

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 czerwca 2014r.

Sąd Okręgowy w Siedlcach Wydział I Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący- SSO Jolanta Hryciuk

Protokolant – sekr. sąd. Anna Lipińska

po rozpoznaniu w dniu 27 maja 2014r. w Siedlcach

na rozprawie

sprawy z powództwa Z. R., I. R., M. R., R. R. i J. R.

przeciwko Przedsiębiorstwu (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością

o zapłatę

I. zasądza od Przedsiębiorstwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością na rzecz Z. R. kwotę 3.534 (trzy tysiące pięćset trzydzieści cztery) złote wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 2.230 (dwa tysiące dwieście trzydzieści) złotych od dnia 21 kwietnia 2013r do dnia zapłaty, zaś od kwoty 1.304 (jeden tysiąc trzysta cztery) złote od dnia 30 kwietnia 2014r. do dnia zapłaty;

II. z roszczenia Z. R. w zakresie kwoty 6.159,84 zł (sześć tysięcy sto pięćdziesiąt dziewięć złotych osiemdziesiąt cztery grosze) postępowanie umarza;

III. w pozostałej części powództwo Z. R. oddala;

IV. zasądza od Przedsiębiorstwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością na rzecz Z. R., M. R., R. R., J. R. kwotę po 2.153,63 zł (dwa tysiące sto pięćdziesiąt trzy złote sześćdziesiąt trzy grosze) wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 1.715,63 zł (jeden tysiąc siedemset piętnaście złotych sześćdziesiąt trzy grosze) od dnia 21 kwietnia 2013r. do dnia zapłaty, zaś od kwoty 438 zł (czteryście trzydzieści osiem złotych) od dnia 30 kwietnia 2014r. do dnia zapłaty;

V. zasądza od Przedsiębiorstwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością na rzecz I. R. kwotę 2.871,50 zł (dwa tysiące osiemset siedemdziesiąt jeden złotych pięćdziesiąt groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 2.287,50 zł (dwa tysiące dwieście osiemdziesiąt siedem złotych pięćdziesiąt groszy) od dnia 21 kwietnia 2013r. do dnia zapłaty zaś od kwoty 584 zł (pięćset osiemdziesiąt cztery złote) od dnia 30 kwietnia 2014r. do dnia zapłaty;

VI. z roszczenia Z. R., M. R., R. R., J. R., I. R. w zakresie kwoty 80.982,52 zł (osiemdziesiąt tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt dwa złote pięćdziesiąt dwa grosze) postępowanie umarza;

VII. w pozostałej części powództwo Z. R., M. R., R. R., J. R., I. R. oddala;

VIII. w zakresie roszczenia usunięcia sieci ciepłowniczej z nieruchomości Z. R., M. R., R. R., J. R., I. R. postępowanie umarza;

IX. koszty procesu między stronami wzajemnie znosi;

X. nakazuje pobrać od Przedsiębiorstwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością na rzecz Skarbu Państwa kwotę 3.384,98 zł (trzy tysiące trzysta osiemdziesiąt cztery złote dziewięćdziesiąt osiem groszy) tytułem kosztów sądowych.

Sygn. akt I C 420/12

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 14 kwietnia 2012r. wniesionym przeciwko Przedsiębiorstwu (...) w S. Sp z o.o. powodowie Z. R., I. R., M. R. i R. R. wniesli:

- o zasądzenie od pozwanego na rzecz Z. R. kwoty 8389,84 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) położonej w S. przy ul. (...) za okres od 12 grudnia 2008r. do złożenia pozwu wraz z ustawowymi odsetkami od złożenia pozwu do dnia zapłaty, kwoty 15 038,72 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) położonej w S. przy ul. (...) za okres od 12 grudnia 2008r. do złożenia pozwu wraz z ustawowymi odsetkami od złożenia pozwu do dnia zapłaty,

- o zasądzenie od pozwanego na rzecz Z. R., M. R., R. R., J. R. i I. R. solidarnie kwoty 80 132,52 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) położonej w S. przy ul. (...) za okres 10 lat poprzedzających dzień złożenia pozwu wraz z ustawowymi odsetkami od złożenia pozwu do dnia zapłaty,

- zobowiązanie pozwanego do niezwłocznego usunięcia z nieruchomości, nie później niż w terminie jednego roku od dnia uprawomocnienia się wyroku podziemnego ciepłociągu, stanowiącego własność Przedsiębiorstwa (...) Sp. z o.o. i przywrócenia nieruchomości do stanu sprzed umieszczenia urządzeń przesyłowych

- ustanowienie służebności przesyłu, przy czym w tym zakresie wniosek został wyłączony i przekazany Sądowi Rejonowemu Siedlcach według właściwości,

- zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu.

W odpowiedzi na pozew pozwany Przedsiębiorstwo (...) z o.o. w S. wniosło o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa prawnego.

Pozwany podniósł, iż sieć usytuowana na działkach powodów została wybudowana w latach 80-tych ubiegłego wieku, w celu doprowadzenia ciepła do (...) w S. przy ul. (...). Sieć wybudowano na podstawie pozwolenia na budowę, wydanego na rzecz inwestora zastępczego tj. (...) w S., które zostało poprzedzone zezwoleniem na czasowe zajęcie nieruchomości z 12 marca 1982r. Zdaniem pozwanego decyzja zezwalająca na czasowe zajęcie nieruchomości wydana na podstawie art. 35 ustawy z dnia 12 marca 1958r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości (Dz. U. z z 1974r., nr 10, poz. 64) stanowi tytuł prawny do zajmowania terenu przez przedsiębiorstwo sieciowe i zastępuje umowę z właścicielami na korzystanie z tych nieruchomości, co wyłącza roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Pozwany podniósł też, iż żądane przez powodów kwoty wynagrodzeń są zawyżone.

