

Sygnatura akt I C 1130/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 02-10-2014 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Paweł Kwiatkowski

Protokolant: Katarzyna Mulak

po rozpoznaniu w dniu 02-10-2014 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa J. J., A. J.

przeciwko (...) sp. z o.o. we W.

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powodów na rzecz strony pozwanej kwotę 2.400 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

I C 1130/14

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 2 kwietnia 2014 r. powodowie J. J. i A. J. domagali się zasądzenia na swoją rzecz od strony pozwanej (...) sp. z o.o. kwoty 14097,16 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 28 lutego 2014 r. do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że powodowie nabyli w wyniku przetargu od G.W. nieruchomość położoną we W., oznaczona jako działka nr (...), obręb M.. W toku przetargu zostali poinformowani, że przez teren nieruchomości przebiegają sieci oraz są zlokalizowane urządzenia infrastruktury technicznej, a nabywca nieruchomości zapewni dostęp do nich służbom specjalistycznym. W protokole przetargu zastrzeżono również, że przez teren nieruchomości przebiega sieć co. Nabywca zobowiązany będzie do uzgodnienia z (...) sp. z o.o. – właścicielem sieci - ewentualnych zmian przebiegu sieci, jej rozbudowy, a przypadku gdy nie będzie domagać się zmiany przebiegu sieci, lub nie uzgodni warunków finansowych zmiany przebiegu sieci, powinien uzgodnić zasady korzystania z tej części gruntu, pod która przebiega sieć, na warunkach rynkowych. Po zakupie nieruchomości powodowie uzyskali od sprzedającego informację, że przebieg sieci był przez niego uzgodniony z pozwaną spółką. Następnie bezskutecznie ubiegali się u strony pozwanej o przesunięcie sieci.

Powodowie podnieśli, iż nigdy nie zgodzili się na korzystanie z ich nieruchomości przez pozwaną spółkę, a sposób korzystania z nieruchomości pozostał nie uregulowany. W związku z tym domagali się zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z ich rzeczy bezumowny. W ich ocenie posiadanie nieruchomości przez pozwaną miało charakter posiadania w złej wierze, albowiem poprzedni właściciel nieruchomości zezwolił jedynie na posadowienie ciepłociągu, od czego należy rozróżnić jego permanentne eksploataowanie. G. W. na korzystanie z sieci nigdy nie wyraziła zgody, ani nie zawarła jakiejkolwiek umowy w tym zakresie.

Wysokość wynagrodzenia powodowie ustalili, posilkując się opinią biegłego i przyjmując za nią, że, ze strefa ograniczonego użytkowania ich nieruchomości obejmuje obszar 393 m², a w okresie od 10 sierpnia 2012 r. (tj. daty

nabycia nieruchomości) do 21 stycznia 2014 r. wynagrodzenie za bezumowne korzystanie powinno wynieść 12006,16 zł. Ponadto powodowie domagali się zwrotu kosztów opinii prywatnej w kwocie 2091 zł.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 3 czerwca 2014 r. powództwo oddalono w całości.

W sprzeciwie od w/w nakazu zapłaty strona pozwana (...) sp. z o.o. wniosła o oddalenie powództwa w całości.

Strona pozwana przyznała, że jest posiadaczem służebności przesyłu na nieruchomości powodów. Urządzenia infrastruktury przesyłowej zostały posadowione za zgodą i wiedzą poprzedniego właściciela nieruchomości, który nie żądał wynagrodzenia za korzystanie ze służebności. Po sprzedaży nieruchomości strony miały uzgodnić ustalenie odpłatności za ustanowienie służebności przesyłu, jednak powodowie nie podjęli negocjacji w tym zakresie.

Ponadto strona pozwana zarzuciła, że roszczenie powodów nie zostało wykazane, co do wysokości. Przed określeniem wysokości wynagrodzenia konieczne było bowiem określenie treści służebności, a w jej ramach powierzchni realnie zajętej przez urządzenia infrastruktury przesyłowej. W szczególności zarzuciła zaś, że powierzchnia jej urządzeń znajdujących się w całości pod powierzchnią gruntu wynosi jedynie 86 m².

Strona pozwana zakwestionowała także podstawy do zasądzenia od niej zwrotu kosztów opinii prywatnej.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

W dniu 10 sierpnia 2012 r. G. W. sprzedała powodom A. J. i J. J. nieruchomość oznaczoną jako działka gruntu nr (...), obręb (...), M., we W.. W umowie zastrzeżono, że przez teren nieruchomości przebiega sieć co, której właścicielem jest strona pozwana (...) sp. z o.o., z którym należy uzgodnić ewentualną zmianę przebiegu sieci, jej rozbudowę i finansowanie robót. Jednocześnie wskazano, że w przypadku, gdy powodowie nie uzgodnią warunków finansowania zmiany przebiegu sieci, lub nie będą się tego domagać, powinni uzgodnić ze stroną pozwaną zasady korzystania z gruntu, pod którą przebiega sieć, na warunkach rynkowych.

