

Sygn. akt I C 1111/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 grudnia 2017 roku

Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: ASR Ewa Malinka

Protokolant: Edyta Szmigiel

po rozpoznaniu w dniu 7 grudnia 2017 roku w Dzierżoniowie

na rozprawie

sprawy z powództwa **Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...), b i ulicy (...), b, c w D.**

przeciwko **(...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w K.**

o zapłatę

I. zasądza od strony pozwanej **(...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w K.** na rzecz strony powodowej **Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...), b i ulicy (...), b, c w D.** kwotę 23 000,00 zł (dwadzieścia trzy tysiące zł) wraz z:

- odsetkami ustawowymi liczonymi od kwoty 5000 zł od dnia 29 lipca 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od tej kwoty od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty,

- odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwoty 18 000 zł od dnia 7 grudnia 2017 r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od strony pozwanej **(...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w K.** na rzecz strony powodowej **Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...), b i ulicy (...), b, c w D.** kwotę 6 346,30 zł (sześć tysięcy trzysta czterdzieści sześć zł trzydzieści gr) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1111/15

UZASADNIENIE

Strona powodowa – Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...),b i ul. (...),b,c w D. (dalej także: Wspólnota Mieszkaniowa) domagała się zasądzenia od strony pozwanej – (...) spółki akcyjnej we W. (następnie sprecyzowano oznaczenie strony pozwanej na (...) spółkę akcyjną z siedzibą w K.) kwoty 5000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. W uzasadnieniu podała, że kwoty tej dochodzi tytułem wynagrodzenia, za okres ostatnich 10 lat, za bezumowne korzystanie z działki nr (...) położonej w D., której jest wieczystym użytkownikiem. Na nieruchomości tej znajdują się urządzenia elektroenergetyczne stanowiące własność strony pozwanej w postaci stacji transformatorowej, a strona powodowa nigdy nie wyrażała zgody na korzystanie z gruntu w takim zakresie.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana (...) spółka akcyjna z siedzibą w K. wniosła o oddalenie powództwa i obciążenie kosztami postępowania strony powodowej. Na uzasadnienie podała, że stacja transformatorowa znajdująca się na gruncie będącym w wieczystym użytkowaniu strony powodowej, została wybudowana dla celów zasilania budownictwa mieszkaniowego, na podstawie przepisów uchwały Rady Ministrów z dnia 10.12.1971 r. w sprawie zasad realizacji i finansowania uspołecznionego budownictwa mieszkaniowego. W konsekwencji między

stronami ukształtował się stosunek prawny, w zakresie korzystania z pomieszczenia stacji, odpowiadający w swej istocie umowie użyczenia. Wobec tego strona pozwana korzysta z pomieszczeń stacji w dobrej wierze, a zarzut iż strona powodowa nie wyrażała zgody na wybudowanie stacji jest bezprzedmiotowy, ponieważ w chwili realizacji stacji strona powodowa nie była użytkownikiem wieczystym działki nr (...). Ewentualne roszczenie za bezumowne korzystanie jest zasadne dopiero od daty wezwania strony pozwanej do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, tj. od dnia 20.08.2012 r., bowiem od tej daty strona pozwana stała się posiadaczem w złej wierze. Nadto strona pozwana zarzuciła, że nabyła służebność gruntową o treści odpowiadającej służebności przesyłu przez zasiedzenie.

W piśmie z dnia 5.04.2017 r. (k. 200) strona powodowa rozszerzyła powództwo, wnosząc o zasądzenie kwoty 23 000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od rozszerzonej części powództwa od dnia 7 grudnia 2017 r. (kiedy odbyła się rozprawa, na której odpis pisma rozszerzającego powództwo doręczono pełnomocnikowi strony powodowej).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W pomieszczeniach znajdujących się w budynku mieszkalnym położonym w D. przy ul. (...), b, c na działce gruntu o numerze ewidencyjnym (...), obręb Centrum, objętej księgą wieczystą o nr (...), poprzednik prawny strony pozwanej – Zakład (...) w W., zainstalował wewnętrzną stację transformatorową. Została ona odebrana i przekazana do eksploatacji w dniu 30 listopada 1991 r.

Dowód: odpis protokołu z dnia 30 listopada 1991 r. – k. 212-215.