Ostatecznie w piśmie z dnia 5 maja 2014r. Z. R. wniósł o:

- zasądzenie kwoty 2230 zł tytułem zapłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), położonej w S. przy ul. (...) za okres od 28 stycznia 2009r. do 17 kwietnia 2012r. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 21 kwietnia 2013r. do dnia zapłaty,

- zasądzenie kwoty 1304 zł tytułem zapłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), położonej w S. przy ul. (...) za okres od 18 kwietnia 2012r. do 2 maja 2014r. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 21 kwietnia 2013r. do dnia zapłaty,

- zasądzenie kwoty 2230 zł tytułem zapłaty za wyrównanie szkody, jaka została poniesiona w wyniku posadowienia na nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), położonej w S. przy ul. (...) kanału ciepłowniczego za okres od dnia 28 stycznia 2009r. do dnia 17 kwietnia 2012r. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 21 kwietnia 2013r. do dnia zapłaty,

- zasądzenie kwoty 1304 zł tytułem zapłaty za wyrównanie szkody, jaka została poniesiona w wyniku posadowienia na nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), położonej w S. przy ul. (...) kanału ciepłowniczego za okres od 18 kwietnia 2012r. do 2 maja 2014r. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 21 kwietnia 2013r. do dnia zapłaty.

Z. R., M. R., R. R. w udziałach po 3/16 i I. R. w udziale 1/4 wnieśli o zasądzenie:

- kwoty 9150 zł tytułem zapłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), położonej w S. przy ul. (...) za okres od dnia 17 kwietnia 2002r. do 17 kwietnia 2012r. z ustawowymi odsetkami od dnia 21 kwietnia 2013r. do dnia zapłaty,

- kwoty 2279 zł tytułem zapłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), położonej w S. przy ul. (...) za okres od dnia 18 kwietnia 2002r. do 2 maja 2014r. z ustawowymi odsetkami od dnia 21 kwietnia 2013r. do dnia zapłaty,

- kwoty 9150 zł tytułem zapłaty za wyrównanie szkody, jaka została poniesiona w wyniku posadowienia na nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), położonej w S. przy ul. (...) kanału ciepłowniczego za okres od dnia 17 kwietnia 2002r. do 17 kwietnia 2012r. z ustawowymi odsetkami od dnia 21 kwietnia 2013r. do dnia zapłaty,

- kwoty 2279 zł tytułem zapłaty za wyrównanie szkody, jaka została poniesiona w wyniku posadowienia na nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), położonej w S. przy ul. (...), kanału ciepłowniczego za okres od dnia 18 kwietnia 2002r. do 2 maja 2014r. z ustawowymi odsetkami od dnia 21 kwietnia 2013r. do dnia zapłaty,

- kwoty 57 zł tytułem zapłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), położonej w S. przy ul. (...) za okres od dnia 13 marca 2002r. do 16 kwietnia 2002r. z ustawowymi odsetkami od dnia 21 kwietnia 2013r. do dnia zapłaty,

- kwoty 57 zł tytułem zapłaty za wyrównanie szkody, jaka została poniesiona w wyniku posadowienia na nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), położonej w S. przy ul. (...) kanału ciepłowniczego za okres od dnia 13 marca 2002r. do 16 kwietnia 2002r. z ustawowymi odsetkami od dnia 21 kwietnia 2013r. do dnia zapłaty.

Powodowie wnieśli też o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu, w tym J. R. wniósł o zasądzenie kwoty 214 zł tytułem zwrotu kosztów dojazdu.

Na rozprawie 28 marca 2014r. i w piśmie z dnia 11 kwietnia 2014r. (k. 436 i n.) pełnomocnik pozwanego podniósł zarzut zasiedzenia z dniem 1 lutego 2009r. przez Przedsiębiorstwo (...) w S. Sp z o.o. służebności przesyłu na działkach nr (...) obrębu (...), położonych w S. przy ul. (...). J. P. objętych księgą wieczystą nr (...)/ (...) stanowiących własność Z. R. i na działce nr (...) z obrębu 44 M, położonej w S. przy ul. (...), objętej księgą wieczystą nr (...), stanowiącej współwłasność I. R., M. R., R. R. J. R. i Z. R. – polegającej na prawie korzystania z części działek niezbędnych do usytuowania sieci ciepłowniczej określonych literami (...) na mapie geodezyjnej, prawie dostępu do przewodów ciepłowniczych w celu przesyłania energii cieplnej, ich eksploatacji, konserwacji, remontów i modernizacji.

W związku z powyższym wniósł o oddalenie powództwa i obciążenie powodów kosztami procesu.

Powodowie wnieśli o nieuwzględnienie tego wniosku.

Powodowie roszczenie o zobowiązanie pozwanego do niezwłocznego usunięcia z nieruchomości, nie później niż w terminie jednego roku od dnia uprawomocnienia się wyroku podziemnego ciepłociągu, stanowiącego własność Przedsiębiorstwa (...) Sp. z o.o. i przywrócenia nieruchomości do stanu sprzed umieszczenia urządzeń przesyłowych cofnęli na rozprawie 12 listopada 2013r. i w piśmie z dnia 18 listopada 2013r. (k.406 i n.). Pozwany wyraził na powyższe zgodę w piśmie z 3 grudnia 2013r. (k. 416 i n.). W zakresie tego roszczenia Sąd na podstawie art. 355§1 kpc umorzył postępowanie w pkt VIII wyroku.

