).

Ciepłociąg wraz z strefą ograniczonego użytkowania znajdujący się na terenie przeznaczonym pod aktywność gospodarczą AG (przemysłową) zajmuje obszar o powierzchni 3010,3 m⁽²⁾.

Ciepłociąg wraz z strefą ograniczonego użytkowania znajdujący się na terenie przeznaczonym na drogę zajmuje obszar o powierzchni 187,9 m².

Na terenie nieruchomości gruntowej znajduje się także komora ciepłociągu (budynek) o wymiarach 3,5 m X 3 m = 10,5 m² powierzchni zabudowy.

Ciepłociąg wraz z strefą ograniczonego użytkowania zajmuje obszar o łącznej powierzchni 3208,7 m² (= 3010,3 m² + 187,9 m² + 10,5 m²).

Teren zajęty przez ciepłociąg jest współkorzystania strony pozwanej i powodów. Natomiast z terenu zajętego przez komorę (budynek) korzysta wyłącznie strona pozwana.

(Dowód: opinia biegłego sądowego wraz z opiniami uzupełniającymi, k. 135-186, 260-266, 291-292 (e-protokół); opinia z 15 listopada 2007 r., k. 209-212; opinia z 28 kwietnia 2009 r., k. 213-215; protokół odbioru z 9 czerwca 2000 r. wraz z mapą, k. 216-218; mapa, k. 52-53)

Wysokość wynagrodzenia za korzystanie przez stronę pozwaną z nieruchomości powodów w zakresie przeznaczonym pod aktywność gospodarczą (AG) wyniosła: w 2004 r. – 7.700,95 zł, w 2005 r. – 11.691,97 zł, w 2006 r. – 13.555,90 zł i w 2007 r. – 14.650,87 zł.

Wysokość wynagrodzenia za korzystanie przez stronę pozwaną z nieruchomości powodów w zakresie zajęтым przez komorę ciepociągu (budynek) wyniosła: w 2004 r. – 112,57 zł, w 2005 r. – 170,91 zł, w 2006 r. – 198,16 zł i w 2007 r. – 214,17 zł.

Wysokość wynagrodzenia za korzystanie przez stronę pozwaną z nieruchomości powodów w zakresie przeznaczonym pod drogę wyniosła: w 2004 r. – 368,81 zł, w 2005 r. – 413,35 zł, w 2006 r. – 527,44 zł i w 2007 r. – 548,42 zł.

Łączna wysokość wynagrodzenia za korzystanie przez stronę pozwaną z nieruchomości powodów za okres od 1 stycznia 2004 r. do 31 grudnia 2007 r. wyniosła 50.154 zł.

Wysokość w/w wynagrodzenia stanowi iloczyn powierzchni wykorzystywanego gruntu i wartości czynszu za jednostkę powierzchni gruntu nieruchomości obciążonej, z uwzględnieniem innym elementów mających wpływ na wartość wycenianego prawa. Wysokość czynszu ustalono w oparciu o wartość rynkowa nieruchomości. Do określenia wartości nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, a nim metodę korygowania ceny średniej. Do określenia wysokości potencjalnego czynszu zastosowano podejście dochodowe, metodę inwestycyjną i technikę kapitalizacji prostej.

(Dowód: opinia biegłego sądowego wraz z opiniami uzupełniającymi, k. 135-186, 260-266, 291-292 (e-protokół)

W związku z przebiegiem sieci ciepłowniczej przez nieruchomość, powodowie już w latach 1999-2001 zgłaszali poprzednikowi strony pozwanej, tj. Miejskiemu Przedsiębiorstwu (...) S.A. we W. roszczenie o zapłatę wynagrodzenia z tego tytułu i podejmowali działania zmierzające do ugodowego zakończenia sporu.

Wobec braku reakcji ze strony właściciela sieci ciepłowniczej, w piśmie z dnia 6 czerwca 2007 r. powodowie ponowili wezwanie do ugodowego zakończenia sporu odnośnie zapłaty spornego wynagrodzenia.

W piśmie z dnia 12 lutego 2008 r. powodowie wezwali Miejskie Przedsiębiorstwo (...) S.A. we W. do zapłaty w terminie 7 dni kwoty 325.440 zł tytułem wynagrodzenia za zajęcie pasa gruntu pod magistralę ciepłowniczą i w jej okolicach, za okres od dnia 1 stycznia 2004 r. do dnia 31 grudnia 2007 r.