Pomieszczenia stacji transformatorowej znajdują się na parterze budynku przy ul. (...), b, c w D. i zajęte są przez urządzenia elektroenergetyczne. (...) transformatorowa to przybudówka parterowa, murowana, z dwoma wejściami zewnętrznymi, na której zlokalizowano taras z balustradą. Pomieszczenia stacji nie są ogrzewane, są wyposażone w instalację elektryczną oświetleniową i urządzenia specjalistyczne elektroenergetyczne. Stan techniczny stacji jest średni: istnieją zacieki na sufitach i częściowe pęknięcia tynków na sufitach i w narożnikach ścian. Stacja transformatorowa składa się z trzech pomieszczeń: komory transformatorowej, rozdzielni średniego i rozdzielni niskiego napięcia o łącznej powierzchni użytkowej 37,69 m². Średnia wysokość pomieszczeń wynosi 2,90 m. Część powierzchni stacji transformatorowej wchodzi w głąb budynku a część pozostaje w przybudówce parterowej pod tarasem. Powierzchnia działki od strony dojazdu do stacji transformatorowej, to teren rekreacyjny porośnięty trawą, bez ogrodzenia, ogólnie dostępny który nie posiada pasa technologicznego dla stacji. Dojazd do obsługi urządzeń elektroenergetycznych stacji transformatorowej nie ogranicza mieszkańcom budynków korzystania z przyległego terenu. Trasy sieci kablowej umiejscowione są w gruncie przy budynkach i nie ograniczają korzystania z działki, w tym z wydzielonej powierzchni terenu rekreacyjnego. W stanie obecnym pomieszczenia stacji są częścią składową budynku mieszkalnego i spełniają warunki do wyodrębnienia samodzielnego lokalu z przeznaczeniem na komórki, magazynki, składy itp. Pomieszczenia te spełniają również warunki techniczne do adaptacji na dwa garaże dla samochodów osobowych.

Dowód: zeznania świadków M. M., P. H. – e-protokół z rozprawy z dn. 16.11.2015 r. – koperta k. 78, zeznania świadka P. M., przesłuchanie przedstawicieli strony powodowej: J. W., R. P., M. L. - e-protokół z rozprawy z dn. 21.01.2016 r. – koperta k. 104, opinia biegłego sądowego T. M. z zakresu szacowania nieruchomości i budownictwa lądowego – k. 115-146 wraz z opinią uzupełniającą – k. 178-183.

(...) transformatorowa i znajdujące się w niej urządzenia elektroenergetyczne położone na działce nr (...) są aktualnie użytkowane przez stronę pozwaną - (...) spółkę akcyjną z siedzibą w K..

Bezsporne.

Prawo wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...) oraz prawo własności posadowionego na niej budynku przysługują Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...),b i ul. (...),b,c w D..

Dowód: wydruk elektronicznej księgi wieczystej nr (...) - k. 10-25.

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej oraz strona pozwana prowadzili negocjacje dotyczące zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości gruntowej nr 347/2 oraz zapłaty przez pozwaną wynagrodzenia za bezumowne korzystanie, które nie zakończyły się jednak zawarciem porozumienia.

Dowód: korespondencja stron wraz z projektem umowy dzierżawy - k. 49-64.

Zarządca Wspólnoty Mieszkaniowej pismem z dnia 17.04.2013 r. wezwał stronę pozwaną do zapłaty kwoty 19 622,40 zł z tytułu bezumownego korzystania z należącej do członków Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości gruntowej o nr 347/2.

Dowód: wezwanie do zapłaty (k. 7) wraz z potwierdzeniem odbioru - k. 8.

Zwaloryzowane wynagrodzenie w formie świadczenia jednorazowego za bezumowne korzystanie z pomieszczeń stacji transformatorowej w okresie od 29.07.2005 r. do 29.07.2015 r. wynosi 23 875 zł.

Dowód: opinia biegłego sądowego T. M. z zakresu szacowania nieruchomości i budownictwa lądowego – k. 115-146 wraz z opinią uzupełniającą – k. 178-183.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlegało uwzględnieniu w całości.

Strona powodowa jako uzasadnienie faktyczne dochodzonego pozwem roszczenia wskazywała bezumowne korzystanie przez stronę pozwaną z części budynku będącego własnością Wspólnoty Mieszkaniowej oraz gruntu będącego we wieczystym użytkowaniu Wspólnoty. Problematykę rozliczeń pomiędzy właścicielem i posiadaczem, w razie "bezumownego posiadania" cudzej rzeczy, regulują przepisy art. 224 § 1 kc i art. 225 w zw. z art. 224 § 2 kc. Zgodnie z tymi przepisami samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i nie jest odpowiedzialny ani za jej zużycie, ani za jej pogorszenie lub utratę. Jednakże od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiszczyć wartość tych, które zużył. 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.

