

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 21 maja 2012 roku, skierowanym przeciwko (...) S.A. w L., powodowie D. i I. małżonkowie J. wnieśli o zasądzenie kwoty 104.328 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z działki gruntu nr (...) położonej w R. w obrębie 7 przy ul. (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Rawie Mazowieckiej prowadzi księgę wieczysta KW nr (...) za okres 9 lat wstecz od wytoczenia powództwa. Powodowie wnieśli również o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego. W uzasadnieniu żądania powodowie wskazali, że są właścicielami ww. działki od 25 czerwca 2003r. Nad działką przebiega linia średniego napięcia należąca do pozwanego. Łącznie powierzchnia zajęta i potrzebna do korzystania z linii należącej do pozwanego to 241,5 m<sup>2</sup>. Linia powstała bez wiedzy i zgody właścicieli i uniemożliwia prawidłowe korzystanie z całej nieruchomości.

(pozew k- 2-8)

W odpowiedzi na pozew z dnia 22 czerwca 2012 roku, pozwana nie uznała powództwa i wniosła o jego oddalenie oraz wniosła o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania. Pozwana, przyznając fakt posadowienia urządzeń przesyłowych nad nieruchomością podniosła, że urządzenia te przebiegają poza granicami gospodarczego i normalnego korzystania z gruntu przez powodów. Zarzuciła powodom nadużycie prawa oraz nieudowodnienie wysokości roszczenia, a także wskazała, że jest posiadaczem zależnym w dobrej wierze, gdyż jako inwestor uzyskała pozwolenie na budowę, które wymagało uzyskania zgody na dysponowanie nieruchomością.

(odpowiedź na pozew k-26-39)

### **Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:**

Nieruchomość położoną w R. przy ul. (...) powodowie nabyli do wspólności ustawowej małżeńskiej 25 czerwca 2003r. Wówczas była to nieruchomość niezabudowana, natomiast sporna linia energetyczna już istniała.

(wypis aktu notarialnego – k. 141-142, odpis księgi wieczystej – k. 137-140, zeznania powoda złożone na rozprawie 24 lutego 2014r. minuta nagrania 00:17:44 do 00:24:25)

Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego miasta R. (...) działka położona jest na terenie o funkcji mieszkaniowej – zabudowy jednorodzinnej.

(zaświadczenie – k. 21).

Powodowie wybudowali dom w latach 2004-2005. Wobec przebiegu nad działką napowietrznej linii energetycznej budynek został zaprojektowany 7,5 m od skrajnego przewodu tej linii. W trakcie budowy istnienie linii stwarzało utrudnienia, gdyż wejście musiało zostać zaprojektowane prostopadle do ulicy, a nadto na teren działki nie mogły wjeżdżać duże samochody.

(opis techniczny do projektu architektoniczno-budowlanego – k. 22, oraz zeznania powoda złożone na rozprawie 24 lutego 2014r. minuta nagrania 00:17:44 do 00:24:25, co do odległości 7,5 także zeznanie świadka B. G. – k. 54 )

Linia przebiega nad posesją na długości ok. 20m przez całą długość działki na wysokości 5-7 metrów. Na działce nie są usytuowane żadne słupy. Linia, która przebiega nad działką powodów była realizowana w latach 90-tych dla potrzeb osiedla mieszkaniowego (...) w oparciu o pozwolenie na budowę z dnia 10 października 1990r., natomiast odbiór nastąpił w grudniu 1993r. Do tej pory nie było potrzeby wchodzenia na nieruchomość powodów z uwagi na potrzebę konserwacji tej linii. Taka potrzeba mogłaby powstać gdyby rosły tam np. wysokie drzewa. Obecnie pod linia

umiejscowiona jest mała budowla – śmietnik oraz kilka niewysokich drzew iglastych. Pod linia biegnie też droga do garażu umiejscowionego w budynku mieszkalnym.

(decyzja – k. 40-41, protokół – k. 42-43, szkic – k. 44, zeznanie świadka B. G. – k. 54, opinia biegłego z zakresu instalacji energetycznych – k. 64-82)

W dokumentacji technicznej dotyczącej budowy spornej linii nie ma działki o numerze (...) ani zgody jej właściciela na wybudowanie linii.

