

UZASADNIENIE

Wyrokiem Sądu Rejonowego w Zgierzu z dnia 4 marca 2014 roku, w sprawie sygn. akt I C 1439/13 zasądzono od pozwanego (...) Spółka Akcyjna w W. na rzecz powoda Z. D. kwotę 25457,19 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 25 czerwca 2012 roku do dnia zapłaty; umorzono postępowanie w pozostałym zakresie oraz pozostawiono rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów postępowania Referendarzowi Sądowemu, ustalając, że rozliczenie kosztów ma nastąpić według zasady z art. 98 k.p.c.

Sąd Rejonowy ustalił, iż powód wspólnie z żoną są właścicielami nieruchomości zabudowanej położonej w R. przy ulicy (...). Nieruchomość składa się z dwóch działek oznaczonych numerami (...). Razem z trzecią działką oznaczoną nr (...), zabudowaną domem mieszkalnym, stanowią jedną całość.

W dacie zakupu przez małżonków D. nieruchomości, na działce oznaczonej numerem (...) znajdował się budynek jednokondygnacyjny oraz budynek gospodarczo-garażowy, które powód wykorzystuje obecnie do prowadzenia działalności gospodarczej.

Zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego na działce (...), obecnie niezabudowanej, może być realizowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługowa.

Na działce oznaczonej nr (...) posadowione są dwa słupy linii telekomunikacyjne, położone przy zachodniej granicy działki w odległości między sobą ok. 36 metrów. Przewody linii są zawieszane nie niżej niż 4 metry a łączna ich długość wynosi ok. 46,5 metrów. Słupy i linie z uwagi na bliskie położenie przy granicy nie działki nie ograniczają zabudowy.

Na działce oznaczonej nr (...) słup telekomunikacyjny posadowiony jest poza północno-zachodnim narożnikiem. Jest pochylony, opiera się na budynku usługowym znajdującym się na tej działce. Przewody telekomunikacyjne znajdują się na wysokości 3,20 metra a długość linii wzdłuż granicy zachodniej działki wynosi ok. 49 metrów. Linia ze względu na położenie przy granicy działki nie ogranicza zabudowy, jednakże na zbyt niskie zawieszenie przewodów uniemożliwia bezpieczny wjazd samochodów ciężarowych, co ze względu na przeznaczenie nieruchomości stanowi istotne ograniczenie.

Linia telekomunikacyjna w okolicy, gdzie znajdują się nieruchomości powoda powstała z inicjatywy Komitetu Społecznego Telefonizacji II części wsi R. i K. gm. A..

Powód o posadowieniu linii telekomunikacyjnych na nieruchomości powziął wiadomość, już po zakupie nieruchomości, kiedy stawiając nowe ogrodzenie geodeta wytyczył przebieg granicy. Wówczas okazało się, że dotychczasowe ogrodzenie nie przebiega zgodnie z granicą, a posadowione słupy, stojące wzdłuż starego ogrodzenia, po zewnętrznej stronie nieruchomości, uwzględniając prawidłowy przebieg granicy, znajdują się na terenie nieruchomości powoda.

Sąd I instancji ustalił wartość hipotetycznego czynszu dzierżawnego nieruchomości powoda i jego żony w stosunku miesięcznym na kwotę 444,80 zł w okresie od lipca 2009 roku do lipca 2012 roku, łącznie za ten okres 16662,68 zł, przy założeniu szerokości strefy ochronnej szerokości jednego metra, mają na uwadze poruszanie się jednego człowieka, w celu zbadania stanu technicznego urządzeń.

Powód, chcąc ugodowo uregulować kwestie zapłaty za korzystanie przez pozwanego z nieruchomości wezwał pozwanego do zapłaty wynagrodzenia kwoty 24000 zł. Pozwany nie zajął stanowiska w sprawie.

Pozwany w odpowiedzi na pozew przedstawił swoje stanowisko i zadeklarował kwotę 150 zł miesięczne tytułem wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości powoda.

