

Sygn. akt I C 7/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 sierpnia 2016 roku

Sąd Rejonowy w Rawie Mazowieckiej, I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSR Jarosław Janeczek
Protokolant:	Piotr Dąbrowski

po rozpoznaniu w dniu 26 lipca 2016 roku w Rawie Mazowieckiej

na rozprawie

sprawy z powództwa

E. R., Z. R.

przeciwko

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w R.

z udziałem interwenientów ubocznych po stronie powodów

Skarbu Państwa – Starosty (...) i Powiatu (...)

o odszkodowanie

1) zasądza do (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w R. na rzecz Z. R. kwotę 20201,92 zł (dwadzieścia tysięcy dwieście jeden złotych i dziewięćdziesiąt dwa grosze) z ustawowymi odsetkami od dnia 17 maja 2012 roku do 31 grudnia 2015 roku i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;

2) oddala powództwo w pozostałej części;

3) zasądza od Z. R. na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w R. kwotę 2040,59 zł (dwa tysiące czterdzieści złotych i pięćdziesiąt dziewięć groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSR Jarosław Janeczek

Sygn. akt I C 7/15

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 18 maja 2012 roku powodowie E. i Z. R., reprezentowani przez zawodowego pełnomocnika wnieśli o zasądzenie od pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w R. (dalej (...)) kwoty 72000,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu powodowie podali, że strona pozwana oraz jej poprzednik prawny użytkują bez żadnej umowy wybudowaną w latach czterdziestych XX wieku sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej przebiegającą przez działkę numer (...) należąca do powodów. Z tego tytułu powodowie nie otrzymali żadnego odszkodowania. Pozwana spółka odmówiła zapłaty twierdząc, iż nie może ponosić odpowiedzialności za okres sprzed jej powstania oraz że żądana kwota jest za wysoka. Nadto powód nie mogąc swobodnie korzystać ze swojej działki był zmuszony dokonać zakupu działki sąsiedniej na cele inwestycyjne prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej.

W dniu 31 maja 2012 roku Sąd Rejonowy w Rawie Mazowieckiej wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym uwzględnił powództwo w całości.

Sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty złożyła pozwana skarżąc go w całości i wnosząc o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od strony powodowej na jej rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

Argumentując takie stanowisko pozwana przyznała jedynie, iż jest spółką utworzoną na bazie majątku zlikwidowanego zakładu budżetowego miasta R. (...) – Zakładu (...). Dalej jednak zakwestionowała, aby wstąpiła we wszystkie zobowiązania zlikwidowanego podmiotu, a w szczególności te, które nie były wówczas ujawnione. Strona pozwana zaprzeczyła również aby przez nieruchomości powodów przebiegały jakikolwiek instalacje sieci wodociągowej czy kanalizacyjnej. Jej zdaniem na powyższej nieruchomości umieszczone jest jedyni przyłącze kanalizacyjne do wybudowanego przez byłą (...) budynku, w którym znajdowała się siedziba komitetu powiatowego partii, a obecnie budynku starostwa powiatowego w R.. Zatem znajdujące się na nieruchomości powodów instalacje nigdy nie stanowiły majątku pozwanej i brak jest formalnych podstaw, iż pozwana w jakkolwiek sposób korzystała z posesji małżonków R.. Nadto w ocenie pozwanej powodowie w żaden sposób nie wykazali wysokości swojego roszczenia.

Pismem z dnia 19 marca 2013 roku Skarb Państwa – Starosta (...) przystąpiła do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego po stronie powoda, wnosząc o uwzględnienie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania

Pismem z dnia 21 kwietnia 2015 roku Powiat (...) przystąpił do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego po stronie powoda, wnosząc o uwzględnienie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania.

Na rozprawie w dniu 27 października 2015 roku pełnomocnik powodów sprecyzował powództwo w ten sposób, iż wskazał, że w ramach kwoty 72000 zł, kwota 51798,08 zł stanowi odszkodowanie z uwagi na konieczność nabycia działki sąsiedniej na inwestycję, a kwota 20201,92 zł stanowi wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Powyższe stanowiska strony podtrzymywały w kolejnych pismach procesowych i na kolejnych terminach rozpraw.

### **Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Działki oznaczone w ewidencji gruntów numerami 176/1 i 176/2 położone w R. przy ulicy (...) (pierwsza z nich) i Placu (...) (druga z nich), stanowią własność Z. R.. Dla powyższych nieruchomości w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Rawie Mazowieckiej jest prowadzona księga wieczysta o nr (...). Nadto Z. R. jest właścicielem nieruchomości oznaczonych, jako działki numer (...) położonych w R. przy ulicy (...) i Placu (...), objętych księgą wieczystą o nr (...).