(dowód: umowa z 10.08.2012 r. – k. 43-46)

Uzgodnienie przebiegu sieci pomiędzy G. W., a stroną pozwaną nastąpiło w 2007 r., w dniu 31 października 2007 r. poprzednikowi prawnemu pozwanego udostępniono w/w nieruchomość pod budowę sieci. Udostępnienie nieruchomości nastąpiło odpłatnie. Teren po wybudowaniu sieci został zwrócony właścicielowi 18 czerwca 2007 r.

(dowód: pismo G. W. z 4.10.2012 r. – k. 55, z 9.01.2013 r. – k. 59, protokół uzgodnień – k. 60-61, protokoły zdawczo-odbiorcze – k. 68-69)

W dniu 24 stycznia 2013 r. powodowie zwrócili się do strony pozwanej o przesunięcie sieci przesyłowej.

(dowód: pismo z 24.01.2013 r. – k. 58)

Powodowie ponieśli koszt sporządzenia opinii prywatnej w celu określenia wynagrodzenia w kwocie 2091 zł.

(dowód: faktura z 17.02.2014 r. – k. 70, potwierdzenie operacji – k. 71)

Powodowie wezwali stronę pozwaną do zapłaty kwoty dochodzonej pozwem pismem z 6 lutego 2013 r.

(dowód: pismo z 6.02.2013 r. – k. 72)

Mając powyższe na uwadze, Sąd zważył, co następuje.

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W rozpoznawanej sprawie stan faktyczny pomiędzy stronami był zasadniczo bezsporny. Nie ulegało wątpliwości, że strona pozwana korzystała z nieruchomości powodów w zakresie odpowiadającym treści służebności przesyłu, była zatem posiadaczem tej służebności, stosownie do art. 352 § 1 kc.

Zgodnie z art. 224 § 2 kc i art. 225 kc w zw. z art. 230 kc w zw. z art. 230 kc posiadacz służebności zobowiązany jest do zapłaty właścicielowi wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, o ile jest posiadaczem w złej wierze, ewentualnie wytoczono przeciwko niemu powództwo o wydanie rzeczy.

W rozpoznawanej sprawie zasadnicze znaczenie miała więc ocena, czy strona pozwana była posiadaczem służebności w złej wierze. Zgodnie z art. 7 kc należało przy tym domniemywać po jej stronie istnienie dobrej wiary.

Wejście w posiadanie służebności nie musi być wynikiem ustanowienia odrębnego prawa rzeczowego w rozumieniu art. 244 i n. kc. Może być także skutkiem porozumienia o charakterze obligacyjnym, zawartego w dowolnej formie, także poprzez każde zachowanie ujawniające wolę stron stosunku cywilnego w sposób dostateczny (por. art. 60 kc).

W rozpoznawanej sprawie poza sporem było, że:

- poprzedni właściciel nieruchomości, tj. G. W., uzgodnił przebieg sieci co. ze stroną pozwaną i udostępnił jej nieruchomość w celu wybudowania sieci,
- za udostępnienie nieruchomości pobrał jednorazową opłatę,
- wybudowana sieć służyła realizacji zadań własnych G. (por. art. 7 ust. 1 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym)
- po wybudowaniu poprzedni właściciel nie domagał się zapłaty za korzystanie z nieruchomości,
- o istnieniu w/w sieci i jej właścicieli G. W. informowała potencjalnych nabywców, w tym powodów, a także nakładała na nich obowiązek uzgodnienia ewentualnych zmian w przebiegu sieci,
- uzgodnienie warunków rynkowych korzystania z nieruchomości przez pozwaną spółkę (...) pozostawiała ewentualnym nabywcom.

Zdaniem Sądu z powyższego wynikało, że G. W. zgodziła się, ażeby strona pozwana korzystała z jej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treścią służebności przesyłu i nie oczekiwała z tego tytułu wynagrodzenia. Wobec tego strona pozwana posiadała służebność w dobrej wierze.