W orzecznictwie prezentowany jest trafny pogląd, według którego władztwo przedsiębiorstwa eksploatującego urządzenie przesyłowe odpowiada władztwu wynikającemu z prawa służebności, co pozwala uznać je za posiadacza służebności, do którego na podstawie art. 352 § 2 k.c. stosuje się odpowiednio przepisy o posiadaniu rzeczy w tym art. 224 § 2 k.c. oraz art. 225 k.c. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 października 2002 r. III CZP 64/02, wyrok z dnia 17 czerwca 2005 r., III CK 685/04, nie publ. oraz z dnia 11 maja 2005 r. III CK 556/04, nie publ.). Jednocześnie jako ugruntowane można uznać stanowisko, że roszczenia przewidziane w art. 224 i 225 k.c. mogą być dochodzone także, gdy nie nastąpiło jeszcze wydania nieruchomości (por wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 lutego 1998 r., III CKN 354/97, nie publ.; z dnia 30 czerwca 2004 r., IV CK 502/03, nie publ.; 24 lutego 2006 r. II CSK 139/05, nie publ.; z dnia 8 grudnia 2006 r., V CSK 296/06, nie publ.; z dnia 25 listopada 2008 r., II CSK 346/08, nie publ.). Należy stwierdzić, że pozwany zakład energetyczny korzysta z gruntu i budynku strony powodowej na prawnych warunkach posiadania zależnego służebności gruntowej (art. 337 i 352 k.c.; od dnia 3 sierpnia 2008 r. jest to służebność przesyłu, art. 305¹ - 305⁴ k.c.). Powyższe przesądza dopuszczalność dochodzenia roszczenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości strony powodowej w zakresie odpowiadającym treści służebności przesyłu.

W pierwszej kolejności należało rozpoznać najdalej idący zarzut strony pozwanej zasiedzenia służebności gruntowej o treści odpowiadającej służebności przesyłu. W myśl przepisu art. 292 k.c. służebność gruntowa może być nabyta przez zasiedzenie, jeżeli polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia; przepisy o nabyciu w drodze zasiedzenia stosuje się odpowiednio. W przepisie tym chodzi o odpowiednie urządzenie materialne, umożliwiające korzystanie z cudzej nieruchomości w zakresie służebności, sporządzone na obcej nieruchomości lub co najmniej wkraczające w jej sferę. Charakter tego urządzenia ma być trwały, a nie chwilowy i musi być ono widoczne. Urządzenie zainstalowane w części budynku i na gruncie Wspólnoty Mieszkaniowej w postaci stacji transformatorowej niewątpliwie spełnia wymagania trwałego i widocznego urządzenia, zatem ta przesłanka zasiedzenia została spełniona.

Przy ocenie pozostałych przesłanek zasiedzenia należy uwzględnić, że przepisy o nabyciu własności nieruchomości przez zasiedzenie stosuje się jedynie odpowiednio. Tym samym posiadania prowadzącego do nabycia służebności gruntowej w drodze zasiedzenia nie należy utożsamiać z posiadaniem prowadzącym do nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości. Termin "odpowiednio" wymaga bowiem niejednokrotnie niezbędnych modyfikacji wynikających z istoty i celu danej konstrukcji prawnej. Należy mieć na uwadze okoliczność, że przy ocenie posiadania prowadzącego do zasiedzenia służebności gruntowej chodzi o faktyczne korzystanie z gruntu w takim zakresie i w taki sposób, w jaki czyniłaby to osoba, której przysługuje służebność. Posiadanie służebności nie musi być wykonywane w sposób ciągły, lecz stosownie do potrzeb. Władanie w zakresie służebności gruntowej kwalifikuje się zaś jako posiadanie zależne (art. 336 k.c.) (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 października 2006 r., II CSK 119/06; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 31 maja 2006 r., IV CSK 149/05). Do zasiedzenia służebności gruntowej nie ma więc zastosowania wymagania posiadania samoistnego (art. 172 § 1 k.c.), znajdują natomiast odpowiednie zastosowanie przepisy o nabyciu własności nieruchomości przez zasiedzenie dotyczące terminów posiadania w zależności od dobrej lub złej wiary posiadacza (art. 172 § 1 i 2 k.c.), biegu zasiedzenia w stosunku do małoletniego (art. 173 k.c.), biegu przedawnienia roszczeń (art. 175 k.c.) oraz przepisy dotyczące możliwości doliczenia posiadania poprzednika (art. 176 k.c.) (uchwała Sądu Najwyższego 7 sędziów z dnia 9 sierpnia 2011 r., III CZP 10/11). W rozpatrywanej sprawie spełniona została również przesłanka posiadania służebności w zakresie prowadzącym do jej zasiedzenia. Brak natomiast spełnienia przesłanki dotyczącej upływu odpowiednio długiego okresu posiadania służebności.