(dowód: odpis księgi wieczystej nr (...) - k. 70-73; odpis księgi wieczystej nr (...) - k. 74-76; poświadczona za zgodność z oryginałem przez występującego w sprawie pełnomocnika kserokopia fragmentu mapy zasadniczej - k. 6; poświadczona za zgodność z oryginałem przez występującego w sprawie pełnomocnika kserokopia wypisu z rejestru gruntów - k. 19)

Przez działkę numer (...) przebiega kanał ogólnospławny o średnicy około 30 cm od ulicy (...) zakończony studzienką przed obecnym budynkiem Starostwa Powiatowego w R., a dawną siedzibą komitetu (...). Od tej studzienki wykonane jest jeszcze przyłącze do nieruchomości pani B. oraz nieruchomości Starostwa Powiatowego w R.. Z kanału tego

korzysta także powód, który jest przyłączony do tego kanału na swojej działce. Przyłączenia nieruchomości powoda dokonał jeszcze ojciec powoda przed 1975 rokiem. Pozwana spółka pobiera opłaty od Starostwa Powiatowego w R. i pani B. za odprowadzenie ścieków przez urządzenie przebiegające przez nieruchomość powoda do ulicy (...).

Główna sieć sanitarna w tym rejonie miasta znajduje się przy ulicy (...). Sporny kanał zostało wybudowany w latach czterdziestych lub pięćdziesiątych XX wieku. Brak jest dla niej jakichkolwiek danych technicznych – warunków podłączenia, projektu, kosztorysu itp. Brak jest także projektów dotyczących kolejnych podłączeń do sieci ściekowej. Przy wykonywaniu kanalizacji nikt nie pytał o zgodę ówczesnego właściciela nieruchomości, którym był ojciec powoda. Infrastruktura kanalizacyjna na działce powoda znajduje się około 1,40 m pod ziemią i biegnie pod budynkiem gospodarczym powstałym przed II Wojną Światową, następnie pod terenami utwardzonego podwórka i pod terenami zielonymi. W latach dziewięćdziesiątych XX wieku nastąpiła awaria spornej sieci kanalizacyjnej, którą usunął zakład gospodarki komunalnej. Kanalizacja na działce powoda zajmuje dla celów służebności powierzchnię około 132 m<sup>2</sup> i dla tzw. strefy ograniczonej zabudowy (dawna strefa ochronna) zajmuje powierzchnię około 198 m<sup>2</sup>.

(dowód: przesłuchanie Z. R. w charakterze strony - k. 93-94 i k. 307-308; zeznanie świadka A. A. - k. 95; wyciąg z mapy zasadniczej - k. 40; wyciąg z ewidencji sieci sanitarnej - k. 41-45; pisemna opinia biegłego H. K. - k. 126; opinia biegłego Z. M. - k. 163 i k. 213-214)

Wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powoda w zakresie w jakim pozwany korzystał z sieci kanalizacyjnej przez okres 10 lat wstecz od daty wpływu pozwu do Sądu, oszacowana jako potencjalny dochód brutto z pasa bezumownego korzystania wynosi w okresie od 18 maja 2002 roku do 31 grudnia 2002 roku - 737,69 zł, w okresie od 1 stycznia 2003 roku do 31 grudnia 2003 roku - 1475,37 zł, w okresie od 1 stycznia 2004 roku do 31 grudnia 2004 roku - 1475,37 zł, w okresie od 1 stycznia 2005 roku do 31 grudnia 2005 roku - 1475,37 zł, w okresie od 1 stycznia 2006 roku do 31 grudnia 2006 roku - 2446,01 zł, w okresie od 1 stycznia 2007 roku do 31 grudnia 2007 roku - 2446,01 zł, w okresie od 1 stycznia 2008 roku do 31 grudnia 2008 roku - 2896,39 zł, w okresie od 1 stycznia 2009 roku do 31 grudnia 2009 roku - 2896,39 zł, w okresie od 1 stycznia 2010 roku do 31 grudnia 2010 roku - 2896,39 zł, w okresie od 1 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku - 2896,39 zł, w okresie od 1 stycznia 2012 roku do 17 maja 2012 roku - 1448,20 zł. Łącznie dało to kwotę 23089,60 zł. W przypadku uwzględnienia waloryzacji wskaźnikami wzrostu cen towarów i usług na koniec stycznia 2016 roku wysokość tego wynagrodzenia wynosić będzie 27467,00 zł

(dowód: opinia biegłego z zakresu szacowania nieruchomości T. K. - k. 245-273 i k. 306-307)

W dniu 17 lipca 2007 roku E. i Z. R. nabyli do majątku wspólnego od Powiatu (...) za kwotę 44244,00 zł działkę oznaczoną numerem (...). Zdaniem powoda za zakupione grunty przeplacił trzykrotnie.