W odpowiedzi zawartej w piśmie z dnia 14 sierpnia 2008 r., następca prawny (...) S.A., tj. (...) S.A. zaproponował powodom zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z terenu zajętego pod cieć ciepłowniczą za trzy lata wstecz, tj. kwotę 37.044 zł oraz ustanowienie służebności przesyłu za wynagrodzeniem w kwocie 12.348 zł za rok. Powodowie nie przystali na przedstawione przez właściciela sieci ciepłowniczej propozycje ugodowe. W piśmie z dnia 10 października 2008 r. strona pozwana podtrzymała propozycję zapłaty wynagrodzenia w kwocie 37.044 zł za trzy lata wstecz oraz przedłożyła propozycję ustanowienie służebności przesyłu za wynagrodzeniem w kwocie 17.287,20 zł za rok.

Właścicielem sieci ciepłowniczej jest obecnie strona pozwana – (...) sp. z o.o. we W..

(Dowód: protokół z 5 lipca 1999 r., k. 30; protokół z 10 maja 2000 r., k. 19; pismo powoda z 17 października 2001 r., k. 18; pismo powodów z 6 czerwca 2007 r. wraz z dowodem doręczenia, k. 20-21; wezwanie do zapłaty z 12 lutego 2008 r. wraz z dowodem doręczenia, k. 22-24; pismo strony pozwanej z 14 sierpnia 2008 r., k. 8-9; pismo powodów z 5 września 2008 r. wraz z dowodem doręczenia, k. 25-29; pismo strony pozwanej z 10 października 2008 r., k. 90;

protokół obmiaru z 27 czerwca 2008 r., k. 51; odpis z KRS dot. strony pozwanej, k. 56-61; zarządzenie nr (...) z 7 października 2005 r. wraz z załącznikami, k. 224-232; przesłuchanie powoda S. B., k. 377-378)

Przed Sądem Rejonowy dla Wrocławia – Krzyki we Wrocławia obecnie toczy się sprawa o sygn. I Ns 926/11 z wniosku strony pozwanej przy udziale powodów o stwierdzenie zasiedzenia służebności przesyłu sieci ciepłowniczej do dnia 2 lutego 2009 r.

(**Dowód:** akta Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Krzyków, sygn. I Ns 926/11)

Sąd zważył co następuje.

Powództwo w części zasługiwało na uwzględnienie.

W rozpoznawanej sprawie bezspornym było, że powodowie K. B. i S. B. od 1997 r. są na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej, współużytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowej o powierzchni 3,5703 ha, położonej we W. przy ul. (...), działki nr (...), dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków prowadzi księgę wieczysta KW nr (...). Ponadto pomiędzy stronami nie było także sporu, że przez południowo-zachodni fragment nieruchomości powodów przebiega sieć ciepłownicza należąca do strony pozwanej, zaś strony nie uregulowały dotychczas między sobą zasad korzystania przez stronę pozwaną z nieruchomości strony powodowej w związku z posadowieniem na jej terenie urządzeń sieci ciepłej. Istota sporu w rozpoznawanej sprawie sprowadzała się do ustalenia czy w związku z powyższym powodowie zasadnie mogli domagać się od strony pozwanej wynagrodzenia za korzystanie z w/w nieruchomości za okres od 1 stycznia 2004 r. do 31 grudnia 2007 r.