Zgodnie z art. 175 k.c. do biegu terminu zasiedzenia stosuje się odpowiednio przepisy o biegu terminu przedawnienia, w tym art. 123 § 1 pkt 1 k.c. stanowiący, że bieg terminu przedawnienia (zasiedzenia) przerywa się przez każdą czynność przed sądem, przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia. Bieg terminu zasiedzenia przez stronę pozwaną należy liczyć od dnia 30 listopada 1991 r., kiedy stacja transformatorowa została przekazana do eksploatacji. Gdyby przyjąć dobrą wiarę strony pozwanej w momencie nabycia posiadania służebności, dwudziestoletni termin zasiedzenia upłynąłby w dniu 30 listopada 2011 r. Jednak przed tym terminem strona powoda skutecznie przerwała bieg zasiedzenia występując przed Sądem Rejonowym w Dzierżoniowie z powództwem o wydanie nieruchomości w dniu 8 października 2008 r. w sprawie o sygn. akt I C 300/08 przeciwko poprzedniczce strony pozwanej. Nie ma przy tym znaczenia, że ostatecznie powództwo zostało prawomocnie oddalone. Jak zauważył Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 23 września 2009 r., I CSK 99/09, wniesienie powództwa windykacyjnego przez użytkownika wieczystego przerywa bieg zasiedzenia nieruchomości również wtedy, gdy powództwo to zostanie następnie prawomocnie oddalone. Stosownie do przepisu art. 124 k.c., po każdym przerwaniu przedawnienia biegnie ono na nowo (§ 1). W razie zaś przerwania przedawnienia przez czynność w postępowaniu przed sądem, przedawnienie nie biegnie na nowo, dopóki postępowanie to nie zostanie zakończone (§ 2). Postępowanie w sprawie I C 300/08 zostało prawomocnie zakończone w dniu 11 marca 2010 r., kiedy sąd odwoławczy oddalił apelację od zaskarżonego wyroku. Skoro doszło do skutecznego przerwania biegu terminu zasiedzenia, to nie nastąpiło nabycie przez stronę pozwaną służebności gruntowej o treści odpowiadającej służebności przesyłu.

Wobec nieskuteczności podniesionego przez stronę pozwaną zarzutu zasiedzenia służebności, należało w dalszej kolejności zbadać czy zaistniały wszystkie przesłanki dochodzenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy. Roszczenie właściciela przeciwko posiadaczowi rzeczy, a w tym wypadku przeciwko posiadaczowi służebności, o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy jest uzależnione od kumulatywnego wystąpienia następujących

przesłanek: istnienia po stronie wierzyciela przymiotu właściciela (wieczystego użytkownika), posiadanie służebności i brak zgodności z prawem posiadania dłużnika oraz zła wiara posiadacza. Ciężar wykazania tych okoliczności spoczywał na stronie powodowej.

Na gruncie niniejszej sprawy poza sporem pozostawały okoliczności związane z przysługującym stronie powodowej prawem wieczystego użytkownika działki oznaczonej nr (...) położonej w D., obręb Centrum oraz prawem własności posadowionego na tej działce budynku. Bezsporne między stronami było posiadanie przez stronę pozwaną służebności o treści odpowiadającej służebności przesyłu. Strona pozwana, kwestionując żądanie pozwu, wskazywała zaś, że korzysta z pomieszczenia stacji transformatorowej w dobrej wierze. Argumentowała to tym, że przedmiotowa stacja transformatorowa została wybudowana na podstawie obowiązujących wówczas przepisów - § 18, § 22 ust. 3 w zw. z § 23 ust. 1 uchwały nr 281 Rady Ministrów z dnia 10.12.1971 r. w sprawie zasad realizacji i finansowania uspołecznionego budownictwa mieszkaniowego. Zgodnie z nimi do obowiązków inwestora – Spółdzielni Mieszkaniowej, należało sfinansowanie sieci niskiego napięcia oraz pomieszczeń stacji transformatorowych, natomiast zakład energetyczny zobowiązany był do sfinansowania budowy sieci średniego napięcia i wyposażenia stacji transformatorowych. W ocenie strony pozwanej, w konsekwencji wykonania powyższych obowiązków, między stronami ukształtował się stosunek prawny, w zakresie korzystania z pomieszczenia stacji, odpowiadający w swej istocie umowie użyczenia. Ustalenie dobrej bądź złej wiary strony pozwanej miało istotne znaczenie, gdyż z przepisów art. 224 § 1 i art. 225 w związku z art. 352 k.c. wynika, że samoistny posiadacz w dobrej wierze - w przeciwieństwie do samoistnego posiadacza w złej wierze - nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Zdaniem Sądu, z twierdzeniami strony pozwanej o korzystaniu przez nią z pomieszczenia stacji transformatorowej w dobrej wierze, nie można się zgodzić.