(dowód: poświadczona za zgodność z oryginałem przez występującego w sprawie pełnomocnika kserokopia wypisu aktu notarialnego Rep. A nr (...) z dnia 17 lipca 2007 roku - k. 7-10, przesłuchanie Z. R. w charakterze strony - k. 93-94 i k. 307-308)

Na mocy uchwały nr XV/138/08 Rady Miasta R. (...) z dnia 22 stycznia 2008 roku nastąpiła likwidacja w celu przekształcenia Zakładu (...) w R. będącym zakładem budżetowym Gminy M. R. (...) w jednoosobową spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. Spółka powstała w wyniku przekształcenia Zakładu wstąpiła we wszystkie prawa i obowiązki związane z jego działalnością. Nadto nowo utworzona spółka przejęła należności i zobowiązania zakładu budżetowego. Spółka powstała w wyniku przekształcenia Zakładu (...) w R. to (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w R.

(dowód: poświadczona za zgodność z oryginałem przez występującego w sprawie pełnomocnika kserokopia uchwały Rady Miasta R. (...) - k. 17, odpis KRS - k. 36-39)

W dniu 30 stycznia 2009 roku Powiatowa Inspekcja Pracy Okręgowy Inspektorat Pracy w Ł. Oddział w S. nakazała w terminie do 12 listopada 2010 roku firmie Cukiernia (...) Spółce Cywilnej w R. zapewnienie zatrudnionym przez nią pracownikom pomieszczeń i urządzeń higieniczno sanitarnych, której rodzaj, ilość i wielkość dostosowana miała być

do liczby zatrudnionych pracowników, stosowanych technologii i rodzajów pracy oraz warunków, w jakich ta praca miała być wykonywana.

(dowód: poświadczona za zgodność z oryginałem przez występującego w sprawie pełnomocnika kserokopia nakazu PIP nr rej09288- (...)- (...) - k. 11-12)

W dniu 14 maja 2009 roku Powiatowa Inspekcja Sanitarna w R. wydała decyzję na mocy, której nakazała firmie Cukiernia (...) Spółce Cywilnej w R. zapewnienie właściwych pomieszczeń higieniczno – sanitarnych dla pracowników. Termin wykonania zalecenia określono do 31 grudnia 2010 roku

(dowód: poświadczona za zgodność z oryginałem przez występującego w sprawie pełnomocnika kserokopia decyzji (...) znak (...) -21-11/09 - k. 13)

Powód do czasu kontroli z Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz Państwowej Inspekcji Pracy nie miał zamiaru rozbudowywać posiadanego na nieruchomości zakładu cukierniczego. W wypadku gdyby na posesji powoda nie było instalacji kanalizacyjnych, mógłby on rozbudować zakład na działce (...) w sposób, w jaki zażądała tego Państwowa Inspekcja Pracy i Powiatowa Inspekcja Sanitarna.

(dowód: przesłuchanie Z. R. w charakterze strony - k. 93-94 i k. 307-308)

W piśmie z dnia 20 września 2011 roku Starostwo Powiatowe w R. wskazało, iż kanalizacja sanitarna przebiegająca przez nieruchomość powodów nie jest własnością powiatu (...).

(dowód: przesłuchanie Z. R. w charakterze strony - k. 93-94 i k. 307-308, poświadczona za zgodność z oryginałem przez występującego w sprawie pełnomocnika kserokopia pisma – k. 110)

Pismem z dnia 27 marca 2012 roku powodowie reprezentowani przez swojego pełnomocnika wezwali pozwaną spółkę do zapłaty na ich rzecz kwoty (...),00 za bezumowne korzystanie przez okres 10 lat z działki będącej ich własnością oraz płacenia kwoty po 600 zł za każdy miesiąc dalszego korzystania z nieruchomości poczynając od miesiąca kwietnia 2012 roku.