Powodowie wnosili przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka – pracownika G.W., mającego wiedzę o inwestycji pozwanego. Taki dowód mógłby teoretycznie wykazać, że G. nie zgodziła się na korzystanie z jej nieruchomości nieodpłatnie. Procedura cywilna nie dopuszcza jednak zgłoszenia wniosku o przesłuchanie świadka bez wskazania go z imienia i nazwiska. Powodowie nie mogli przerzucać na Sąd poszukiwań osoby, która spełniała ich kryteria wiedzy. Z przedłożonych dokumentów wynikało jakie osoby ze strony G. mogły mieć wiedzę o w/w inwestycji, lub ewentualnie mogłyby wskazać w toku przesłuchania takie osoby. Nie jest rzeczą dokonywać w tym zakresie wyboru za powodów.

O dobrej lub złej wierze nie mogła także przesądzać kwestia nieksięgowania przychodów z nieodpłatnego korzystania z rzeczy przez pozwanego. Takie pominięcie mogłoby świadczyć raczej o problemie z oszacowaniem rozmiaru korzyści z tego tytułu.

Za sztuczne i nie odpowiadające faktycznym relacjom pomiędzy pozwaną a G.W., Sąd uznał zasadnicze rozróżnienie przeprowadzone w uzasadnieniu pozwu, jakoby zgoda na wybudowanie sieci co. nie była równoznaczna ze zgodą na korzystanie z tej sieci. Trudno przypuszczać, ażeby strona pozwana wybudowała infrastrukturę przesyłową bez zamiaru korzystania z niej, a także, że G.W. nie miała świadomości o tym zamiarze. Wypada zauważyć, że od chwili zakończenia budowy strona pozwana korzystała z nieruchomości gminnej, albowiem formą korzystania jest już pozostawienie pod powierzchnią gruntu infrastruktury przesyłowej. Jest więc nieprawdopodobne, ażeby uzgodnienia,

co do sieci, ograniczyły się do wstępnej decyzji w przedmiocie zgody na budowę, bez decyzji w przedmiocie dalszego korzystania z infrastruktury. G. W. musiała zdawać sobie sprawę, że jej nieruchomości jest wykorzystywana przez pozwanego (świadczy o tym także fakt, iż informowała o konieczności uzgodnienia z pozwanym zmian przebiegu sieci), pomimo tego nie domagała się z tego tytułu zapłaty. Ewentualną decyzję, co do uzgodnienia warunków rynkowych korzystania ze służebności pozostawiła natomiast nabywcom nieruchomości.

Sprzedaż tej nieruchomości nie mogła natomiast spowodować powstania po stronie pozwanego złej wiary w dalszym korzystaniu z nieruchomości. Tak byłoby jedynie wówczas, gdyby ze stosunku prawnego pomiędzy G. W., a pozwanym wynikał obowiązek usunięcia infrastruktury przesyłowej z chwilą sprzedaży gruntu. Tymczasem z umowy sprzedaży zawartej z powodami wprost wynikało, że kupujący mają obowiązek respektować istnienie infrastruktury przesyłowej na ich nieruchomości.

Należy podkreślić, że powodowie mieli i wciąż mają oczywistą możliwość uregulowania kwestii korzystania z ich nieruchomości poprzez żądanie ustanowienia służebności przesyłu, stosownie do art. 305¹ § 2 kc w zw. z art. 305¹ kc. Korzystanie z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym służebności przesyłu w dobrej wierze roszczenia tego nie niweczy (por. uzasadnienie wyroku SN z 9 czerwca 2009 r. II CSK 49/09, LEX nr 578039). Należy w tym miejscu przywołać także uzasadnienie uchwały SN z 14 października 2010 r. (sygn. III CZP 66/10, LEX nr 621345), w którym wskazano, że z art. 305¹ § 2 kc wynika brak możliwości żądania wynagrodzenia za korzystanie ze służebności, jeżeli nie towarzyszy temu wniosek o ustanowienie służebności.

Wobec braku złej wiary po stronie pozwanego skierowanie przeciwko niemu roszczenia z art. 224 § 2 kc i art. 225 kc w zw. z art. 230 kc nie było w rozpoznawanej sprawie uzasadnione. Z art. 224 § 1 kc wynika natomiast, że posiadacz służebności w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia z tytułu korzystania z rzeczy. W tym zakresie wskazany przepis wyłącza możliwość zastosowania w rozpoznawanej sprawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 i n. kc).

Mając powyższe na uwadze zbędne było także przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego na okoliczność rozmiarów ewentualnego wynagrodzenia. Oczywiście nieuzasadnione było także w świetle powyższych rozważań żądanie zwrotu kosztów opinii prywatnej poniesionych w celu wykazania wysokości wynagrodzenia

W związku z powyższym Sąd oddalił powództwo, jak w pkt I wyroku i zasądził na rzecz strony pozwanej zwrot kosztów zastępstwa prawnego w kwocie 2400 zł, stosownie do art. 98 kpc.