Przepis art. 7 k.c. stanowi, iż jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od dobrej lub złej wiary, domniemywa się istnienie dobrej wiary. Jest to domniemanie wzruszalne, a ciężar dowodu przeciwnego spoczywa na właścicielu (art. 6 k.c.). W ocenie Sądu strona powodowa ciężarowi temu sprostała i w sposób dostateczny wykazała, że strona pozwana pozostawała posiadaczem służebności w złej wierze. Wskazać należy, że w złej wierze jest ten, kto na podstawie towarzyszących okoliczności wie albo wiedzieć powinien, że nie przysługuje mu tytuł prawny do korzystania z rzeczy. Podkreślenia przy tym wymaga, że przy rozliczeniach za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez posiadacza służebności przesyłu istotne jest ustalenie stanu świadomości posiadacza w ciągu całego okresu posiadania. W przeciwieństwie bowiem do zasiedzenia, dla stwierdzenia którego miarodajne jest ustalenie charakteru posiadania w dobrej lub złej wierze w chwili objęcia nieruchomości w posiadanie i późniejsza utrata dobrej wiary nie ma już wpływu na długość terminu zasiedzenia, w przypadku rozliczeń dobra wiara przedsiębiorcy przesyłowego lub jego poprzednika prawnego istniejąca w chwili objęcia cudzej nieruchomości w posiadanie nie ma tak istotnego znaczenia.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 24 stycznia 2017 r., V CNP 17/16, zwrócił uwagę, że przedsiębiorca eksploatujący urządzenie przesyłowe, który nie legitymuje się tytułem uprawniającym do ingerowania w sferę cudzej własności nieruchomości dla bieżącego utrzymania urządzeń przesyłowych, korzysta z tej nieruchomości w złej wierze i jest zobowiązany do świadczenia wynagrodzenia. Uprawnienie do korzystania z cudzej nieruchomości w granicach, jakie przysługują posiadaczowi służebności, może wynikać z - wydanego na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 z późn. zm.) - pozwolenia na budowę urządzenia przesyłowego i zezwolenia na jego eksploatację, połączonego z ustanowieniem po stronie właściciela nieruchomości obowiązku znoszenia stanu ukształtowanego przebiegiem zainstalowanego urządzenia. Uprawnienie takie może wynikać również z umowy cywilnoprawnej, jednak w takim wypadku posiadacz powinien wykazać, że jego uprawnienie ma charakter trwały (zob. też wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2008 r., II CSK 344/08). Sąd Najwyższy podkreślił, że dobra wiara w chwili instalowania urządzenia przesyłowego nie oznacza powstania po stronie przedsiębiorcy przesyłowego prawa do korzystania z nieruchomości skutecznego wobec jej kaźdoczesnego właściciela. Przymiot dobrej wiary, rozumianej jako błędne, usprawiedliwione okolicznościami przeświadczenie posiadacza służebności o przysługującym mu prawie do korzystania z cudzej nieruchomości, musi obejmować cały okres eksploatacji urządzeń przesyłowych, także wtedy, gdy zmienił się właściciel nieruchomości, na której zostały one zainstalowane. Zaniechanie przez posiadacza urządzeń działań zmierzających do uzyskania tytułu uprawniającego do korzystania z cudzej nieruchomości czy to w drodze administracyjnej (np. na podstawie art. 35 ust. 1 ustawy z dnia

12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości, tekst jedn.: Dz. U. z 1974 r. Nr 10, poz. 64 z późn. zm.), czy to w drodze czynności prawnej ustanawiającej ograniczone prawo rzeczowe w postaci służebności prowadzi do braku tytułu uprawniającego do ingerowania w sferę cudzej własności.