(dowód: poświadczona za zgodność z oryginałem przez występującego w sprawie pełnomocnika kserokopia wezwania do zapłaty - k. 14-15)

W odpowiedzi na powyższe pismo prezes zarządu (...) odmówił zapłaty twierdząc, iż nie może ponosić odpowiedzialności za okres sprzed jej powstania za działanie poprzednich właścicieli sąsiednich nieruchomości i zakładów gospodarki komunalnej oraz że żądana kwota jest zbyt wygórowana. Wskazano również, że przyłącze kanalizacyjne znajdujące się na terenie powodów nie stanowi części przedsiębiorstwa.

(dowód: poświadczona za zgodność z oryginałem przez występującego w sprawie pełnomocnika kserokopia pisma (...) z dnia 5 kwietnia 2012 roku -k. 16)

### ***Sąd Rejonowy dokonał następującej oceny materiału dowodowego:***

Opinie biegłych w sprawie są do zasady w pełni wiarygodne.

Została one sporządzone przez kompetentne osoby, niezwiązane z żadną ze stron, biegłych z wieloletnim doświadczeniem.

Co prawda dwie pierwsze opinie – biegłego H. K. i Z. M. – mimo że wiarygodne, to tylko w części mogą stanowić podstawę ustaleń faktycznych w sprawie.

Biegły H. K. w ocenie Sąd zbyt rozszerzył się na tematy, do których nie został powołany a zbyt mało informacji w opinii przekazał na konkretne pytania sądu. Biegłemu sąd nie zlecał oceny, jakości i zgodności z prawem instalacji

znajdującej się na nieruchomości powoda. Biegły niepotrzebnie oceniał stanowiska stron o dokonywał oceny materiału dowodowego a także oceniał, na kim spoczywa ciężar dowodowy w sprawie.

Niemniej mimo wszystko z opinii istotne informacje – takie jak położenie kanału, jego ogólnospławny charakter (tzn. jednoczesność odbierania ścieków oraz wody deszczowej), fakt przyłączenia do niego nie tylko Starostwa Powiatowego, ale również osoby trzeciej korzystającej z usług pozwanego.

Natomiast opinia biegłego Z. M. nie jest zbyt stanowcza, ale zawiera szereg przydatnych informacji – w szczególności zakres obszarowy zajęty przez przedmiotowe urządzenia na nieruchomości powoda.

Za podstawę ustaleń faktycznych co do wysokości odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości Sąd uznał opinie biegłego T. K..

Została ona przekonująco uzasadniona, jest oparta na szczegółowych przepisach prawa dotyczących wyceny nieruchomości.

Wybór metody wyceny – to jest, po pierwsze ustalenie wartości nieruchomości a następnie ustalenie w oparciu o tę wartość potencjalnych dochodów z nieruchomości (współczynnik U) w pełni przekonuje Sąd.

Nie budzi również wątpliwości Sądu przyjęty współczynnik K. Jak słusznie wskazał biegły strona pozwana w zawieranych przez siebie umowach stosuje współczynnik zbliżony – trochę niższy, ale ma to uzasadnienie w umiejscowieniu urządzeń oraz położeniu nieruchomości skutkującym potencjalnie dużymi możliwościami zagospodarowania.

Strony w toku ustnego przesłuchanie biegłego w ocenie Sądu nie przedstawiły żadnych przekonujących argumentów, które podważyłyby wnioski biegłego K.. Żadna ze stron nie wносиła również o innego biegłego.

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

Powództwo jest w ocenie Sądu zasadne tylko częściowo.

Zdaniem Sądu w sprawie mamy do czynienia z dwoma odrębnymi roszczeniami dochodzonymi łącznie.

Jak to wskazał pełnomocnik powodów na rozprawie w dniu 27 października 2015 roku – jedno roszczenie o kwotę 20201,92 zł z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości i drugie roszczenie o kwotę 51798,08 zł z tytułu odszkodowania za to, że powód musiał nabyć działkę sąsiednią na inwestycje, które jego zdaniem były niezbędne do rozbudowy jego zakładu cukierniczego, a które to działki nie musiałby kupować gdyby nie istniejąca przedmiotowa instalacja.

W ocenie Sądu podstawę roszczenia o kwotę 20201,92 zł (wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy) stanowią art. 224 i 225 k.c. w związku z art. art. 230 § 1 k.c. i art. 352 § 2 k.c.

Natomiast roszczenia o kwotę 51798,08 zł nie można rozpatrywać na gruncie wskazanych wyżej przepisów, gdyż nie jest to wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, lecz za szkodę wyrządzoną na skutek tego posiadania rzeczy (a w tym wypadku raczej służebności), ale nie w zakresie posiadanej bezprawnie nieruchomości (służebności), lecz niejako na zewnątrz.