Sąd ustalił, co następuje:

Z. R. jest właścicielem nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów nr (...) o powierzchni 0,0745 ha i nr(...)o powierzchni 0,0227 ha, położonych w S. przy ul. (...). (...) te nabył na podstawie umowy zawartej z Akademią (...) w S. w dniu 28 stycznia 2009r (kopia aktu notarialnego k.12-14, odpis z księgi wieczystej (...) k. 190-191, wypis z rejestru gruntów k.192).

Z. R., M. R., R. R., J. R. i I. R. są współwłaścicielami nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów nr (...) o powierzchni 0,1862 ha, przy czym udział I. R. wynosi 4/16, zaś pozostałych uczestników po 3/16 (odpis z księgi wieczystej (...) k.186-189, wypis z rejestru gruntów k.193).

Powodowie są następcami prawnymi poprzednich właścicieli działki nr (...) Z. i R. G.. Postanowieniem z dnia 30 listopada 1976r. Sąd Rejonowy w Siedlcach stwierdził, iż spadek po R. G., zmarłym 8 lipca 1974r. nabyły Z. G. i I. R. po 1/2 części (k.23).

Decyzją z dnia 9 grudnia 1978r. nr (...) Prezydenta Miasta S., wydaną na podstawie art.1, 2, 3 ust.1, art. 15 i 21 ustawy z dnia 12 marca 1958r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości, orzeczono wywłaszczenie na rzecz Państwa nieruchomości o powierzchni 2038 m.kw. położonej w S. przy ul. (...) stanowiącej własność Z. G. i spadkobierców R. G., na podstawie aktu własności ziemi z 20 października 1978r. nr (...).on. (...) za odszkodowaniem (decyzja k.164-165). Nieruchomość została przeznaczona pod budowę M. Akademickiego.

Na mocy decyzji o pozwoleniu na budowę ciepłociągu nr (...) z 15 marca 1982r. (k.72), został wybudowany ciepłociąg zasilający M. Akademickie, który przebiega m.in. przez nieruchomości powodów. Pozwolenia na budowę wydane zostało na rzecz inwestora zastępczego tj. (...)w S.. Pozwolenie na budowę zostało poprzedzone wydaniem zezwolenia na czasowe zajęcie nieruchomości z dnia 12 marca 1982r. na podstawie art. 35 ustawy z dnia 12 marca 1958r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości (Dz. U. z 1974r., nr 10, poz. 64, decyzja z 12 marca 1982r. k.73-74).

Rozpoczęcie dostaw ciepła nastąpiło 4 listopada 1988r. (rejestr ogrzewanych budynków, poz. 101-102 k. 442- 445, zeznania świadka M. K. – nagranie z rozprawy z 27 maja 2014r.).

Decyzją z dnia 15 lutego 1991r. nr (...) (...)w S. orzekł o zwrocie tej nieruchomości Z. G. w 3/4 częściach i I. R. w 1/4 części. Nieruchomość ta nie została przeznaczona pod budowę (...) w S. i pozostawała we władaniu poprzednich współwłaścicieli (decyzja k. 166-168).

W dniu 23 sierpnia 2007r. komisja powołana przez pozwanego dokonała oceny stanu technicznego sieci ciepłowniczej kanałowej (...)zasilającej (...)przy ul. (...) w S. i stan techniczny sieci oceniła, jako dobry (protokół komisji k.201-203). Od czasu wybudowania sieci ciepłowniczej na nieruchomościach powodów pozwany nie wykonywał żadnych prac remontowych (zeznania świadków M. F., M. K., B. M. k. 181v-184).

13 marca 2012r. powodowie złożyli w Sądzie Rejonowym w Siedlcach wnioski o zawezwanie Przedsiębiorstwa (...) Sp. z o.o. w S. do próby ugodowej (kopia wniosku k. 28-33).

Przedsiębiorstwo (...) w S. wnioskiem z dnia 23 maja 2012r. wystąpiło o pozwolenie na przebudowę sieci ciepłej na ul. (...). J. P. (2) w S. (k.358-349). Decyzją Prezydenta Miasta S. z dnia 29 maja 2012r. nr (...) zatwierdzono projekt budowlany i takiego pozwolenia udzielono (k.360). Sieć ta została wybudowana. W związku z powyższym

Przedsiębiorstwo (...) w S. 18 kwietnia 2013r. wystąpiło do powodów o wydanie pisemnej zgody na dokonanie rozbiórki istniejącej sieci ciepłowniczej na działkach powodów i przywrócenie nieruchomości do stanu pierwotnego (pisma k. 363-367). Powodowie na dzień orzekania takiej zgody nie wyrazili domagając się przekazania harmonogramu prac rozbiórkowych (k.368). Ponownie pozwany wystąpił z pismem do powodów 3 czerwca 2013r. (k.369). 27 czerwca 2013r. Przedsiębiorstwo (...) w S. wystąpiło o pozwolenie na rozbiórkę sieci cieplnej kanałowej na ul. (...). J. P. (2) w S. (k.370). Decyzją Prezydenta Miasta S. z dnia 19 sierpnia 2013r. nr (...) takiego pozwolenia udzielono (k.371-373). Decyzja ta uprawomocniła się 20 września 2013r. Do tej pory pozwany nie uzyskał decyzji o niezbędności wejścia na teren nieruchomości na podstawie art. 47 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2010r., nr 243, poz. 1623 ze zm.).

Sąd zważył, co następuje:

Niesporne jest, iż na nieruchomościach stanowiących obecnie własność powodów usytuowana jest sieć ciepłownicza należąca do Przedsiębiorstwa (...) w S. Sp z o.o.

Kwestię roszczeń właściciela przeciwko posiadaczowi, w tym wypadku posiadaczowi służebności regulują przepisy art. 224 i n. kc. Roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości przysługuje właścicielowi na podstawie art. 224§2 kc w zw. z art. 225 i art. 230 kc wobec posiadacza zależnego w złej wierze lub na podstawie art. 224§2 kc w zw. z art. 230 kc wobec posiadacza zależnego w dobrej wierze, który dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Są to roszczenia uzupełniające w stosunku do roszczenia windykacyjnego.