W ocenie Sądu strona pozwana jest posiadaczem służebności w złej wierze, gdyż nie legitymuje się wobec Wspólnoty Mieszkaniowej jakimkolwiek tytułem uprawniającym do ingerowania w sferę cudzej własności. Nawet jeśli przyjąć za prawdziwe jej twierdzenia, że zawarła umowę użyczenia z pierwotnym właścicielem działki nr (...) to nie wykazała, że umowa ta ma charakter trwały i wiąże również obecnego użytkownika wieczystego tej działki – Wspólnotę Mieszkaniową. Tytułem uprawniającym do korzystania z cudzej własności nie mogą być też przepisy uchwały nr 281 Rady Ministrów z dnia 10 grudnia 1971 r. w sprawie zasad realizacji i finansowania uspołecznionego budownictwa mieszkaniowego. Przepisy te nie regulowały stosunków cywilnoprawnych pomiędzy właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości a zakładem energetycznym. Nie mogą one świadczyć o dobrej wierze strony pozwanej, bo nie nadawały one żadnego uprawnienia do korzystania z cudzej własności, a jedynie regulowały sposób finansowania sieci elektrycznych i pomieszczeń stacji transformatorowych.

Sąd badając kwestię dobrej lub złej wiary na gruncie przepisów z art. 224 k.c. i 225 k.c. nie może ograniczyć się wyłącznie do czasu objęcia nieruchomości w posiadanie. Stan dobrej wiary powinien bowiem istnieć przez cały czas korzystania z nieruchomości. Z brzmienia art. 224 k.c. i 225 k.c. wynika możliwość przekształcenia się dobrej wiary w złą wiarę (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 maja 2016 r. IV CSK 481/15). Jeśli nawet przyjąć, że przedsiębiorstwo energetyczne podjęło czynności budowy stacji transformatorowej w dobrej wierze i w taki sposób korzystało z jej urządzeń, to przymiot dobrej wiary rozumianej, jako błędne, ale usprawiedliwione w danych okolicznościach przeświadczenie posiadacza służebności o przysługującym mu prawie do korzystania z cudzej nieruchomości, nie obejmował całego okresu eksploatacji urządzeń, w szczególności okresu po zmianie właściciela nieruchomości, na której została wybudowana stacja transformatorowa. Zaniechanie bowiem przez przedsiębiorstwo energetyczne rozwiązania kwestii uzyskania tytułu prawnego do korzystania z cudzego gruntu oznacza brak tytułu prawnego do dalszego ingerowania w sferę cudzej własności, a taka faktyczna ingerencja jest korzystaniem z gruntu w złej wierze (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 listopada 2016 r., IV CSK 2/16). Strony pozwanej nie łączył ze Wspólnotą Mieszkaniową żaden stosunek prawny regulujący korzystanie przez nią z działki nr (...). Tym samym nie można zgodzić się ze stroną pozwaną, że stała się ona posiadaczem w złej wierze dopiero od dnia 20.08.2012 r. kiedy to Wspólnota Mieszkaniowa wezwała ją do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Również przed tą datą strona pozwana wiedziała, że prawo do korzystania z działki gruntu nr (...) nie przysługuje jej względem Wspólnoty Mieszkaniowej, a zatem była w złej wierze.

Reasumując Sąd stwierdził, że w okolicznościach niniejszej sprawy wystąpiły wszystkie trzy przesłanki wymagane dla aktualizacji roszczenia o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z cudzej nieruchomości, tj. istnienie po stronie wierzyciela przymiotu wieczystego użytkownika, posiadanie służebności i brak zgodności z prawem tego posiadania, a także zła wiara posiadacza, zobowiązująca do wynagrodzenia właścicielowi bezumownego korzystania z nieruchomości (zgodnie z art. 225 k.c.) za okres przed wytoczeniem niniejszego powództwa. Wobec ziszczenia się wymaganych ustawą przesłanek aktualizujących tzw. roszczenia uzupełniające, Sąd stwierdził, że strona powodowa uprawniona jest do domagania się wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części nieruchomości, której jest właścicielem i wieczystym użytkownikiem począwszy od dnia 29.07.2005 r. do dnia 29.07.2015 r. Materialnoprawną podstawę uwzględnienia roszczenia stanowiły przepisy art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. i w zw. z art. 230 kc oraz art. 352 § 2 k.c.

Istotą wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy jest przyznanie właścicielowi rekompensaty za brak możliwości dysponowania rzeczą. O wysokości tego rodzaju wynagrodzenia nie decyduje wysokość rzeczywistych strat właściciela i rzeczywistych korzyści odniesionych przez posiadacza. Decyduje bowiem obiektywne kryterium, jakim jest układ odpowiednich cen rynkowych - stawek za korzystanie z rzeczy tego rodzaju (por. uchwałę składu 7 sędziów SN z dnia 10 lipca 1984 r. - zasadę prawną - III CZP 20/84, OSNC 1984, nr 12, poz. 209 oraz wyrok SN z dnia 15 kwietnia 2004 r., IV CK 273/03). Ciężar dowodu w zakresie odpowiedniej wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości spoczywał na stronie powodowej. Sprostała ona temu ciężarowi występując

z wnioskiem o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego. Na podstawie wniosków opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości i budownictwa lądowego Sąd ustalił wysokość należnego wynagrodzenia za 10 lat wstecz przed wytoczeniem powództwa, zgodnie z żądaniem strony powodowej. Biegły w sposób precyzyjny, z uwzględnieniem wszelkich występujących w zadanym okresie czasu czynników, ustalił wysokość wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z części nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności. Wnioski biegłego uznać należy za logiczne, rzetelne i jasne.