Sąd Rejonowy wskazał, że stan faktyczny ustalił w oparciu o dowody, które uznał za wiarygodne.

Wskazał, że strona pozwana kwestionowała opinię biegłej do spraw szacunku nieruchomości i ostatecznie wносиła o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego.

Pełnomocnik pozwanego, zobowiązany przez Sąd złożył pismo procesowe, w którym sprecyzował zarzuty pod adresem sporządzonej opinii.

W piśmie kwestionował przyjęcie całej działki oznaczonej nr (...) jako strefy oddziaływania i wnosił o wyjaśnienie na podstawie jakich przesłanek biegła poczyniła takie ustalenia oraz wnosił o sprecyzowanie jaką powierzchnię strefy ochronnej biegła przyjęła do wyliczenia wynagrodzenia dla tej działki.

Biegła do spraw szacunku nieruchomości w opinii uzupełniającej – ustnej, złożonej na rozprawie w dniu 20 lutego 2014 roku wyjaśniła - w ocenie Sądu Rejonowego - wszelkie wątpliwości. Pełnomocnik pozwanego miał możliwość zadawania dodatkowych pytań biegłej, która odpowiadając podała i uzasadniła w szczegółach metodę, według której ustalała wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości powoda, według jakich kryteriów przyjęła szerokość jednego metra strefy ochronnej i współczynnik współkorzystania z nieruchomości.

Sąd I instancji wskazał, że nie uwzględnił wniosku pełnomocnika pozwanego o kolejnego biegłego uznając, że pozbawiony jest on podstaw faktycznych a zgłoszone zarzuty wynikają z niezadowolenia pozwanego ustalonej kwoty.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że powództwo jest zasadne.

Wskazał, iż żądanie powoda sprecyzowane zostało, jako żądanie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez pozwaną Spółkę z nieruchomości położonej w Z. przy ulicy (...), oznaczonej numerem ewidencyjnym, jako działki (...), stanowiącej współwłasność powoda i jego żony, D. D. (2).

Korzystanie przez pozwaną Spółkę z przedmiotowej nieruchomości polega na posadowieniu na tej nieruchomości urządzeń przesyłowych linii telekomunikacyjnych

Powód uzasadniając swoje żądanie argumentował, w ten sposób, że linie telekomunikacyjne znajdują się na takiej wysokości, że uniemożliwiają przejazd pod nimi samochodów ciężarowych, utrudniają dostęp do nieruchomości, a w sytuacji, gdy powód prowadzi działalność gospodarczą wjazd samochodów ciężarowych jest konieczny.

Dokonując oceny roszczenia powoda o zasądzenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną spółkę z przedmiotowej nieruchomości poprzez umieszczenie linii telekomunikacyjnej, w pierwszej kolejności Sąd I instancji uznał, iż w świetle ustalonego stanu faktycznego pozwana spółka nie ma tytułu prawnego do działki powoda i żądanie powoda, co do zasady znajduje oparcie w przepisach art. art. 225 i 224 k.c. w związku z art. 230 k.c.

Sąd Rejonowy w Zgierzu podniósł, iż w odpowiedzi na pozew pełnomocnik pozwanej wskazał, że urządzenia telekomunikacyjne posadowione były za zgodą wcześniejszego właściciela nieruchomości. Na powyższe pozwana Spółka złożyła do akt Decyzję Urzędu Gminy i Miasta N. 297/96 z dnia 29 sierpnia 1996 roku zatwierdzającą projekt budowlany i pozwolenie dla (...) Komitetu (...) –ej cz. wsi R. i K. gmina A. na budowę telefonicznej sieci napowietrznej rozdzielczej i abonenckiej.

Nadto pozwana podniosła, że powód kupując nieruchomość miał świadomość istnienia urządzeń telekomunikacyjnych, co w ocenie pozwanej miało wpływ na obniżenie ceny do zapłacenia za tę nieruchomość.