(okoliczności niesporne, a nadto informacje z załączonej do akt dokumentacji budowy powołane w opinii biegłego – 70).

W aktualnym stanie zabudowy nieruchomości linia energetyczna nie stanowi wyraźnego ograniczenia dla korzystania z nieruchomości. Ograniczenia były na etapie projektowania i wznoszenia budynku oraz mogłyby powstać w sytuacji awarii, która wymagałaby wjazdu na teren nieruchomości podnośnika.

(opinia biegłego z zakresu instalacji energetycznych – k.76)

Powierzchnia działki wyłączona ze swobodnego użytkowania ze względu na znajdujące

się tam urządzenie techniczne, to zgodnie ze standardem (...) 4 pas służebności przesyłu, który jest rozumiany jako pas terenu wzdłuż osi urządzenia niezbędny do prawidłowej eksploatacji urządzenia przesyłowego, którego szerokość jest ustalana w oparciu o obowiązujące przepisy prawne, normy techniczne albo wytyczne techniczne właściwych przedsiębiorstw przesyłowych. Przedsiębiorstwo przesyłowe (...) określiło szerokość pasa technologicznego jako odległość pomiędzy skrajnymi przewodami na około 2,5 m czyli około 1,25 m pomiędzy przewodami. Oś linii energetycznej czyli środkowy przewód przebiega w odległości 2 m od granicy działki. Przewody nie zawsze przebiegają prostolinijnie, podczas zmiennych warunków atmosferycznych ulegają odchyleni, stąd według przedstawiciela (...) określając pas przesyłu należałoby dodać 1 m do skrajnego przewodu. Odległość 1-go przewodu od granicy działki wynosi do 1 m., a skrajnego przewodu około 3 m. Długość pasa wyniosł 20,5 m.

Uwzględniając powyższe dane szerokość pasa służebności wynosi:

- 2 m od granicy działki (środkowy przewód)
- 1,25 m do skrajnego przewodu
- 1 m ze względu na brak prostoliniowości

Razem 4,25 m.

Powierzchnia działki wyłączona ze swobodnego korzystania wynosi:

$$4,25 \times 20,5 = 87,125 \text{ m}^2$$

(pomiar dokonany w obecności obu stron w trakcie oględzin nieruchomości przez biegłego do spraw szacowania nieruchomości oraz opinia ww. biegłego, protokół oględzin – k. 135, opinia- k. 126)

Wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z tej powierzchni za okres od 15maja 2003r. do 15 maja 2012r. wynosi 3.766zł przy uwzględnieniu stawek od 0,71 zł/m<sup>2</sup> do 0,92zł/m<sup>2</sup> i współczynnika wykorzystania 0,5

( opinia biegłego k-126- 131, w szczególności tabela – k. 130).

Pismem z dnia 18 kwietnia 2012 roku pełnomocnik powodów wezwał pozwane przedsiębiorstwo do wypłaty kwoty 110.000 zł z tytułu bezumownego korzystania z działki .

(wezwanie k-20)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o załączone do akt dokumenty, zeznania świadka, powoda oraz opinie biegłych. W szczególności wysokość należnego powodom wynagrodzenia ustalono w oparciu o opinie biegłego Z.. Opinia ta jest spójna, logiczna i rzeczowa. Po uzupełnieniu (na rozprawie 24 lutego 2014r. minuta nagrania 00:00: 04:18 do 00:14:38) nie była też ostatecznie przez strony kwestionowana, w tym biegły wyjaśnił dlaczego nie uwzględnił jako rynkowej stawki za dzierżawę decyzji przedłożonych przez powodów – k. 166-168 oraz logicznie wyjaśnił podstawy ustalenia strefy ograniczonego użytkowania na poziomie przyjętym w opinii, zresztą zgodnie ze stanowiskiem przedstawiciela pozwanego zajętego w trakcie oględzin.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Powództwo zasługuje na uwzględnienie co do zasady, jednak kwotowo w bardzo niewielkiej części.