W ocenie Sądu zarzuty zgłoszone przez stronę pozwaną do opinii biegłego były bezzasadne, zaś biegły odniósł się do nich w sposób rzeczowy i wyczerpujący, podtrzymując ostatecznie w opinii uzupełniającej wnioski opinii głównej.

Przede wszystkim biegły wyjaśnił przyczyny dla których nie ustalił powierzchni gruntu pod stacją transformatorową. Wskazał, że stacja transformatorowa zajmuje część pomieszczeń w budynku mieszkalnym, a nie wyłącznie sam grunt pod powierzchnią stacji. W obecnym stanie pomieszczenia stacji są częścią składową budynku mieszkalnego. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z części nieruchomości to rekompensata za utracone pożytki za okres 10 lat przed wytoczeniem powództwa z tytułu bezumownego zajęcia pomieszczeń w budynku, a nie zajęcie wyłącznie samego gruntu pod tą powierzchnią. Ustalenie powierzchni działki wyłącznie pod powierzchnią stacji mogłoby być wykonane dopiero po wyodrębnieniu samodzielności lokalu i określeniu udziału w gruncie.

Sąd uznał, że biegły w swej opinii zastosował poprawną metodę wyceny, mianowicie zastosował podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej. Dla określenia wartości rynkowej nieruchomości biegły przyjął ceny transakcyjne lokali użytkowych, spełniające warunki definicji wartości rynkowej. Jak wyjaśnił biegły tego typu lokale są najbardziej podobne do pomieszczeń zajmowanych przez stację transformatorową. Nadto biegły wskazał, że na rynku lokalnym i rynkach sąsiednich występuje brak transakcji stawek czynszów za dzierżawę gruntów zajmowanych przez sieci kablowe i stawek czynszów za pomieszczenia stacji transformatorowych. W związku z tym wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorstwo przesyłowe biegły określił tzw. sposobem pośrednim stosownie do uregulowań standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych „Wycena odszkodowań i wynagrodzeń dla urządzeń przesyłowych”. Strona pozwana podniosła w tym zakresie zarzut, iż biegły dla wyceny przyjął ceny lokali użytkowych zamiast zwrócić się do T. o przekazanie danych o wysokościach stawek czynszów dla urządzeń infrastruktury energetycznej, w posiadaniu których jest strona pozwana. W odpowiedzi na ten zarzut biegły wskazał, że dane o wysokościach stawek czynszów gruntów i pomieszczeń wykorzystywanych dla urządzeń infrastruktury energetycznej przez T. nie mogły zostać przyjęte do wyliczeń należnego wynagrodzenia, dlatego że spółka (...) jest stroną w niniejszym postępowaniu sądowym. Poza tym stawki transakcji w przedsiębiorstwach przesyłowych nie są transakcjami rynkowymi, gdyż zazwyczaj wynikają z negocjacji przyjętych przez podmioty powiązane ze sobą. W ocenie Sądu takie postępowanie biegłego było jak najbardziej prawidłowe, gdyż wykorzystanie przy wydaniu opinii danych udostępnionych przez jedną ze stron postępowania, spowodowałoby że opinia nie zostałaby wydana na podstawie obiektywnego materiału procesowego. Wartość takiej opinii mogłaby zatem być kwestionowana przez przeciwnika, czego biegły uniknął przyjmując dla porównania wybrane przez siebie obiektywne transakcje lokali użytkowych.

Wbrew twierdzeniom strony pozwanej biegły w swej opinii wziął pod uwagę stan techniczny stacji transformatorowej, co wyjaśnił w sposób wyczerpujący w opinii uzupełniającej. W ocenie Sądu nie ma też podstaw do kwestionowania twierdzenia biegłego, że urządzenia stacji transformatorowej są wyposażeniem pomieszczeń budynku dla przemijającego użytku i mogą być odłączone bez uszkodzenia i przeniesione w inne miejsce bez istotnej zmiany pomieszczeń w których są zamontowane. Wskazać trzeba, że również w postępowaniu toczącym się pod sygn. akt I C 300/08 powołany w sprawie biegły sądowy z zakresu budownictwa Z. S. stwierdził, że istnieje możliwość przeniesienia stacji transformatorowej poza obrys działki gruntu nr (...).