Podniesione przez pozwaną Spółkę twierdzenia nie zostały poparte żadnymi dowodami a przede wszystkim, nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości powoda.

Roszczenie z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy uzależnione jest jedynie od spełnienia przesłanek z art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c.

Zasadniczą przesłanką omawianego roszczenia jest bezumowne posiadanie cudzej rzeczy. Art. 224 i nast. k.c. regulują, więc wyłącznie stosunki bezumowne w sytuacji, gdy rzecz znalazła się w jakikolwiek sposób w posiadaniu nie właściciela.

Bezsporne jest, iż właścicielem (współwłaścicielem) nieruchomości jest powód.

W świetle materiału dowodowego zebranego w sprawie Sąd I instancji ustalił, iż strony nie łączą umowa, której przedmiotem jest prawo pozwanej Spółki do władania nieruchomością.

Z faktu, że linię telekomunikacyjną budował Komitet Społeczny nie wynika, że poprzedni właściciel nieruchomości wyraził zgodę na posadowienie urządzeń.

Pozwana Spółka powinna okazać przynajmniej listę osób, które taką zgodę wyraziły ewentualnie brały udział w pracach Komitetu Społecznego. Okoliczność podnoszona przez pozwaną Spółkę w zakresie niższej ceny za nieruchomość - przy jej zakupie przez powoda, jako rekompensaty za obecność przedmiotowej linii nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie, ponieważ roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy nie ma charakteru odszkodowawczego, nie jest, bowiem uzależnione od powstania po stronie właściciela rzeczy jakiegokolwiek szkody.

Następnie Sąd Rejonowy w Zgierzu wskazał, że ciężar dowodu w zakresie wysokości należnego wynagrodzenia - stosownie do treści art. 6 k.c. - obciążał stronę powodową, która wniosła o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego celem wykazania wysokości dochodzonych roszczeń.

Sąd na wniosek powoda dopuścił dowód z opinii biegłego ds. szacunku nieruchomości na okoliczność wysokości odszkodowania za bezumowne korzystanie przez pozwanego z nieruchomości przez okres od 15 lipca 2009 roku do dnia roku do dnia 15 lipca 2013 roku, roku przy uwzględnieniu powierzchni niezbędnej pozwanej na tej nieruchomości w celu obsługi istniejących urządzeń przesyłowych.

Biegła do wyliczenia odszkodowania wykorzystwała metodę korygowania ceny średniej. Metoda ta polega na wyborze kilkunastu nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości ustala się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami, korygującymi wartości przypisane poszczególnym cechom nieruchomości. Sama istota i metoda wyceny polega na określeniu czynszu dzierżawnego, który można by uzyskać z tego pasa nieruchomości. Bierze się pod uwagę okresowy charakter świadczeń. Biegła swoje ustalenie poprzedziła analizą dostępnych transakcji oraz obserwacją preferencji potencjalnych nabywców. W ten sposób biegła określiła cechy rynkowe nieruchomości, które wpływają na wartość rynkową. Do tych cech należy: lokalizacja nieruchomości, otoczenie, funkcjonalność, wielkość, zagospodarowanie. Oszacowanie odszkodowania jest wypadkową wartości rynkowej nieruchomości, powierzchni nieruchomości wyłączanej z zagospodarowania, stawki rocznej dzierżawy, miesięcznej opłaty za dzierżawę nieruchomości. Dodatkowo biegła ustala współczynnik uznaniowy – K, uwzględniający fakt okresowego korzystania przez jedną i drugą stronę z tego pasa. Biegła w pierwszej kolejności, ustaliła, że strefa ochronna ma szerokość jednego metra. Biegła wyjaśniła, że w przepisach nie została ustalona szerokość strefy ochronnej w przypadku linii telekomunikacyjnych, i że przyjęła taką szerokość, jako szerokość potrzebną dla jednej osoby, aby dokonała oceny technicznej urządzeń. Długość biegła ustaliła łącznie na 46,5 metra w oparciu o dokonane pomiary na oględzinach nieruchomości w stosunku do działki oznaczonej numerem (...). W stosunku do działki oznaczonej numerem (...) biegła przyjęła szerokość strefy ochronnej także metr, na długości 49 m, z tym, że współczynnik współkorzystania biegła przyjęła do całej powierzchni działki nie tylko do strefy bezpośredniego oddziaływania, która jest mniejsza, ponieważ linia telekomunikacyjna obniżona jest do wysokości poniżej 4 metrów, co uniemożliwia wjazd na działkę samochodów dostawczych a tym samym uniemożliwia powodowi prowadzenie na tej działce działalności gospodarczej. Niskie zawieszenie przewodów jest główną przyczyną żądania powoda wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Zgodnie z aktualną metodyką, wyliczenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną Spółkę z przedmiotowej nieruchomości sprowadza się do wyliczenia wynagrodzenia, jako stawki za dzierżawę w odniesieniu do całej