Aktualnie w orzecznictwie panuje pogląd ( który Sąd podziela), zgodnie z którym właścicielowi przysługuje roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie przez posiadacza służebności w złej wierze z należącej do niego nieruchomości , niezależnie od zgłoszenia roszczenia określonego w przepisie art. 222 k.c. ( por. uchwałę SN z 17.06 2005, III CZP 29/05, OSNC 2006/4/64, wyroki z 8.12.2006, VCSK 296/06 niepubl, z 28.11.2008r, IICSK 346/08 i z 29.04.2009 r, IICSK 560,08 niepubl.). Podstawą prawną roszczenia są przepisy art. 230 k.c. w zw. z art. 224 i 225 k.c. Jak przyznaje sam pozwany faktyczne władztwo podmiotu eksploatującego linię odpowiadana władztwu wynikającemu ze służebności gruntowej. Według przepisu art. 352 § 1 k.c. posiadaczem służebności jest osoba, która korzysta z cudzej rzeczy w zakresie odpowiadającym treści służebności. Czyli pozwany korzysta z nieruchomości powodów i poprzedników prawnych w taki sposób, w jaki czyniłaby to osoba, której przysługiwałaby służebność. Ponieważ pozwany nie udowodnił jakiegokolwiek tytułu prawnego do tego posiadania, jest to posiadanie w złej wierze. Twierdzenia pozwanego o tym, iż posiada nieruchomość w dobrej wierze są gołosłowne. Do daty wyrokowania pozwany nie uzyskał żadnego tytułu do posiadania służebności. Samo zaś jej wykonywanie, o dobrej wierze przesądzać nie może, jak również uzyskanie pozwolenia na budowę.

Wyłącznie przyczyną roszczeń z art. 224 i 225 k.c. jest posiadanie cudzej rzeczy. Nie jest ono uzależnione od powstania szkody. Samo uszczuplenie prawa właściciela poprzez wykonywanie służebności, usprawiedliwia żądanie odpowiedniego ekwiwalentu. Wynagrodzenie takie powinno być nie tylko proporcjonalne do stopnia ingerencji posiadacza w treść cudzego prawa własności , ale powinno także uwzględniać wartość wykorzystywanej nieruchomości i czasową perspektywę posiadania służebności ( tak SN w uchwale z 17.06. 2005 roku powołanej wyżej) .

W rozpoznawanej sprawie Sąd ustalił, iż istniejąca na nieruchomości powodów linia energetyczna, choć w niewielkim stopniu, ale jednak ogranicza możliwość wykorzystywania części nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem.

Wynagrodzenie należne właścicielowi obejmuje przy tym cały okres, przez który posiadacz korzystał z rzeczy i nie stanowi świadczenia okresowego z uwagi na brak ku temu podstaw w przepisach.

W niniejszej sprawie wysokość wynagrodzenia została wyliczona przez biegłego i wyniosła **3.766 złotych**. Tak jak to już zostało powiedziane wyżej prawidłowość tych wyliczeń nie budzi wątpliwości. Kwota ta nie została zwaloryzowana, gdyż nie było w tym przedmiocie stosownego wniosku ze strony powodów.

Roszczenie ponad zasądzona kwotę 3. 766zł jest wygórowane i podlega oddaleniu.

Sąd zasądził świadczenie – solidarnie na rzecz powodów z uwagi na łączącą ich wspólność ustawową.

O odsetkach ustawowych Sąd orzekł w oparciu o przepis art. 481 k.c., zgodnie z żądaniem. Z załączonego do pozwu wezwania do zapłaty – k. 21 wynika, iż powodowie wzywali pozwanego do uiszczenia wynagrodzenia jeszcze przed wytoczeniem powództwa, dlatego też żądanie zasądzenia odsetek od daty wytoczenia powództwa Sąd uznał za w pełni usprawiedliwione.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. mając na uwadze stan majątkowy powodów oraz niewielką wysokość zasądzanego roszczenia w relacji do kosztów postępowania.