Pozwany podniósł, iż sieć ciepłownicza została wybudowana na działkach powodów na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę nr (...), która była poprzedzona decyzją o zezwoleniu na czasowe zajęcie nieruchomości z dnia 12 marca 1982r. wydaną na podstawie art. 35 ustawy z dnia 12 marca 1958r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości, która to decyzja stanowi tytuł prawny do zajmowania terenu przez przedsiębiorstwo sieciowe, zastępuje umowę z właścicielami nieruchomości na korzystanie z nieruchomości i wyłącza roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie. Podniósł też, iż do (...)prowadzi tylko jedna sieć ciepła, stąd wniosek, iż decyzja z 12 marca 1982r. powinna dotyczyć nieruchomości powodów.

Stwierdzić należy, co słusznie podnieśli powodowie, iż w decyzji tej nie są wymienieni powodowie ani ich poprzednicy prawni Z. i R. G.. W konsekwencji słuszne jest stanowisko powodów, iż decyzja z 12 marca 1982r. nie kreuje uprawnienia do korzystania z nieruchomości, gdyż z jej treści wprost nie wynika, aby dotyczyła ona nieruchomości powodów.

Pozwany podniósł również, iż decyzją z dnia 9 grudnia 1978r. nr (...) Prezydenta Miasta S., wydaną na podstawie art.1,2,3 ust.1, art. 15 i 21 ustawy z dnia 12 marca 1958r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości, orzeczono wywłaszczenie na rzecz Państwa nieruchomości o powierzchni 2038 m.kw. położonej w S. przy ul. (...) stanowiącej własność Z. G. i spadkobierców R. G.. Odbyło się to na wniosek Wojewódzkiej Dyrekcji Rozbudowy Miast i Osiedli jako inwestora zastępczego (...)w S. na potrzeby (...). Zatem zdaniem pozwanego jest oczywiste, iż (...) w S. jako inwestor bezpośredni działający przez inwestora zastępczego tj. (...)w S. miała prawo zadysponowania nieruchomością na budowę ciepłociągu do (...)jako ówczesny właściciel działek (...).

Jednocześnie pozwany nie przedstawił dokumentu potwierdzającego, iż (...)w S. wyraziła zgodę na zajęcie nieruchomości przez pozwanego pod budowę ciepłociągu. Z treści decyzji z 9 grudnia 1978r. o wywłaszczeniu wynika, iż celem wywłaszczenia było przeznaczenie nieruchomości powodów pod budowę M. Akademickiego, a nie pod budowę sieci ciepłowniczej. Ponadto, z decyzji o zwrocie tej nieruchomości z 15 lutego 1991r. wynika, iż nieruchomość była przeznaczona pod budowę M. (...)w S., jednak pozostawała w nieprzerwanym władaniu poprzednich właścicieli, a zatem jej niezagospodarowanie przesądziło o zbędności tej nieruchomości i zasadności zwrotu.

Sąd uznał za niezasadne stanowisko pozwanego, iż doszło do zasiedzenia służebności przesyłu na działkach (...) przez Przedsiębiorstwo (...) Sp.z o.o. z dniem 1 lutego 2009r. Zgodnie z art. 292 kc służebność gruntowa może być nabyta przez zasiedzenie tylko w wypadku, gdy polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia. Przepisy o nabyciu

własności nieruchomości przez zasiedzenie stosuje się odpowiednio. Oznacza to, iż okres niezbędny do zasiedzenia wynosi 20 lat dla posiadacza w dobrej wierze i 30 lat dla posiadacza w złej wierze. Rozstrzygające znaczenie ma stan dobrej lub złej wiary w chwili uzyskania posiadania (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z 15 marca 2012r., I CSK, 391/11, LEX 1217204).

Pozwany wskazał, iż powodowie wiedzieli o posadowieniu sieci na ich działkach, a nadto znajdują się tam widoczne studzienki drenażu odwadniającego teren przy kanale ciepłowniczym, zaś na działkach sąsiednich są widoczne cztery komory ciepłownicze z włączami stanowiące część tej sieci. Innymi słowy została spełniona przesłanka korzystania z trwałego i widocznego urządzenia. Stanowisko to należy uznać za słuszne, mimo iż powodowie zaprzeczali, aby studzienki drenażu były widoczne. Niesporne jest przy tym, iż powodowie wiedzieli o posadowieniu kanału ciepłowniczego, jak również o istnieniu komory ciepłowniczej na sąsiedniej nieruchomości.

Z brzmienia art. 292 k.c., nie wynika, aby widoczne elementy trwałego urządzenia musiały znajdować się na nieruchomości mającej podlegać obciążeniu. Istotne jest bowiem to, czy te widoczne elementy stanowiły wystarczającą podstawę do ustalenia przez właściciela nieruchomości zachodzenia stanu ingerencji w prawo własności poprzez posadowienie na jego nieruchomości urządzeń przesyłowych (art. 49 § 1 k.c.). Oznacza to zatem, że do nabycia przez zasiedzenie służebności gruntowej odpowiadającej treścią służebności przesyłu (art. 292 k.c. w zw. z art. 285 k.c.), a także służebności przesyłu (art. 292 k.c. w zw. z art. 305⁴ k.c.) nie jest niezbędne by widoczne elementy trwałego urządzenia, będącego przedmiotem korzystania przez przedsiębiorcę przesyłowego, znajdowały się na nieruchomości, którą obciążyć ma ta służebność. Taki pogląd wyraził Sąd Najwyższy w postanowieniu z 6 lipca 2011r., I CSK 157/11(LEX nr 1050400) i Sąd w pełni ten pogląd podziela. W konsekwencji Sąd uznał, iż przesłanka korzystania przez pozwanego z trwałego i widocznego urządzenia została spełniona.