nieruchomości. Biegła ustalając wysokość wynagrodzenia uwzględniła ograniczenia wynikające z posadowienia linii telekomunikacyjnej biorąc pod uwagę działalność gospodarczą prowadzona na nieruchomości przez powoda. W stosunku do obu działek przyjęła różny współczynnik współkorzystania K, uwzględniający zakres korzystania z działki przez powoda jak i pozwanego. Dla działki oznaczonej numerem (...) współczynnik wynosi 0,6 z uwagi na fakt, że zarówno powód jak i pozwany może w pasie ochronnym i pasie oddziaływania linii poruszać się w dowolny sposób. Powód może poruszać się po nieruchomości dowolnie a pozwany w sposób ciągły z uwagi na znajdujące się na nieruchomości słupy trwale związane z gruntem. W stosunku do działki oznaczonej numerem (...) biegła przyjęła współczynnik 0,3 ale odniosła go do powierzchni całej działki z uwagi na sposób oddziaływania na działalność gospodarczą powoda tj. z uwagi na uniemożliwienie prowadzenia tej działalności przez zbyt niskie zawieszenie linii telekomunikacyjnej na szerokości tej działki i praktycznie wyłączenie tej działki z działalności gospodarczej powoda.

Sąd I instancji wskazał, że w świetle powyższego, w oparciu o treść art. 225 k.c. powodowi przysługuje roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie przez pozwaną Spółkę z gruntu, bez zgody powoda, za okres wskazany w pozwie rozszerzony w piśmie procesowym powoda do dnia 31 stycznia 2014 roku. Za okres, początkowo wskazany w pozwie biegła wyliczyła należne wynagrodzenia na kwotę 16663 zł. Biegła ustaliła, że w skali miesiąca wynagrodzenia wynosi 444,84 zł. Powód rozszerzył powództwo za kolejne miesiące obliczając wysokość wynagrodzenia w ten sposób, co biegła poczynając od lipca 2013 roku do stycznia 2014 roku, co daje łączną kwotę 25457,19 zł.

Apelację od powyższego wyroku w ustawowym terminie złożyła strona pozwana.

Pozwana zaskarżyła wyrok w całości.

Wyrokowi zarzucono naruszenie prawa materialnego: art. 6 k.c. – poprzez uznanie, że powód udowodnił okoliczności związane z uniemożliwieniem mu korzystania z całej działki (...) przez nisko podwieszane kable w okresie od lipca 2009 roku do stycznia 2014 roku; art. 224 i 225 k.c. poprzez przyjęcie, że pozwana spółka, jako posiadacz w dobrej wierze jest zobowiązana do zapłaty powodowi wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości za okres lipca 2009 roku do stycznia 2014 roku.