Z analizy dowodów zgromadzonych w sprawie wynikało, że sieć celownicza przebiegająca przez nieruchomość powodów została wybudowana w 1984 r. przez Dyрекcję (...) Inwestycji (...) w celu zaopatrzenia w ciepło południowej części miasta. Po wybudowaniu jej zgodnie z uzgodnioną dokumentacją, planami i w oparciu o ówczesnie obowiązujące przepisy, sieć celownicza została przekazana do eksploatacji poprzednikowi prawnemu strony pozwanej, tj. Miejskiemu Przedsiębiorstwu (...) (późniejszemu (...) S.A. we W.). W toku procesu niewątpliwym było, co wynikało choćby z analizy protokołów z 5 lipca 1999 r. i 10 maja 2000 r. (k. 19, 30) i korespondencji stron prowadzonej na przestrzeni lat 1999-2008 (k. 8-9; 18, 20-21; 25-29; 90), że okresie od 1 stycznia 2004 r. do 31 grudnia 2007 r. strona pozwana w żaden sposób w porozumieniu z powodami nie unormowała swego prawa do korzystania z posadowionych na nieruchomości powodów urządzeń przesyłowych. Dobra wiara w chwili stawiania urządzeń nie oznacza bowiem powstania po stronie przedsiębiorstwa ciepłowniczego prawa do korzystania z nieruchomości skutecznego wobec każdorazowego jej właściciela, odpowiadającego treści służebności przesyłowej. W związku z przebiegiem sieci ciepłowniczej przez nieruchomość, powodowie już w latach 1999-2001 zgłaszali poprzednikowi strony pozwanej, tj. Miejskiemu Przedsiębiorstwu (...) S.A. we W. roszczenie o zapłatę wynagrodzenia z tego tytułu i podejmowali działania zmierzające do ugodowego zakończenia sporu, co jednak dotychczas było bezskuteczne. Z dowodu w postaci akt Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Krzyków o sygn. I Ns 926/11 wynikało, że obecnie dopiero toczy się sprawa z wniosku strony pozwanej przy udziale powodów o stwierdzenie zasiedzenia służebności przesyłu sieci ciepłowniczej poczynszy do dnia 2 lutego 2009 r. Podkreślić jednakże należy, że powyższa sprawa pozostawała bez wpływu na rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie, skoro powodowie domagają się zapłaty wynagrodzenia za okres od 2004 do 2007 r., natomiast wniosek o zasiedzenie służebności przesyłu obejmował żądanie stwierdzenia nabycia tego ograniczonego prawa rzeczowego poczynszy od 2 lutego 2009 r. Z uwagi na powyższe wniosek strony pozwanej, zgłoszony w piśmie z dnia 29 lutego 2012 r. (k. 277-278) o zawieszenie niniejszego postępowania należało uznać za niezasadny.

Z uwagi na powyższe należało uznać, że strona pozwana – (...) sp. z o.o. we W. była posiadaczem w złej wierze służebności przesyłu w/w sieci ciepłowniczej i w dochodzonym pozwem okresie nie przysługiwał jej tytuł prawny do korzystania z nieruchomości powodów. Powodom przysługiwało zatem co do zasady roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z ich nieruchomości stosownie do art. 224 k.c. i 225 k.c. Wprawdzie prawo własności nie ma charakteru absolutnego, jednak jego uszczuplenie w odniesieniu do nieruchomości przez wykonywanie służebności usprawiedliwia co do zasady żądanie ekwiwalentu w postaci wynagrodzenia za bezumowne korzystanie

z nieruchomości (uchwała SN z 17 czerwca 2005 r., III CZP 29/05, OSNC 2006, nr 4, poz. 64; uchwała SN z dnia 24 lipca 2013 r., III CZP 36/13, Biul.SN 2013/7/8). W świetle art. 224 k.c. i 225 k.c. posiadacz jest bowiem zobowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z cudzej rzeczy bez względu na to, czy właściciel rzeczy, nie korzystając z niej, poniósł jakąkolwiek stratę i niezależnie od tego, czy posiadacz faktycznie korzystał z rzeczy - odnosząc korzyść wymierną. W ocenie Sądu, dla ustalenia wysokości spornego wynagrodzenia znaczenie ma fakt, że jeżeli, ze względu na sposób posiadania służebności lub też ze względu na sposób posadowienia urządzeń przesyłowych, powodowie mogli korzystać ze swojej nieruchomości w mniej lub bardziej ograniczonym zakresie, wynagrodzenie za bezumowne korzystanie powinno być odpowiednio obniżone.

Dokonane ustalenia faktyczne odnośnie ustalenia wysokości spornego wynagrodzenia, Sąd poczynił przede wszystkim na podstawie opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości i geodezji T. K. (k. 135-186), sporządzonej w dniu 13 września 2011 r., uzupełniającej opinii pisemnej z dnia 13 stycznia 2012 r. (k. 260-266) oraz uzupełniającej opinii ustnej złożonej przez biegłego na rozprawie w dniu 25 lipca 2012 r. (k. 291-292 e-protokół) Opinia ta została sporządzona przez osobę kompetentną, mającą szeroką wiedzę i doświadczenie zawodowe z dziedziny wyceny nieruchomości i geodezji. Ponadto analiza powyższej opinii wskazuje w ocenie Sądu, że jest ona w pełni wiarygodna i mogąca stanowić podstawę do ustalenia wynagrodzenia w niniejszej sprawie. Biegły bowiem posiada wiedzę specjalistyczną konieczną do sporządzenia opinii w niniejszej sprawie. Nadto w/w opinia była spójna, i należycie umotywowana, a także zgodna z zasadami logicznego rozumowania.

