

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z 7 listopada 2016 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi:

- zasądził od (...) Spółki Akcyjnej w L. Oddział Ł.-Miasto na rzecz S. S. kwotę 787,86 złotych, a na rzecz M. S. kwotę 437,70 złotych (pkt 1 i 2 wyroku),
- oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pkt 3),
- zasądził na rzecz pozwanego od każdego z powodów po 1208,50 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu (4 i 5).

Sąd Rejonowy ustalił, że powodowie są współwłaścicielami nieruchomości położonej w K., dla której prowadzona jest księga wieczysta Kw nr (...). S. S. ma udział we współwłasności 9/24 części, zaś M. S. w wysokości 5/24. Postanowieniem z 2 grudnia 2013 r. Sąd Rejonowy w Pabianicach obciążył tę nieruchomość na rzecz (...) SA Oddział Ł. – Miasto służebnością przesyłu energii elektrycznej średniego napięcia za pomocą linii przesyłowej średniego napięcia, w celu umożliwienia korzystania z tego urządzenia zgodnie z jego przeznaczeniem. Ponadto zasądził na rzecz M. S. kwotę 519,32 złotych, a na rzecz S. S. kwotę 934,79 złotych tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności. Przedmiotowa linia została wybudowana w 1995 roku, na podstawie pozwolenia na budowę nr (...) z dnia 26.10.1994 r. wydanego przez Urząd Miasta i Gminy K..

Wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresie od 10 lutego 2005 r. do 31 listopada 2013 r. wynosi 2106 zł.

Sąd Rejonowy co do zasady uznał powództwo o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za usprawiedliwione, mające swoją podstawę w art. 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c. Wprawdzie Sąd Rejonowy w Pabianicach postanowieniem z 2 grudnia 2013 r. obciążył przedmiotową nieruchomość służebnością przesyłu, ale za okres wcześniejszy niewątpliwie powodom należy się wynagrodzenie, ponieważ prawo pozwanego do gruntu powodów powstało dopiero z chwilą ustanowienia służebności.

W ocenie Sądu Rejonowego nie było możliwe uwzględnienie roszczenia w wysokości określonej w pozwie. Powodowie żądali zasądzenia kwoty 30 000 złotych solidarnie. Jednak brak jest podstaw do przyjęcia solidarności po stronie powodów, bo nie wynika ona ani z ustawy, ani z czynności prawnej. Brak jest również podstaw do przyjęcia twierdzenia, że powodom należy się całe wynagrodzenie, skoro są współwłaścicielami tylko w zakresie części udziałów. Mając powyższe na uwadze i opierając się na opinii biegłego, sąd I instancji zasądził na rzecz powodów część wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, odpowiednio do wysokości ich udziałów w nieruchomości.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy rozstrzygnął na podstawie art. 100 zd. 2 k.p.c. wkładając je na stronę powodową w całości, ponieważ obaj powodowie wygrali w 2 %.

Powyższy wyrok zaskarżyli apelacją powodowie, wnosząc o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez sąd I instancji, a także o zasądzenie od pozwanego kosztów w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Skarżący podnieśli zarzut naruszenia art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie przez wniosku dowodowego strony powodowej o przesłuchanie w charakterze świadka prezesa firmy (...) S.A. na okoliczność, czy umowa zawarta w dniu 29.05.2015 r. pomiędzy powodami a firmą (...) S.A. była zawarta pod przymusem a w konsekwencji, czy zastosowane tam stawki dzierżawy za m² tej samej działki, która jest przedmiotem niniejszego postępowania, były zawyżone czy były stawkami rynkowymi, co umożliwiłoby ewidentnie weryfikację wiarygodności dowodu z opinii biegłego a wniosek ten dotyczył faktu mającego istotne znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od powodów na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna.

Ustalenia faktyczne, jak również ocena prawna przedstawiona w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia przez Sąd Rejonowy, znajdują pełną akceptację Sądu Okręgowego.

Przechodząc do oceny podniesionego w apelacji zarzutu naruszenia art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka prezesa firmy (...) na okoliczność stwierdzenia, czy zawarta przez powodów umowa o udostępnienie nieruchomości pod budowę ciepłociągu była zawarta pod przymusem, już na wstępie należy wyrazić przekonanie, iż nie może on odnieść zamierzonego przez skarżących skutku. Zdaniem Sądu Okręgowego, strona powodowa, w myśl przepisu art. 162 k.p.c. utraciła uprawnienie do powołania się w postępowaniu odwoławczym na ewentualne uchybienie sądu pierwszej instancji przez oddalenie przedmiotowego wniosku. Z treści powołanego przepisu wynika, iż strona ma zwrócić uwagę sądowi na uchybienie przepisom postępowania. Oznacza to, że nie jest wystarczające zwrócenie się do sądu o zaprotokołowanie, że strona zgłasza i wnosi o wpisanie zastrzeżenia do protokołu. Zastrzeżenie będzie skuteczne jedynie w sytuacji, gdy strona wskaże przepisy, które sąd jej zdaniem naruszył. Prawidłowość powyższego poglądu potwierdził także Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 27 listopada 2013 roku wydanego w sprawie o sygn. akt V CSK 544/12 (publ. Program Komputerowy Legalis nr 830542) jednoznacznie stwierdzając, że zastrzeżenie w trybie art. 162 k.p.c. będzie skuteczne, jeżeli strona wskaże przepisy, które sąd, jej zdaniem, naruszył. Tymczasem w sytuacji procesowej z jaką mamy do czynienia w niniejszej sprawie powodowie wnosząc na rozprawie w dniu 31 sierpnia 2016 roku zastrzeżenie do protokołu, po oddaleniu wzmiankowanego wniosku dowodowego nie wskazali przepisów postępowania które zostały naruszone, a jedynie ograniczyli się do oświadczenia, że brak tego dowodu uniemożliwi ocenę wiarygodności dowodu z opinii biegłego. Jednakże wysoki stopień ogólności takiego stwierdzenia, w świetle powyższych rozważań czyni zastrzeżenie skarżących nieskutecznym.