Nadto wyrokowi zarzucono naruszenie przepisów postępowania: art. 232 k.p.c. – poprzez uwzględnienie powództwa w sytuacji, w których powód nie wskazał dowodów na stwierdzenie okoliczności, z których wypowiedzi skutki prawne; art. 233 §1 k.p.c. poprzez dokonanie oceny dowodów w sposób całkowicie dowodzony i w sposób sprzeczny zasadami logiki i doświadczenia życiowego, w szczególności w zakresie korzystania przez pozwanego z nieruchomości bez zgody poprzedników prawnych powoda i samego powoda, w zakresie niskiego położenia linii telekomunikacyjnej i przyczyn tego faktu oraz czasu trwania takiej sytuacji; art. 217 §1 i 3 k.p.c. w związku z art. 224 §1 k.p.c. i art. 278 §1 k.p.c. poprzez zamknięcie rozprawy bez dopuszczenia dowodu z opinii kolejnego biegłego rzeczoznawcy majątkowego i uznania kwestionowanej opinii za prawidłową.

Podnosząc te zarzuty strona pozwana wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do rozpoznania Sądowi I instancji, do ponownego rozpoznania z uwagi na nierozpoznanie istotny sprawy i konieczność przeprowadzenia postępowania dowodowego ewentualnie o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości.

Powód w odpowiedzi na apelację wniósł o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania za II instancję.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja, jako bezzasadna zasługuje na oddalenie.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że Sąd Okręgowy w Łodzi, co do zasady, podziela ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego i przyjmuje je za własne.

Wbrew twierdzeniom apelacji nie doszło do naruszenia art. 232 k.p.c. i art. 233 k.p.c.

Powód wykazał dowodami fakt, iż część jego nieruchomości znajduje się w posiadaniu pozwanego oraz że część przewodów pozwanego wisi na wysokości 3,2 m nad bramą wjazdową na nieruchomość powoda, od jakiego czasu taki stan trwa i jakie skutki dla jego działalności powoduje.

Dowody te to opinia biegłej z zakresu wyceny nieruchomości, podczas której dokonano oględzin nieruchomości wraz z pomiarem wysokości przewodu oraz zeznania powoda w charakterze strony.

Również ocena dowodów wskazanych przez powoda i przeprowadzonych w sprawie w ocenie Sądu Okręgowego w Łodzi nie narusza zasad swobodnej oceny dowodów.

Dokonując oceny zebranych dowodów Sąd orzekający dysponuje swobodą, której granice wyznacza art. 233 §1 k.p.c. Granice swobodnej oceny dowodów wyznaczone są wymaganiami prawa procesowego, doświadczeniem życiowym, regułami logicznego myślenia oraz pewnym poziomem świadomości prawnej, według których Sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy, jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i ważąc ich moc oraz wiarygodność odnosi je do pozostałego materiału dowodowego (zob. wyrok SN z dnia 19 czerwca 2001 r., II UKN 423/00; uzasadnienie wyroku SN z dnia 14 marca 2002 r., IV CKN 859/00; uzasadnienie postanowienia SN z dnia 16 maja 2002 r., IV CKN 1050/00; uzasadnienie wyroku SN z dnia 27 września 2002 r., II CKN 817/00; uzasadnienie wyroku SN z dnia 27 września 2002 r., IV CKN 1316/00).

Do ewentualnego uznania określonego ustalenia Sądu za przekraczającego granice swobodnej oceny dowodów nie wystarczy samo przypisanie, przez stronę, innej doniosłości poszczególnych dowodów i ich odmienna ocena (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/2000). Niezbędne jest wykazanie, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, gdyż tylko takie uchybienie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów (wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 12 października 2012 r., I ACa 209/12).

Z ustaleń faktycznych sądu I instancji, wbrew sugestiom skarżącego wcale nie wynika, że powód nie korzystał ze swojej nieruchomości na potrzeby działalności gospodarczej lecz to że powód miał utrudnioną działalność gospodarczą gdyż tylko niektóre pojazdy – większe (zapewne od wysokości zbliżonej do 3,2 m lub wyższe) nie mogły wjechać na nieruchomość.