W ocenie Sądu podstawa prawna takiego żądania powodów nie znajduje się w art. 224 i 225 k.c., regulujących stosunki związane bezumownego posiadaniem cudzej nieruchomości. W ocenie Sądu takie roszczenie należy rozpatrywać, co najwyżej na gruncie art. 415 k.c.

Brak tożsamości podstaw prawnych obydwu roszczeń w ocenie Sądu przesadza o tym, że mamy do czynienia z dwoma roszczeniami a nie z jednym, a co za tym idzie każde z nich należy traktować odrębnie. W szczególności nie można należnego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości zasądzić, jako odszkodowania z art. 415 k.c.

Tym samym w zakresie żądania o wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy przedmiotem sporu i rozstrzygania sądu była tylko kwota 20201,92 zł a nie kwota wyższa (23089,60 zł ustalona przez biegłego), choć jak o tym będzie jeszcze mowa ustalony stan faktyczny uzasadniałby zasądzenie wyższego wynagrodzenia (23089,60 zł ustalone przez biegłego).

Jak już wyżej wskazano, w ocenie Sądu roszczenie powodów o zapłatę kwoty 20201,92 zł opiera się na art. 224 i 225 k.c., regulujących roszczenia właściciela wobec posiadacza rzeczy.

Zgodnie z treścią wyżej wskazanych przepisów samoistny posiadacz rzeczy, który posiada ją w złej wierze, jest obowiązany względem właściciela rzeczy do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy.

Dotyczy to także samoistnego posiadacza w dobrej wierze, od chwili, w której dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy.

Stosownie do treści art. 230 §1 k.c. przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego. Jest również możliwe na podstawie art. 352 §2 k.c. żądanie wynagrodzenia także od posiadacza służebności (por. uchwała SN z 17 czerwca 2005 roku, III CZP 29/05, OSNC 2006/4/64).

Z treści przytoczonych przepisów wynika, że roszczenie wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy przysługuje wyłącznie właścicielowi rzeczy.

Z ustalonego stanu faktycznego wynika, że wyłącznym właścicielem działki numer (...) przez, którą przebiega sporna rura jest Z. R..

Skoro tak to roszczenie to nie przysługuje jego żonie, która właścicielem nieruchomości nie jest. Tym samym powództwo E. R. o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy należało oddalić z powodu braku legitymacji procesowej czynnej.

Roszczenie to, co do zasady przysługuje powodowi, jako właścicielowi działki numer (...).

Dla zasadności roszczenia Z. R. wobec pozwanego z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy konieczne było wykazanie, iż pozwana spółka jest posiadaczem nieruchomości albo choćby posiadaczem służebności (art. 352 §1 k.c.) i to w złej wierze. W ocenie Sądu ustalony stan faktyczny pozwala przyjąć, że tak jest.

Nie budzi wątpliwości, iż przez działkę powoda numer (...) biegnie rura kanalizacyjna, z której korzysta pozwana spółka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w R. świadcząc odpłatne usługi odprowadzania ścieków, z co najmniej dwóch nieruchomości – nieruchomości Starostwa Powiatowego w R. i nieruchomości pani B..

Pozwana spółka twierdzi, że rura na nieruchomości powoda jest przyłączem, co jak należy rozumieć ma oznaczać, że nie korzysta z niego pozwana tylko jej użytkownicy wymienieni wyżej.

Z tym stanowiskiem nie można się zgodzić.

Zgodnie z art. 2 pkt 5 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 roku (Dz.U. z 2015 r. poz. 139 z późniejszymi zmianami) przyłącze kanalizacyjne to odcinek przewodu łączącego wewnętrzną instalację kanalizacyjną w nieruchomości odbiorcy usług z siecią kanalizacyjną, za pierwszą studzienką, licząc od strony budynku, a w przypadku jej braku do granicy nieruchomości gruntowej.

Z definicji tej w ocenie Sądu można wysnuć wniosek, że przyłącze kanalizacyjne zarówno Starostwa Powiatowego w R. jak i pani B. kończy się albo na pierwszej studzience licząc od strony budynku odbiorcy usług albo nawet jeszcze wcześniej - to jest na granicy nieruchomości odbiorcy usług.

Obydwa te punkty – to jest granice poszczególnych nieruchomości obydwu odbiorców usług pozwanego jak i studzienka, do której są oni wspólnie przyłączeni znajdująca się obok budynku Starostwa, a więc już za nieruchomością powoda patrząc od strony ulicy (...).