Również zarzuty strony powodowej do opinii biegłego okazały się niezasadne. Dotyczyły one braku dokonania w opinii wyceny za korzystanie przez stronę pozwaną z pasa dojazdowego do stacji transformatorowej i powierzchni terenu bezpośrednio przyległych do tej stacji. Biegły wskazał, że dojazd do obsługi urządzeń stacji transformatorowej nie ogranicza mieszkańcom budynków korzystania z przyległego terenu i dlatego w opinii nie ustalono powierzchni

działki wyłączonej lub ograniczonej z korzystania. Teren, na którym znajduje się stacja nie jest ogrodzony i jest ogólnie dostępny. Trasy sieci kablowej umiejscowione są w gruncie przy budynkach i nie ograniczają korzystania z działek.

Ostatecznie biegły sądowy ustalił zwaloryzowane jednorazowe wynagrodzenie netto za bezumowne korzystanie z pomieszczeń stacji transformatorowej w okresie 10 lat wstecz przed wytoczeniem powództwa na kwotę 23 875 zł. Skoro strona powodowa, po rozszerzeniu powództwa, żądała zasądzenia na jej rzecz kwoty 23 000 zł, to powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Roszczenie o zasądzenie odsetek znajdowało oparcie w treści art. 481 k.c. Skoro Wspólnota Mieszkaniowa przed wytoczeniem powództwa wzywała stronę pozwaną do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie, to tym samym postawiła w stan wymagalności roszczenie o zapłatę kwoty 5000 zł. Żądanie zasądzenia odsetek ustawowych od tej kwoty począwszy do dnia 29 lipca 2015 r. (data wytoczenia powództwa) było więc zasadne. W związku ze zmianą brzmienia przepisów m.in. art. 481 i art. 359 kc od dnia 1 stycznia 2016 r., konieczne stało się wyraźne zastrzeżenie w wyroku że za okres od 1 stycznia 2016 r. powodowi należą się odsetki ustawowe za opóźnienie. Natomiast odsetki ustawowe za opóźnienie od rozszerzonej części powództwa, tj. od kwoty 18 000 zł zasądzono od dnia 7 grudnia 2017 r., zgodnie z żądaniem strony powodowej, gdyż na rozprawie w dniu 7 grudnia 2017 r. Sąd doręczył stronie pozwanej odpis pisma rozszerzającego powództwo.

O kosztach procesu Sąd orzekł stosując ogólną zasadę odpowiedzialności za wynik sporu z art. 98 § 1 kpc, obciążając nimi stronę przegrywającą czyli stronę pozwaną. Łącznie koszty procesu poniesione przez stronę powodową wyniosły 6 346,30 zł, a w tym: 250 zł opłata od pozwu, 900 zł opłata od rozszerzonej części powództwa, 600 zł koszty zastępstwa procesowego (§ 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu), 17 zł opłata skarbową od pełnomocnictwa, 4018,49 zł – wynagrodzenie za opinię biegłego, 479,55 zł – część wynagrodzenia uiszczona przez stronę powodową za uzupełniającą opinię biegłego, 81,26 zł – koszt stawiennictwa w sądzie J. W. przesłuchanej w charakterze przedstawiciela strony powodowej. Wskazać należy, że mimo rozszerzenia powództwa, Sąd obliczył wynagrodzenie pełnomocnika strony powodowej biorąc pod uwagę wartość przedmiotu sporu: 5000 zł. Zgodnie bowiem z § 4 ust. 2 w/w rozporządzenia, w razie zmiany w toku postępowania wartości stanowiącej podstawę obliczenia opłat, bierze się pod uwagę wartość zmienioną, poczynając od następnej instancji. Jeśli zaś chodzi o koszt stawiennictwa w sądzie J. W. przesłuchanej w charakterze przedstawiciela strony powodowej, która zgłosiła wniosek o przyznanie jej kosztów w wysokości 140 zł, to podstawę prawną jego uwzględnienia stanowił przepis art. 98 § 3 kpc. Zgodnie zaś z art. 91 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, w wypadku gdy obowiązujące przepisy przewidują przyznanie stronie należności w związku z jej udziałem w postępowaniu sądowym, należności te przyznaje się stronie w wysokości przewidzianej dla świadków. Górną granicę należności świadka za stawiennictwo w sądzie stanowiła zaś kwota 81,26 zł i w takim zakresie koszt strony powodowej mógł zostać uwzględniony.