Nie do przyjęcia jest również sugerowana przez apelującego zasada doświadczenia życiowego polegająca na tym, że jak podmiot trzeci (wtym wypadku pozwany) korzysta z cudzej nieruchomości za jej ogrodzeniem to robi to za zgodą właściciela czy też jego poprzednika prawnego.

W tym miejscu należy wskazać, że to strona pozwana w toku procesu naruszyła swój obowiązek wynikający z art. 232 k.p.c., gdyż podnosiła twierdzenia o rzekomej zgodzie właściciela na korzystanie z nieruchomości a nie przedstawiała żadnych dowodów, które miałyby tę okoliczność udowodnić. Faktycznie nawet strona pozwana nie potrafiła nazwać umowy, z jakiej wynika jej prawo do korzystania z nieruchomości. Strona pozwana, a i jej poprzednicy prawni, byli podmiotami działającymi zawodowo a więc zapewne gdyby uzyskali zgodę właściciela nieruchomości na położenie przewodów telekomunikacyjnych to zgoda ta wyraziłaby się w formie pisemnej. Skoro pozwany deklaruje, że taką zgodę ma to dokument ten wystarczyło przedstawić przed Sądem I instancji.

Wbrew sugestiom pozwanego ewentualnej zgody na bezterminowe użytkowanie nieruchomości nie można wysnuwać z decyzji administracyjnej zezwalającej na budowę. Nie jest wiadome, jakimi dokumentami dysponował organ administracyjny. Z faktu nawet hipotetycznie posiadanego tytułu prawnego do posiadania nieruchomości w momencie budowy linii nie wynika, że ten tytuł był bezterminowy. Należało wykazać prawo do posiadania nieruchomości w kwestionowanym przez powoda zakresie w okresie objętym sporem. Pozwany tego wbrew obowiązkowi z art. 232 k.p.c. a i art. 6 k.c. nie uczynił.

Należy wskazać, że z dowodów, w szczególności z przesłuchania powoda wynika, że przewód telekomunikacyjny pozwanego wisiał zbyt nisko w całym spornym okresie. Przesłuchanie powoda w charakterze strony jest pełnoprawnym dowodem.

Wiarygodności zeznań powoda nie podważa okoliczność tolerowania (w sensie nie zgłoszenia tej okoliczności pozwanemu) takiego stanu faktycznego przez jakiś czas. Jak już wyżej wskazano niski przewód nie wyłączał całkowicie działalności powoda tylko ją znacznie utrudniał. Powód również wykazał dokumentami, iż już przed wszczęciem procesu – choć nie tak dawno jak okres objęty sporem – zwracał uwagę pozwanego na nisko wiszące przewody, ale nie spotkał się żadną reakcją. Mimo zgłoszenia pozwany nic nie zrobił z nisko wiszącymi przewodami, co najmniej do czasu oględzin przez biegłą.

Strona pozwana nie przedstawiła żadnych dowodów na to, że okres niskiego zwisania przewodów był krótszy niż wskazywany przez powoda. Strona pozwana jako przedsiębiorca z branży telekomunikacyjnej zapewne co jakiś czas kontroluje swoje przewody i wystarczyło więc przedstawić sądowi odpowiedni protokół z kontroli lub też zgłosić świadków którzy przewody kontrolowali i wykazać że w okresie kontroli przewody były na wyżej wysokości niż 3,2 m.

Wobec całkowitej pasywności dowodowej strony pozwanej w tym zakresie Sąd Rejonowy słusznie w oparciu o zeznania powoda ustalił stan faktyczny w zakresie tego, od jakiego czasu przewody telekomunikacyjne zwisały zbyt nisko.

Pozwany nie udowodnił również sugerowanej okoliczności, że to powód uszkodził linię w czasie przebudowy ogrodzenia. Należy tu powtórzyć wsakną wyżej okolicznością, że pozwany co jakiś czas winien kontrolować sprawność swoich linii telekomunikacyjnych.