Z powyższej opinii biegłego sądowego wynikało, że ze względu na znaczne ograniczone występowanie na rynku umów najmu lub dzierżawy działek przeznaczonych pod budownictwo przemysłowe, przemysłowo – usługowe (aktywizację gospodarczą) wysokość czynszu ustalono w oparciu o wartość rynkowa nieruchomości. Nie jest bowiem możliwe określenie średniej ceny najmu 1 m² gruntów przemysłowych lub pod drogi gdyż w Polsce z natury rzeczy grunty nie są wynajmowane na cele wynikające z przeznaczenia terenu (np. aby grunt zabudować). Występujące sporadycznie umowy najmu gruntów dotyczą jedynie np. placów składowych czy wzniesienia obiektów tymczasowych. Uzgadniane w tych umowach czynsze nie mogą być utożsamiane z czynszami najmu nieruchomości uzgodnieniem ich przeznaczenia w planie zagospodarowania przestrzennego. Potencjalną wysokość czynszu najmu można zatem wyliczyć w oparciu o wartość nieruchomości – jak uczyniono w opinii.

Zgodnie z opinią biegłego wysokość w/w wynagrodzenia stanowi iloczyn powierzchni wykorzystywanego gruntu i wartości czynszu za jednostkę powierzchni gruntu nieruchomości obciążonej, z uwzględnieniem innym elementów mających wpływ na wartość wycenianego prawa. Wysokość czynszu ustalono w oparciu o wartość rynkową nieruchomości. Do określenia wartości nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, a nim metodę korygowania ceny średniej. Do określenia wysokości potencjalnego czynszu zastosowano podejście dochodowe, metodę inwestycyjną i technikę kapitalizacji prostej.

Biegły sądowy z zakresu szacowania nieruchomości i geodezji podał, że w miejscu przebiegu sieci ciepłowniczej znajduje się nasyp o wysokości około 0,5 m i szerokości 8,6 m. Szerokość kanału ciepłowniczego wynosi 3,6 m. Biegły wyjaśnił, że nie istnieją przepisy prawa, które określają strefy ochronne dla sieci ciepłowniczych. Zgodnie z „Wytycznymi i wymaganiami technicznymi dla sieci ciepłowniczych w spółkach Grupy (...) w Polsce” wydanych w styczniu 2007 r. minimalna odległość budynków od krawędzi sieci ciepłowniczej o średnicy powyżej 600 mm wynosi 5 m. Dlatego też brak było podstaw, aby przyjąć szerokość strefy ograniczonego użytkowania większą niż 5 m od skrajnych krawędzi, jak domagali się tego powodowie, którzy żądali aby strefę ograniczonego użytkowania poszerzyć po 10 metrów z każdej strony nasypu.

Z opinii biegłego sądowego wynikało, że ciepłociąg wraz z strefą ograniczonego użytkowania o szerokości 10 m (po 5 m z każdej strony) położony jest w granicy terenów o dwóch różnych przeznaczeniach: terenów aktywizacji gospodarczej AG (przemysłowych) i terenów komunikacyjnych (drogi – ul. (...)). Powyższe znalazło potwierdzenie we wcześniejszych wyjaśnieniach, według których w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z 1988 r., który wygasł z końcem 2003 r. teren, na którym położona jest nieruchomość został oznaczony był symbolami (...), (...) – podstawowe (dominujące) przeznaczenie terenu: przemysł, składy, magazyny, bazy budowlane, zakłady

produkcyjno usługowe oraz: Ulice i drogi. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 1998 r. teren, na którym położona jest nieruchomość został oznaczony jako (...) P. – K. z wyznaczonym terenem pod drogę. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2006 r. teren, na którym położona jest nieruchomość został oznaczony jako: Zespół (...), (...) – K.; oznaczono tu także korytarz przebiegu ulicy (...). Po 2007 r. w uchwalonych planach miejscowych (w 2008 r. i w 2010 r.) przeznaczenie nieruchomości jest nadal kontynuowane jako (...) – aktywność gospodarcza i (...) – ulica klasy zbiorczej.