Zdaniem pozwanego objął on nieruchomość w posiadanie w dobrej wierze. Jak stanowi art. 7 k.c. jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od dobrej lub złej wiary, domniemywa się istnienie dobrej wiary. Ponadto, ponieważ to powodowie z faktu istnienia po stronie pozwanej złej wiary wywodzili skutki prawne, niewątpliwym było, zgodnie z dyspozycją art. 6 k.c., iż to na nich spoczywał ciężar udowodnienia tego faktu.

W doktrynie i orzecznictwie wyrażane są poglądy, iż w dobrej wierze jest ten, kto "powołując się na pewne prawo lub stosunek prawny mniema, że owo prawo lub stosunek prawny istnieje, chociażby nawet mniemanie to było błędne, jeżeli tylko błędność mniemania należy w danych okolicznościach uznać za usprawiedliwioną". Zła wiara, zachodzi wówczas, gdy określony podmiot wie (ma świadomość) o nieistnieniu określonego prawa, stosunku prawnego lub sytuacji prawnej albo też nie wie, jednakże należy uznać, że wiedziałaby, gdyby w konkretnych okolicznościach postępował rozsądnie, z należytą starannością i zgodnie z zasadami współżycia społecznego. Innymi słowy w złej wierze jest ten, kto powołując się na prawo lub stosunek prawny wie, że one nie istnieją, ewentualnie jego mylne wyobrażenie o ich istnieniu nie jest usprawiedliwione (S. Grzybowski (w:) System prawa cywilnego, t. I, s. 275).

Powodowie podnieśli, iż pozwany nie przedstawił zgody na objęcie nieruchomości w posiadanie przez poprzedniego właściciela.

W ocenie Sądu nie można uznać, aby pozwany korzystał z nieruchomości w dobrej wierze z w zakresie odpowiadającym służebności przesyłu, gdyż jako profesjonalista, nie dysponuje nie tylko zgodą właściciela nieruchomości w jakiegokolwiek postaci, ale też nie legitymuje się zgodą poprzednika prawnego właściciela nieruchomości, a ogranicza się jedynie do twierdzeń w tym zakresie. Pozwany, jako podmiot ingerujący w cudzą własność, powinien dołożyć szczególnej staranności i dbałości o dokumentację wykazującą uprawnienie do wkraczania na cudze nieruchomości. Strona pozwana wskazała, że sieć ciepłownicza była budowana na potrzeby (...), a nieruchomość stanowiła własność (...)w S., która miała prawo dysponowania nieruchomością. Jedynie w sferze twierdzeń, niepopartych żadnymi dowodami pozostaje twierdzenie, iż (...) w S. wyraziła zgodę na budowę urządzeń na przedmiotowych nieruchomościach. Z uwagi na fakt, iż pozwany nie wykazał swojego uprawnienia do objęcia w posiadanie nieruchomości powodów, Sąd uznał, iż był w złej wierze. Zgodnie z art. 292 kc w zw. z art. 172§2 kc okres wymagany do nabycia służebności przez zasiedzenie, kiedy posiadacz jest w złej wierze wynosi 30 lat.

Bieg terminu zasiedzenia służebności, w przedmiotowej sprawie należy liczyć od dnia 1 lutego 1989r., jak wskazał pozwany. W okresie przed 1 lutego 1989 r. (tj. daty wejścia w życie art. 1 ustawy z dnia 31 stycznia 1989 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny, Dz. U. Nr 3, poz. 11) obowiązywał art. 128 k.c., wyrażający zasadę jednolitej własności państwowej. Własność ta opierała się natomiast na założeniu, że przedsiębiorstwa państwowe sprawujące zarząd mieniem państwowym, czyniły to w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa. Za utrwalony w orzecznictwie należy uznać pogląd, że do dnia 31 stycznia 1989 r., w sytuacji gdy zarówno posiadaczem służebności gruntowej przesyłu oraz właścicielem nieruchomości władnącej był Skarb Państwa, nie mogło w ogóle dojść do zasiedzenia służebności gruntowej przesyłu (postanowienie SN z 16 września 2009 r. II CSK 103/09 LEX 530696).

W dniu 3 sierpnia 2008 r. weszły w życie przepisy art. 305¹-305⁴ k.c. o służebności przesyłu, dodane przez ustawę z dnia 30 maja 2008 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 116, poz. 731). Uregulowały one możliwość ustanowienia służebności przesyłu na rzecz przedsiębiorcy, który jest właścicielem urzędzeń, o których mowa w art. 49 § 1 k.c. Jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 5 czerwca 2009 r. I CSK 392/08 (LEX 578032) - choć przed wejściem w życie tych przepisów prawo obowiązujące nie przewidywało wprost tego rodzaju służebności, w orzecznictwie Sądu Najwyższego jednolicie przyjmowano, stosując w drodze analogii art. 145 k.c., możliwość ustanowienia służebności przesyłu, a także nabycia jej w drodze zasiedzenia. Z orzecznictwa Sądu Najwyższego i sądów powszechnych wynika, iż istnieje możliwość nabycia przez zasiedzenie służebności gruntowej, odpowiadającej treścią służebności przesyłu (art. 292 w zw. z art. 352 k.c), nawet wówczas, gdy posiadanie rozpoczęło się przed wejściem w życie przepisów wyraźnie normujących tę kwestię.

Oznacza to, iż zasiedzenie służebności przez pozwanego będącego w złej wierze mogłoby nastąpić z dniem 1 lutego 2019r., a zatem termin ten jeszcze nie upłynął.