Jednocześnie ze wskazanej definicji legalnej wynika, że przyłącze kanalizacyjne zawsze łączy się z siecią kanalizacyjną i nie ma żadnych elementów pośrednich które nie byłyby ani przyłączem ani siecią. Wynika z tego w ocenie Sądu to, iż jeśli dana rura kanalizacyjna nie jest przyłączem w rozumieniu ustawy to jest częścią sieci kanalizacyjnej.

Skoro przyłącza kanalizacyjne, zgodnie ze wskazaną wyżej definicją, kończą się najdalej na studzience kanalizacyjnej znajdującej się obok budynku Starostwa, a która to z kolei znajduje się już za nieruchomością powoda patrząc od ulicy (...) to nie może budzić wątpliwości, iż odcinek od ulicy (...), co najmniej do studzienki (punktu, od którego zaczynają się przyłącza kanalizacyjne) biegnący przez nieruchomość powoda jest faktycznie częścią sieci kanalizacyjnej.

A skoro jest faktycznie częścią sieci za pomocą, której pozwana spółka odbiera ścieki od dwóch odbiorców usług to nie może być wątpliwości, że znajduje się ona w posiadaniu pozwanej spółki.

Zgodnie z art. 352 §1 k.c. kto faktycznie korzysta z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności, jest posiadaczem służebności.

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w R. oraz jej poprzednik prawny (Gmina M. R. (...)) korzystali z nieruchomości powoda w analogiczny sposób jak by robił to posiadacz służebności polegającej na prawie przesyłania przez cudzą nieruchomość ścieków za pomocą odpowiedniego przewodu (rury) to należy ich uznać za posiadaczy takiej służebności. Obecnie służebność, z jakiej korzysta pozwana spółka należałoby zakwalifikować, jako służebność przesyłu (art. 305<sup>1</sup> k.c.).

Bez znaczenia w ocenie Sądu, jest to czy pozwana spółka lub jej poprzednik prawny właściwie zewidencjowali część sieci kanalizacyjnej znajdującej się na nieruchomości Z. R. w swoich dokumentach.

Posiadanie jest stanem faktycznym, który istnieje niezależnie od sposobu dokumentacji u korzystającego. Posiadaczem służebności jest ten, kto faktycznie korzysta z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności, a korzystanie to ma cechy trwałości (wyrok Sądu Najwyższego z 31 stycznia 1967 roku, III CR 270/66). Tak w ocenie Sądu jest w niniejszej sprawie.

Jak to wskazano wyżej kolejną niezbędną przesłanką prawa właściciela do żądania wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy jest zła wiara posiadacza (w tym wypadku posiadacza służebności).

Nie istnieje definicja ustawowa dobrej wiary. Nie ma też pełnej zgodności co do tego, czy pojęcie to należy rozumieć tak samo na gruncie całego prawa cywilnego, a nawet - czy w prawie rzeczowym chodzi zawsze o tę samą dobrą wiarę.

Niemniej jednak doktryna jak i orzecznictwo wypracowało pewną linię interpretacyjną, która wydaje się być powszechnie akceptowaną i zasługującą na aprobatę. Zgodnie z nią dobra wiara oznacza stan psychiczny określonej osoby polegający na błędnym, ale usprawiedliwionym w danych okolicznościach mniemaniu o istnieniu jakiegoś prawa podmiotowego lub stosunku prawnego.

Rozbudowując definicję, można powiedzieć, że w dobrej wierze jest ten, kto „powołując się na pewne prawo lub stosunek prawny mniema, że owo prawo lub stosunek prawny istnieje, chociażby nawet mniemanie to było błędne, jeżeli tylko błędność mniemania należy w danych okolicznościach uznać za usprawiedliwioną”. Inaczej

ujmując, zła wiara to znajomość prawdziwego stanu rzeczy, odbiegającego od twierdzeń zainteresowanego, albo nieusprawiedliwiona niewiedza o tym stanie rzeczy.

Zatem w przypadku posiadania służebności, w dobrej wierze jest ten, kto władając rzeczą pozostaje w błędnym, ale usprawiedliwionym okolicznościami przeświadczeniu, że przysługuje mu prawo użytkowania, zastawu, najmu, dzierżawy lub inne prawo (choćby leasing), z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (por. uchwałę z 6 grudnia 1991 roku, III CZP 108/91, OSP 1/95, poz. 1, z 4 grudnia 1998 roku, III CKN 48/98, z 22 grudnia 1998 roku, II CKN 59/98, z 17 lutego 1997 roku, II CKN 3/97 i z 4 listopada 1999 roku, II CKN 560/98 (niepubl.).