Mając na uwadze powyższe ustalenia biegły sądowy wyliczył, że ciepłociąg wraz z strefą ograniczonego użytkowania znajdujący się na terenie przeznaczonym pod aktywność gospodarczą AG (przemysłową) zajmuje obszar o powierzchni 3010,3 m², ciepłociąg wraz z strefą ograniczonego użytkowania znajdujący się na terenie przeznaczonym na drogę zajmuje obszar o powierzchni 187,9 m², natomiast na terenie nieruchomości gruntowej znajduje się także komora ciepłociągu (budynek) o wymiarach 3,5 m X 3 m = 10,5 m² powierzchni zabudowy. Z wyliczeń biegłego sądowego wynikało, że ciepłociąg wraz z strefą ograniczonego użytkowania zajmuje obszar o łącznej powierzchni 3208,7 m² (= 3010,3 m² + 187,9 m² + 10,5 m²). Z terenu zajętego przez ciepłociąg współkorzystają strona pozwana i powodowie, natomiast z terenu zajętego przez komorę (budynek) korzysta wyłącznie strona pozwana.

Biegły sądowy podał, że wysokość wynagrodzenia za korzystanie przez stronę pozwaną z nieruchomości powodów w zakresie przeznaczonym pod aktywność gospodarczą (AG) wyniosła: w 2004 r. – 7.700,95 zł, w 2005 r. – 11.691,97 zł, w 2006 r. – 13.555,90 zł i w 2007 r. – 14.650,87 zł; wysokość wynagrodzenia za korzystanie przez stronę pozwaną z nieruchomości powodów w zakresie zajęтым przez komorę ciepłociągu (budynek) wyniosła: w 2004 r. – 112,57 zł, w 2005 r. – 170,91 zł, w 2006 r. – 198,16 zł i w 2007 r. – 214,17 zł; natomiast wysokość wynagrodzenia za korzystanie przez stronę pozwaną z nieruchomości powodów w zakresie przeznaczonym pod drogę wyniosła: w 2004 r. – 368,81 zł, w 2005 r. – 413,35 zł, w 2006 r. – 527,44 zł i w 2007 r. – 548,42 zł. Zgodnie z w/w opinią biegłego sądowego łączna wysokość wynagrodzenia za korzystanie przez stronę pozwaną z nieruchomości powodów za okres od 1 stycznia 2004 r. do 31 grudnia 2007 r. wyniosła 50.154 zł. Powyższa kwota została poparta szczegółowymi wyliczeniami uwzględniającymi rynkowe wartości gruntu przemysłowego i przeznaczonego pod drogi, współczynnik korygujący, współczynnik kapitalizacji, potencjalny czynsz roczny za 1 m² i współczynnik współkorzystania, który dla terenu zajętego przez budynek kolektora został ustalony w wysokości K=1, natomiast dla pozostałego terenu zajętego przez sieć wyniósł K=0,25.

Biegły sądowy w opiniach uzupełniających dodatkowo odniósł się do wątpliwości podniesionych w zarzutach stawianych opinii przez strony. Szczegółowo, merytorycznie się do nich odnosząc, stwierdził, m.in., że także z opinii biegłych sądowych załączonych przez stronę pozwaną do zarzutów do opinii wynikało, że ewentualny projekt inwestycyjny nowych obiektów musiałby zostać uzgodniony z (...) w celu rozwiązania kolizji z istniejącą siecią. A należy założyć, że dokonujący takiego uzgodnienia właściciel sieci będzie uzgadniał położenie nowych obiektów zgodnie z własnymi przepisami, tj. z powołanymi w opinii „Wytycznymi i wymaganiami technicznymi dla sieci ciepłowniczych w spółkach Grupy (...) w Polsce”, gdzie minimalna odległość budynków od krawędzi spornej sieci ciepłowniczej wynosi 5 m. Biegły wyjaśnił także, iż nie jest prawdą, jakoby powodowie nie mogli całkowicie korzystać z gruntu przez który przebiega ciepłociąg. Przewody w całości przebiegają pod powierzchnią ziemi, a jedynym elementem naziemnym jest komora ciepłociągu. Dochodzi więc do współkorzystania z gruntu zajętego przez ciepłociąg przez powodów, jak i stronę pozwaną, przy czym jedynie z komory ciepłowniczej (budynku) korzysta wyłącznie pozwana. Biegły podał, że wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powinno uwzględniać głębokość ingerencji w prawa do nieruchomości, jak i uwzględniać jej wartość przy uwzględnieniu jej przeznaczenia w planie miejscowym. Wskazane przez pełnomocnika powodów stawki czynszu ustalone zarządzeniem Prezydenta W. są stawkami urzędowymi a nie rynkowymi i nie odnoszą się do przeznaczenia nieruchomości, tylko do sposobu korzystania z nieruchomości. Ponadto w dokonanych obliczeniach nie uwzględniono współkorzystania z nieruchomości przez strony i błędnie przyjęto, że z gruntu zajmowanego przez ciepłociąg korzysta w całości i wyłącznie pozwana. Obliczone wysokości wynagrodzeń zostały także określone na tej samej wysokości, a jest faktem powszechnie wiadomym, że wartość nieruchomości, a co za tym idzie czynsze rynkowe ulegały istotnym zmianom w latach 2004-2007.