W konsekwencji powyższego Sąd uznał, iż roszczenie powodów o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości na podstawie art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c., za usprawiedliwione co do zasady. Przepisy te regulują stosunki bezumowne w sytuacji, kiedy rzecz znalazła się w posiadaniu nie właściciela. Źródłem roszczenia z art. 224kc i n. jest posiadanie cudzej rzeczy, polegające na korzystaniu z rzeczy, naruszające prawo w inny sposób niż poprzez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa. Do oceny sytuacji posiadacza służebności stosuje się odpowiednio przepisy o posiadaniu rzeczy. Naruszenie własności przez wykonywanie służebności usprawiedliwia żądanie wynagrodzenia na podstawie przepisów art. 224§2 kc i art. 225 kc.

Pozwany nie ma tytułu prawnego do zajmowanej nieruchomości i nie doszło do ustanowienia na jego rzecz służebności. Pozwanemu nie przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości, gdyż nie wynika to z dokumentów, w tym dokumentów zawartych w aktach księgi wieczystej.

W zakresie ustalenia wysokości wynagrodzenia Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości Z. K. (opinia k. 238-280). Biegły dokonał wyceny wartości działek gruntu nr (...) w podejściu porównawczym metodą porównywania parami, określając wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania, przeznaczenie terenu w planie miejscowym i według cen rynkowych, a następnie na tej podstawie określił wynagrodzenie zwaloryzowane według wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w latach 2002-2012. Wysokość wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości nr (...) okres od 17 kwietnia 2002r. do 17 kwietnia 2012r. wynosi 9 150 zł, zaś za korzystanie z nieruchomości (...)za okres od 29 stycznia 2009r. do 17 kwietnia 2012r. – 2230 zł. Sąd uznał tę opinię za rzetelną, wyczerpującą, uwzględniającą cechy charakterystyczne nieruchomości. Opinia zawiera szczegółowe określenie przyjętej metody określenia wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie. Sąd uznał, iż wynagrodzenie zostało określone prawidłowo. Biegły dodatkowo uzupełnił opinię na rozprawie w dniu 6 września 2013r. Opinia została zakwestionowana przez pozwanego w zakresie przyjęcia przez biegłego współczynnika K na poziomie 0,6, podczas, gdy zdaniem pozwanego winien być przyjęty współczynnik 0,5 oraz przyjęcie do porównania cen transakcyjnych z 2011/2012 zamiast z lat 2002-2010 (k.300). Powodowie wskazali z kolei, iż biegły błędnie określił kształt nieruchomości jako niekorzystny, powierzchnię nieruchomości jako bardzo małą oraz podnieśli, iż opinia nie zawiera wycenienia odszkodowania związanego z utratą pożytków i oszacowania obniżenia wartości nieruchomości.

Opinia biegłego zawiera definicje współczynnika K uwzględniającego sposób korzystania z gruntu pod urządzenie infrastruktury technicznej przez właściciela nieruchomości i przez przedsiębiorstwo przesyłowe, jak również sposób jego określenia (str. 18-19 opinii). Sąd podziela opinię biegłego również w tym zakresie, iż przyjęcie tego współczynnika zgodnie ze stanowiskiem pozwanego 0,5 oznaczałoby, iż właściciel i posiadacz w równym stopniu realizują swoje cele, a tak nie jest, bowiem właściciele muszą znosić ingerencje w ich prawo własności. Co do kwestii przyjętej metodologii wyceny pełnomocnik pozwanego po złożeniu przez biegłego ustnej opinii uzupełniającej oświadczyła, iż nie kwestionuje metodologii wyceny (k.346, nagranie z rozprawy z 6 września 2013r.)

Pełnomocnik pozwanego na okoliczność wysokości ewentualnego wynagrodzenia już przy odpowiedzi na pozew złożył prywatne opinie rzeczoznawcy majątkowego R. M. (k. 92-130). Zawiera ona wyliczenie wynagrodzenia przy przyjęciu współczynnika K w wysokości 0,5. Opinie te stanowią dokument prywatny w rozumieniu art. 245 kpc. Zgodnie z poglądem Sądu Najwyższego, prywatne ekspertyzy opracowane na zlecenie stron należy traktować jako przedstawienie własnego poglądu strony przy udokumentowaniu, że pogląd ten odpowiada stanowisku rzeczoznawcy (tak SN w postanowieniu z 26.09.2000r., III CKN 413/2000, Lex 51 863). Tak też Sąd ocenił przedstawioną przez pozwanego opinię.

Zastrzeżenia powodów do opinii biegłego Sąd uznał w całości za niezasadne. Powodowie dla potrzeb wyceny domagali się uznania działek nr (...) jako jednej nieruchomości o łącznej powierzchni. Są to dwie nieruchomości i wbrew twierdzeniom powodów nie można ich traktować łącznie ani uwzględniać, iż z uwagi na powiązania rodzinne powodowie mają co do nich wspólne plany inwestycyjne. Z. R. jest właścicielem nieruchomości oznaczonej nr (...) o powierzchni 0,0745 ha i nr (...) o powierzchni 0,0227 ha, zaś Z. R., M. R., R. R., J. R. i I. R. są współwłaścicielami nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów nr (...) powierzchni 0,1862 ha. Nie można również zgodzić się z zarzutem zaniżenia wartości nieruchomości sytuacji, kiedy okoliczność ograniczenia korzystania z nieruchomości przez powodów miała wpływ na ustalenie wysokości współczynnika K.