Odnosząc powyższe do stanu faktycznego sprawy należy wskazać, że (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w R. (i ich poprzednik prawny Gmina M. R. (...)) niewątpliwie są posiadaczem służebności przebiegającej przez nieruchomości powoda w złej wierze.

W toku niniejszego postępowania nie przedstawiono żadnego dowodu na jakiegokolwiek uprawnienie do posiadania sieci kanalizacyjnej na nieruchomości powoda. Nawet nie wskazano żadnych twierdzeń faktycznych, które sugerowałyby takie uprawnienie.

Należy wskazać, że o ewentualnym posiadaniu w dobrej wierze nie świadczyłaby hipotetyczna zgoda ojca powoda na posadowienie na jego nieruchomości instalacji. Jeżeli korzystanie to ma swoje źródło w oświadczeniu o ustanowieniu służebności gruntowej złożonym bez zachowania formy aktu notarialnego, posiadanie jest w złej wierze (wyrok Sądu Najwyższego z 4 lutego 1988 roku, IV CR 45/88).

Należy jeszcze wskazać, że dla oceny dobrej wiary na potrzeby roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy należy przyjąć, że wiarę tę należy oceniać nie na dzień wejścia w posiadanie służebności, lecz na okres, za który jest żądanie wynagrodzenie. Stan dobrej wiary, wyłączający obowiązek wypłaty wynagrodzenia, 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. Nawet gdyby więc przyjąć – choć brak ku temu podstaw – że początkowo pozwana spółka była posiadaczem w dobrej wierze, co przestała nim być po tym jak powód zgłosił do niej swoje roszczenia.

Reasumując dotychczasowe rozważania należy wskazać, że w ocenie Sądu zostały spełnione wszelkie przesłanki do żądania przez Z. R. wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy – działki (...) przez pozwaną spółkę w oparciu o art. 224 §2 k.c. w związku z art. 225 k.c. i art. 352 §2 k.c.

Jest to oczywiste przynajmniej w okresie kiedy pozwana spółka istniała i korzystała z nieruchomości powoda, to jest od 2008 roku.

Roszczenie powoda obejmuje jednak okres dłuższy - 10 lat wstecz od chwili wytoczenia powództwa.

Przed powstaniem pozwanego posiadaczem służebności na nieruchomości powoda w złej wierze był poprzednik prawny pozwanej spółki - Zakład (...) w R. będącym zakładem budżetowym Gminy M. R. (...).

Jednakże biorąc pod uwagę, iż (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w R. są następcą prawnym Zakładu (...) powstałym na bazie jego majątku, przejmującym zgodnie z uchwałą o utworzeniu wszelkie prawa i obowiązki tego zakładu Sąd doszedł do wniosku iż powód może żądać zapłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości również za okres przed którym powstała pozwana spółka.

Podstawą prawną przejścia wszelkich zobowiązań Zakładu (...) w R. (a faktycznie Gminy M. R. (...)) jest uchwała nr XV/138/08 Rady Miasta R. (...) z dnia 22 stycznia 2008 roku i art. 25 ust 3 ustawy o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009 r. (Dz.U. z 2013 r. poz. 885 z późniejszymi zmianami) zgodnie z którym należności i zobowiązania instytucji gospodarki budżetowej likwidowanej w celu przekształcenia w inną formę organizacyjno-prawną przejmuje utworzona jednostka.

Jak wynika z ustaleń faktycznych sprawy, poczynionych w oparciu o opinię biegłego T. K., wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy za okres ostatnich 10 lat przed wytoczeniem powództwa wynosi 23089,60 zł.

Sąd zasądził jednak na rzecz Z. R. jedynie kwotę 20201,92 zł mając na uwadze, że zgodnie z art. 321 §1 k.p.c. Sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie. Jak już wyżej wskazano, żądaniem w zakresie wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy była objęta jedynie kwota 20201,92 zł

O żądanych odsetkach Sąd orzekł w oparciu o art. 481 §1 k.c. mając jednocześnie na uwadze, że w dniu 1 stycznia 2016 roku doszło od nowelizacji kodeksu cywilnego w tym zakresie - ustawa o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw z 9 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1830).

Zgodnie z art. 56 tej ustawy do odsetek należnych za okres kończący się przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe.