W ocenie Sądu, wyjaśnienia przedstawione przez biegłego zasługiwały na uwzględnienie. Z powyższych względów podniesione zarzuty stron do opinii biegłego uznać należało tu za niezasadne. Z tych samych względów Sąd nie uwzględnił złożonego w toku postępowania wniosku powodów o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego na okoliczność ustalenia wysokości spornego wynagrodzenia. Okoliczności sporne, które miałyby być przedmiotem tej opinii zostały bowiem już dostatecznie wyjaśnione w opinii biegłego sądowego T. K.. Ponadto w tej sytuacji należało uznać, że dopuszczenie dowodu z opinii nowego biegłego sądowego zgodnie z w/w wnioskiem dowodowym powodów, przyczyniłby się do jedynie do zwłoki w postępowaniu.

Ostatecznie zatem Sąd opierając się na w/w opinii ustalił, że łączna kwota należnego powodom wynagrodzenia za korzystanie przez stronę pozwaną z ich nieruchomości za okres od 1 stycznia 2004 r. do 31 grudnia 2007 r. w związku z posadowieniem w tym gruncie sieci ciepłowniczej wyniosła 50.154 zł.

Rozstrzygając w sprawie Sąd za nieskuteczny uznał podniesiony przez stronę pozwaną w toku procesu zarzut przedawnienia w/w roszczenia. Wskazać bowiem należało, że roszczenie powodów o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez stronę pozwaną z ich nieruchomości przedawniało się z upływem 10 lat zgodnie z ogólną regułą wynikającą z art. 118 k.c. (wyrok SN z 24 lutego 2006r. II CSK 139/05, LEX nr 201025). W rozpoznawanej sprawie powodowie domagali się zapłaty wynagrodzenia za lata 2004-2007, zaś pozew w tej sprawie został wniesiony do Sądu dnia 18 stycznia 2010 r. Mając na uwadze powyższe okoliczności zarzut przedawnienia roszczeń powodów okazał się bezzasadnym.

Powodowie w pozwie domagali się zasądzenia w/w kwoty na ich rzecz solidarnie. Sąd miał na uwadze, że obecnie solidarność wierzycieli występuje w konkretnych stosunkach zobowiązaniowych, tylko wtedy gdy została ustanowiona w drodze czynności prawnej stron. W myśl bowiem art. 369 k.c. zobowiązanie jest solidarne, jeżeli to wynika z ustawy lub z czynności prawnej, przy czym de lege lata brak jest przepisów statuujących czynną solidarność wierzycieli. W rozpoznawanej sprawie powodowie domagali się od pozwanej zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z ich nieruchomości, a zatem należało przyjąć, że zgłoszone roszczenie nie wynikało z czynności prawnej stron. W tej sytuacji Sąd uznał, że powodowie nie byli wierzycielami solidarnymi, a zatem zgodnie z regułą wynikającą z art. 379 § 1 k.c. należne im świadczenie powinno być zasądzone na ich rzecz w częściach równych, tj. po 25.077 zł (= 50.154 zł / 2) na rzecz każdego z nich.

Mając na uwadze powyższe Sąd zasądził od strony pozwanej (...) sp. z o.o. we W. na rzecz powodów S. B. i K. B. po 25.077 zł na rzecz każdego z nich, jak w punkcie I wyroku, oddalając dalej idące powództwo w tym zakresie, jak w punkcie II wyroku.

Rozstrzygnięcie co do odsetek Sąd wydał w oparciu o art. 481 k.c. i art. 455 k.c. W piśmie z dnia 12 lutego 2008 r., nadanym na adres pozwanej listem poleconym, powodowie wezwali pozwaną do zapłaty dochodzonej pozwem kwoty w terminie 7 dni. Powyższe wezwanie pozostało bezskuteczne. Z uwagi na powyższe należało uznać, że od dnia 20 lutego 2008 r. strona pozwana znalazła się w opóźnieniu z zapłatą zasądzonej w punkcie I wyroku kwoty. Mając jednakże na uwadze, że strona powodowa domagała się zasądzenia odsetek ustawowych od dnia 26 lutego 2008 r. Sąd w całości uwzględnił żądanie w tym zakresie, o czym orzeczono jak w punkcie I wyroku.