Z powyższych względów Sąd uznał wynagrodzenie określone przez biegłego za prawidłowe. Sąd zasądził od pozwanego na rzecz Z. R. kwotę 3534 zł (2230 zł + 1304 zł) tytułem wynagrodzenia za okres od 28 stycznia 2009r. do 2 maja 2014r., przy czym za okres od 28 stycznia 2009r. do 17 kwietnia 2012r. w kwocie 2230 zł wyliczonej przez biegłego z odsetkami od dnia ustalenia tego wynagrodzenia przez biegłego, zaś za okres 18 kwietnia 2012 r do 2 maja 2014r. w kwocie 1304 zł według wyliczenia powodów z pisma k. 492 i n. z odsetkami od 30 kwietnia 2014r. (omyłkowo przyjmując, iż doręczenie pozwanemu pisma zawierającego rozszerzenie powództwa nastąpiło 29 kwietnia 2014r. – k. 505)

W zakresie roszczenia Z. R. o zasądzenie kwoty 6 159,84 zł wobec cofnięcia pozwu w tym zakresie Sąd na podstawie art. 355§1 kpc postępowanie umorzył w pkt II wyroku.

Sąd zasądził od pozwanego na rzecz współwłaścicieli po 3/16 części nieruchomości nr (...)Z. R., M. R., R. R. i J. R. kwotę po 2 153,63 zł za okres od 17 kwietnia 2002r. do 2 maja 2014r. (3/16 z kwoty 9150 zł tj. 1715, 63 zł, 3/16 z kwoty (...) + 57 = (...). 438 zł), przy czym za okres od 17 kwietnia 2002r. do 17 kwietnia 2012r. w kwocie po 1715,63 zł z odsetkami od dnia ustalenia tego wynagrodzenia przez biegłego, zaś za okres 18 kwietnia 2012 r do 2 maja 2014r. w kwocie po 438 zł według wyliczenia powodów z pisma k. 492 i n. z odsetkami od 30 kwietnia 2014r. (omyłkowo przyjmując, iż doręczenie pozwanemu pisma zawierającego rozszerzenie powództwa nastąpiło 29 kwietnia 2014r. – k. 505). Sąd uwzględnił również okres od 13 marca 2002r. do 16 kwietnia 2002r. w kwocie 57 zł.

Sąd zasądził od pozwanego na rzecz współwłaścicielki w 1/4 części działki nr (...) I. R. kwotę 2871,50 zł za okres od 17 kwietnia 2002r. do 2 maja 2014r. (1/4 z kwoty 9150 zł tj. 2287,50 zł, 1/4 z kwoty 2336 zł tj. 584), przy czym za okres od 17 kwietnia 2002r. do 17 kwietnia 2012r. w kwocie 2287,50 zł z odsetkami od dnia ustalenia tego wynagrodzenia przez biegłego, zaś za okres 18 kwietnia 2012 r do 2 maja 2014r. w kwocie po 584 zł według wyliczenia powódki z pisma k. 492 i n. z odsetkami od 30 kwietnia 2014r. (omyłkowo przyjmując, iż doręczenie pozwanemu pisma zawierającego rozszerzenie powództwa nastąpiło 29 kwietnia 2014r. – k. 505). Sąd uwzględnił również okres od 13 marca 2002r. do 16 kwietnia 2002r. w kwocie 57 zł.

W zakresie roszczenia Z. R., M. R., R. R., J. R. i I. R. o zasądzenie kwoty 80 982,52 zł wobec cofnięcia pozwu w tym zakresie Sąd na podstawie art. 355§1 kpc postępowanie umorzył w pkt VI wyroku.

Sąd uznał za niezasadne powództwo Z. R. o zasądzenie kwoty 3534 zł tytułem odszkodowania za szkodę, jaka została poniesiona przez powoda w wyniku posadowienia na nieruchomości nr (...) i (...) kanału ciepłowniczego, jak również powództwo Z. R., M. R., R. R., J. R. i I. R. o zasądzenie kwoty 11486 zł tytułem odszkodowania za szkodę, jaka została poniesiona przez powodów w wyniku posadowienia na nieruchomości nr (...) kanału ciepłowniczego. Zdaniem powodów szkoda polega na obniżeniu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, a powstała na skutek obniżenia wartości nieruchomości o 50% powodu posadowienia na niej kanału ciepłowniczego (pismo powodów k. 351 i n.).

Sąd uznał, iż powodowie w przedmiotowej sprawie wykazali w żaden sposób szkody związanej z posadowieniem na ich nieruchomości kanału ciepłowniczego. Jak wynika z uchwały Sądu Najwyższego z dnia 8 września 2011 r. (III CZP 43/11, OSNC 2012/2/18) właścicielowi nieruchomości nie przysługuje wobec nieuprawnionego posiadacza służebności przesyłu roszczenie o naprawienie szkody z powodu obniżenia jej wartości, związanego z normalnym korzystaniem z nieruchomości w zakresie odpowiadającym treścią takiej służebności. Sąd w pełni podziela stanowisko zaprezentowane w zacytowanym powyżej orzeczeniu Sądu Najwyższego, również nie znajdując podstaw dla zasądzenia na rzecz powodów odszkodowania z tytułu obniżenia wartości jego nieruchomości z uwagi na posadowienie na nich podziemnych urządzeń przesyłających. Sąd Najwyższy w wyroku z 15 września 2011r. II CSK 681/10 (LEX nr 1043999) wyraził pogląd, iż:

„1. Szkoda w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości występuje wtedy, gdy ma charakter trwały i nieodwracalny. Nie można mówić o takiej szkodzie wówczas, gdy właścicielowi nieruchomości przysługuje roszczenie negatoryjne umożliwiające przywrócenie stanu zgodnego z prawem. Dopóki zatem przysługuje mu to roszczenie, dopóty nie może żądać naprawienia szkody w postaci obniżenia wartości nieruchomości na skutek posadowienia i eksploatacji na nieruchomości urządzeń przesyłowych przez zapłatę odszkodowania. Utrata tego roszczenia wiąże się zazwyczaj z uzyskaniem przez przedsiębiorcę przesyłowego tytułu prawnego do korzystania z nieruchomości, z czym wiąże się obowiązek zapłaty właścicielowi odpowiedniego ekwiwalentu, co wyklucza odszkodowanie.