Równie słusznie – wobec braku jakichkolwiek dowodów ze strony pozwanej – Sąd I instancji ustalił, że strona pozwana nie ma tytułu prawnego do posiadania nieruchomości w zakresie objętym sporem.

Za chybiony Sąd Okręgowy w Łodzi uznaje zarzut naruszenia art. art. 217 §1 i 3 k.p.c. w związku z art. 224 §1 k.p.c. i art. 278 §1 k.p.c. poprzez zamknięcie rozprawy bez dopuszczenia dowodu z opinii kolejnego biegłego rzeczoznawcy majątkowego i uznania kwestionowanej opinii za prawidłową.

To, że strona pozwana nie zgadzała się z treścią złożonej w sprawie opinii nie jest wystarczającym powodem do dopuszczania dowodu z kolejnej opinii biegłego.

O ewentualnym dopuszczeniu dowodu z opinii innego biegłego tej samej specjalności nie może decydować wyłącznie wniosek strony, lecz zawarte w tym wniosku konkretne uwagi i argumenty podważające miarodajność dotychczasowej opinii lub co najmniej miarodajność tę poddające w wątpliwość. W przeciwnym wypadku wniosek taki musi być uznany za zmierzający wyłącznie do nieuzasadnionej zwłoki w postępowaniu, co winno skutkować jego pominięciem

Opinia biegłego podlega ocenie - przy zastosowaniu art. 233 §1 k.p.c. - na podstawie właściwych dla jej przedmiotu kryteriów zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2000 roku, I CKN 1170/98).

Ocena opinii biegłej wyrażona w uzasadnieniu Sądu Rejonowego jest przekonująca i nie narusza art. 233 §1 k.p.c. Sąd Okręgowy w Łodzi podziela tę ocenę.

Nie było, więc podstaw do dopuszczania dowodu z innego biegłego i istniały podstawy do zakończenia postępowania dowodowego oraz zamknięcia rozprawy.

Przechodząc to oceny zarzutów naruszenia prawa materialnego należy wskazać że kwestia art. 6 k.c. (ciężar dowodów) została faktycznie omówiona również wyżej. Wystarczy wskazać, że słusznie Sąd Rejonowy uznał za udowodnione

okoliczności niezbędne dla wydania rozstrzygnięcia w sprawie – a to że pozwanymi nie przysługuje żaden tytuł prawny do nieruchomości powoda i jego żony oraz wysokość należnego powodowi wynagrodzenia.

Nietrafne jest również stanowisko apelującego, iż był on posiadaczem w dobrej wierze i w związku z tym w oparciu 224 k.c. nie jest obowiązany do płacenia wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy.

Należy wskazać, że sama strona pozwana nigdy nawet nie nazwała umowy na podstawie, której ma prawo korzystać z nieruchomości, nie wskazała podmiotu, z którym tę umowę zawarła, daty kiedy to miało miejsce oraz konkretnej treści umowy.

Jedyną podnoszoną przez pozwanego okolicznością było to że linia telefoniczna została wybudowana w ramach współdziałania z Komitetem Społecznym Telefonizacji II części wsi R. i K. gm. A..

Nie jest to jednak okoliczność uzasadniająca przyjęcie dobrej wiary.

W tych okolicznościach nie mogło być mowy o uznaniu strony pozwanej za posiadacza w dobrej wierze.

Mając powyższe na uwadze, uznając, że apelacja jest bezzasadna, na podstawie art. 385 k.p.c. orzeczono jak w sentencji.

O kosztach postępowania za II instancję, zgodnie z wnioskiem powoda, orzeczono w oparciu o art. 98 k.p.c. w związku z art. 391 §1 k.p.c. oraz na podstawie §13 ust 1 pkt 1 w związku z §6 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013 roku, poz. 461 z późniejszymi zmianami).