Nadto wskazać trzeba, że sąd I instancji prawidłowo uznał przeprowadzenie postępowania dowodowego w kierunku ustalenia czy umowa o udostępnienie nieruchomości pod budowę ciepłociągu była zawarta pod przymusem za zbędne i w konsekwencji trafnie oddalił wniosek w tym zakresie. Istotą zawisłego sporu było bowiem ustalenie wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powodów w okresie objętym pozwem. Miarodajne w tym względzie okazały się wnioski płynące z opinii pisemnej biegłego z zakresu szacunku nieruchomości. Biegły wyliczył wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z części nieruchomości powodów opierając się na średnich cenach transakcyjnych podobnych nieruchomości w okolicy w okresie objętym pozwem. W ustnej opinii uzupełniającej biegły wyjaśnił, że warunki zawartej przez powodów umowy o udostępnienie nieruchomości pod budowę ciepłociągu nie mogą stanowić podstawy do wyliczenia wynagrodzenia w niniejszej sprawie, gdyż cena za jaką powodowie zgodzili się w umowie na udostępnienie terenu nieruchomości na potrzeby budowy ciepłociągu jest nieadekwatna w stosunku do realnych stawek rynkowych i nie odzwierciedla kwoty możliwej do uzyskania na lokalnym rynku nieruchomości. Ponadto, omawiana umowa zawarta została w innym okresie niż data wyceny nieruchomości powodów i już choćby z tego względu nie stanowi punktu odniesienia w realiach aktualnej sprawy. Co zaś tyczy się wyrażonego przez biegłego przypuszczenia, że „nieprawdopodobnie” zawyżona kwota wynagrodzenia w umowie wynika z przymusowego położenia przedsiębiorstwa budującego ciepłociąg, podkreślić należy, iż nie był to dominujący i zarazem jedyny czynnik, który przesądził o nieprzydatności umowy dla celów określenia wysokości wynagrodzenia na potrzeby niniejszego postępowania. Zasadnicze znaczenia ma wyeksponowana już okoliczność rażącej dysproporcji pomiędzy ceną za udostępnienie nieruchomości przyjętą w przedmiotowej umowie, a przeciętną ceną możliwą do uzyskania na lokalnym rynku nieruchomości wynikającą z analizy 13 transakcji przyjętych do porównania, a także fakt, że biegły wyliczył wynagrodzenie za okres wcześniejszy niż data zawarcia umowy. W konsekwencji uznać należy, iż przeprowadzenie zawnioskowanego dowodu o przesłuchanie w charakterze świadka Prezesa Firmy (...) S.A. w żadnym razie nie determinowałoby odmiennej oceny prawnej zgłoszonego roszczenia.

Dodatkowym argumentem, przemawiającym za trafnością określenia przez Sąd Rejonowy wysokości należnego powodowi wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanego z ich nieruchomości, jest wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu. Dla powodów były to odpowiednio kwoty 934,79 złotych i 519,32 złotych, a zatem zbliżone do zasądzonych w niniejszej sprawie. Skoro jednorazowe wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu, mające rekompensować właścicielom nieruchomości ograniczenie ich prawa własności i możliwość korzystania z nieruchomości przez czas nieograniczony, stanowi wartość kilkuset złotych dla każdego ze współwłaścicieli, to brak racjonalnych argumentów dla ustalenia wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości w oznaczonym, zamkniętym przedziale czasu w wysokości wielokrotnie wyższej.

Z tych względów Sąd Okręgowy uznał, iż apelacja nie zawiera uzasadnionych zarzutów mogących podważyć stanowisko Sądu Rejonowego, a tym samym jako bezzasadna podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. Okoliczności rozpoznawanej sprawy przemawiają za przyjęciem, że zaistniały wypadki szczególnie uzasadnione, łączące się z charakterem dochodzonego przez powodów roszczenia, którego prawidłowe określenie wysokości wymagało wiadomości specjalnych. W opisanym stanie rzeczy przekonanie skarżących o zasadności dochodzonego roszczenia w całości – choć niewątpliwie subiektywne - znajduje swoje usprawiedliwienie. Na uwzględnienie zdaniem Sądu Okręgowego zasługuje także znaczna dysproporcja majątkowa między stronami, jak i to, że na etapie postępowania apelacyjnego aktywność procesowa strony pozwanej ograniczyła się do złożenia odpowiedzi na apelację.