2. Uszczerbek właściciela związany z pogorszeniem nieruchomości tylko w następstwie posadowienia na niej i eksploatacji urządzeń przesyłowych rekompensowany jest wynagrodzeniem, które może on uzyskać - na podstawie art. 3052 k.c. - za obciążenie jego prawa służebnością przesyłu. Uszczerbek ten nie ma charakteru trwałego i nieodwracalnego, skoro właścicielowi przysługuje roszczenie o ustanowienie służebności przesyłu za odpowiednim wynagrodzeniem. Roszczenie to pozwala zrealizować ten sam interes, co roszczenie o naprawienie szkody z powodu pogorszenia rzeczy, a ten sam interes nie może być zaspokajany podwójnie.”

Sąd orzekający również podziela ten pogląd, zwłaszcza w zestawieniu z okolicznością, iż przedmiotowy kanał ciepłowniczy ma być przez pozwanego rozebrany. Oceniając zasadność roszczenia nie można również pominąć okoliczności, iż Przedsiębiorstwo (...) w S. wnioskiem 27 czerwca 2013r. Przedsiębiorstwo (...) w S. wystąpiło o pozwolenie na rozbiórkę sieci cieplnej kanałowej na ul. (...). J. P. (2) w S. (k.370). Decyzją Prezydenta Miasta S. z dnia 19 sierpnia 2013r. nr (...) takiego pozwolenia udzielono (k.371-373). Decyzja stała się prawomocna 20 września 2013r. Przedsiębiorstwo (...) w S. już 18 kwietnia 2013r. wystąpiło do powodów o wydanie pisemnej zgody na dokonanie rozbiórki istniejącej sieci ciepłowniczej na działkach powodów i przywrócenie nieruchomości do stanu pierwotnego (pisma k. 363-367). Powodowie na dzień orzekania takiej zgody nie wyrazili domagając się przekazania harmonogramu prac rozbiórkowych (k.368). Ponownie pozwany wystąpił z pismem do powodów 3 czerwca 2013r. (k.369). Oznacza to, iż kanał ciepłowniczy zostanie rozebrany, nieruchomość będzie przywrócona do stanu pierwotnego, a wobec tego nie można mówić o obniżeniu wartości nieruchomości.

Dodatkowo podnieść należy, iż Z. R. stał się właścicielem nieruchomości nr (...) o powierzchni 0,0745 ha i nr (...) o powierzchni 0,0227 ha w dniu 28 stycznia 2009r., a wówczas kanał ciepłowniczy był już posadowiony, co jak wskazał biegły mogło mieć wpływ na cenę sprzedaży.

Aby skutecznie dochodzić roszczenia odszkodowawczego należy wykazać zdarzenie wywołujące szkodę, istnienie szkody i związku przyczynowego pomiędzy zdarzeniem a szkodą. Powodowie tych przesłanek nie wykazali. Powodowie sami przyznali, iż ich prawa są ograniczone jedynie częściowo. Wskazali, iż na przykład nie mogą nieruchomości zabudować, co obniża wartość nieruchomości i powoduje straty. Twierdzenia, co do budowy budynku usługowego przez powodów na przedmiotowej nieruchomości są jedynie twierdzeniami, nie popartymi żadnymi innymi dowodami.

Z tych wszystkich względów Sąd uznał powództwo o odszkodowanie za nieuzasadnione.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 kpc stosując zasadę wzajemnego zniesienia kosztów procesu. Powodowie łącznie ponieśli opłatę od pozwu w kwocie 4007 zł, (w kwocie 1172 zł opłata nie została uiszczona przez Z. R.), 2000 zł tytułem kosztów opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, czyli łącznie 6007 zł. Pozwany poniósł koszty zastępstwa procesowego 3600 zł. Z sum Skarbu Państwa zostało wypłacone w części wynagrodzenie biegłego Z. K. tj. kwota 1907,63 zł (k.320), kwota 305,35 zł (k.381) i nie została uiszczona opłata od pozwu kwocie 1172 zł, łącznie 3384,98 zł. Sąd nakazał pobranie tej kwoty od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa, co powoduje, iż łączne koszty pozwanego będą wynosiły 6984, 98 zł. Kwota ostatecznie dochodzona przez powodów łącznie wynosiła 30 040 zł, zaś kwota zasądzona w wyroku 15 020,02 zł, co oznacza, iż powodowie wygrali proces w 50%, a to uzasadnia wzajemne zniesienie kosztów procesu. Sąd nie uwzględnił wniosku pozwanego, aby obciążyć powodów kosztami zastępstwa procesowego w zakresie roszczenia cofniętego przez powodów.

W ocenie Sądu przemawiają za tym względy słuszności, albowiem powodowie nie byli reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika, byli subiektywnie przekonani o zasadności swojego roszczenia w całości, zaś modyfikacja powództwa nastąpiła po wyliczeniu wynagrodzenia przez biegłego z zakresu szacowania nieruchomości. Sąd nie podziela stanowiska pozwanego, iż powodowie mieli możliwość powzięcia wiedzy o realnych stawkach za bezumowne korzystanie z nieruchomości zajętych przez podziemne kanały ciepłownicze, gdyż takie wynagrodzenia określa się indywidualnie w konkretnej sprawie.

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł jak w wyroku.