Ze wskazanego przepisu intertemporalnego wynika, że należne powodowi odsetki należy oceniać w rozbiciu na dwa okresy: do 31 grudnia 2015 roku i po tym dniu.

Zgodnie z art. 481 § 1 i 2 k.c. w brzmieniu obowiązującym do 31 grudnia 2015 roku, jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe. Dlatego też Sąd zasądził na rzecz powoda odsetki ustawowe w rozumieniu tego przepisu od dnia wskazanego w pozwie (daty wytoczenia powództwa) do 31 grudnia 2015 roku.

Natomiast zgodnie z art. 481 § 1 i 2 k.c. w brzmieniu obowiązującym po 31 grudnia 2015 roku, jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była oznaczona, należą się odsetki ustawowe za opóźnienie w wysokości równej sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 punktów procentowych. Takie też odsetki Sąd zasądził po 31 grudnia 2015 roku do dnia zapłaty.

Sąd oddalił natomiast roszczenie obydwójga powodów o odszkodowanie w kwocie 51798,08 zł jako nieuzasadnione i nieudowodnione.

Po pierwsze należy wskazać, iż żądane odszkodowanie nie jest odszkodowaniem o który mowa w art. 225 k.c. za pogorszenie bądź utratę rzeczy, gdyż powodowie nie twierdzą że pogorszeniu na skutek posiadania służebności przez pozwanego uległa działka gruntu (...).

Zdaniem powodów szkoda ma polegać na konieczności zakupu innej działki w celu rozbudowy zakładu cukierniczego, co nie miałyby miejsca w sytuacji gdyby na działce (...) nie znajdowała się rura kanalizacyjna posiadana przez pozwaną spółkę.

Tak sformułowanie roszczenie należy w ocenie Sądu rozważyć na gruncie art. 415 k.c.

Zgodnie z art. 415 k.c. kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia.

Należy wskazać, że stan faktyczny sprawy nie wskazuje by pozwani doznali szkody na skutek zachowania pozwanego.

Po pierwsze wątpliwe jest czy pozwani byli zmuszeni do zakupu działki oznaczonej numerem (...) na skutek działań podjętych przez inspekcje pracy lub inspekcje sanitarną. Jak wynika z ustaleń faktycznych powodowie dokonali

zakupu nieruchomości dwa lata wcześniej (2007 rok) niż decyzje administracyjne załączone do akt sprawy, z których wynikałby obowiązek rozbudowy zakładu cukierniczego (2009 rok).

Po drugie, pomijając już nawet kwestię konieczności rozbudowy zakładu należy wskazać, że powodowie nie wykazali żadnej szkody.

Cena nabycia nieruchomości wynikająca z aktu notarialnego (44244,00 zł) nawet z kosztami transakcyjnym jest niższa niż rzekoma szkoda (51798,08 zł).

Nadto co ważniejsze co prawda gotówka w kwocie 44244,00 zł wypłynęła z majątku powodów, ale nadal mają oni zakupioną nieruchomość zapewne o zbliżonej wartości. Nie ma więc uszczuplenia ich majątku, zwłaszcza w kwocie wskazanej przez powodów.

Udowodnienie wysokości szkody, zgodnie z art. 6 k.c., było obowiązkiem powodów.

Mając to na uwadze Sąd oddalił roszczenie o odszkodowanie w całości.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., zgodnie z którym każda ze stron procesu ponosi jego koszty w takiej części, w jakiej proces przegrała.

Z kwoty 72000,00 zł stanowiącej wartość przedmiotu sporu, zasądzona została na rzecz powoda kwota 20201,92 zł, stanowiąca około 28,06 % wartości przedmiotu sporu.

Zgodnie z zasadą stosunkowego rozdzielenia kosztów strony powinny ponieść koszty w proporcjach: powód 71,94 %, a pozwana 28,06 %.

Koszty procesu wyniosły łącznie 17014,58 zł, w tym po stronie powoda 10200,00 zł (opłata sądowa w kwocie 3600 zł, wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 3600 zł, zaliczka na poczet opinii biegłego w kwocie 3000 zł), a po stronie pozwanej 6814,58 zł (wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 3600 zł, zaliczka na poczet opinii biegłego w kwocie 3214,58 zł)

Pozwaną spółkę zgodnie z podaną proporcją powinny obciążyć koszty w kwocie 4773,99 zł, skoro jednak faktycznie poniosła ona koszty w kwocie 6814,58 zł, należy się jej od powoda zwrot kwoty 2040,59 zł.

SSR Jarosław Janeczek