

Sygn. akt **XX GC 179/13**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 września 2015 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XX Wydział Gospodarczy w składzie:

Przewodniczący:	SSO Agnieszka Baran
Protokolant:	Katarzyna Kafarska

po rozpoznaniu w dniu 15 września 2015 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) w W.

przeciwko (...) Sp. z o.o. w W.

o zapłatę

- zasądza od pozwanego (...) sp. z o.o. w W. na rzecz powoda (...) w W. kwotę 49 866,65 (czterdzieści dziewięć tysięcy osiemset sześćdziesiąt sześć złotych sześćdziesiąt pięć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od 23 lipca 2012 roku do dnia zapłaty,
- w pozostałej części powództwo oddala,
- zasądza od pozwanego (...) sp. z o.o. w W. na rzecz powoda (...) w W. kwotę 3 978,50 (trzy tysiące dziewięćset siedemdziesiąt osiem złotych pięćdziesiąt groszy) tytułem stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu,
- nakazuje pobrać od powoda (...) w W. i pozwanego (...) (...) w W. na rzecz Skarbu Państwa – Kasa Sądu Okręgowego w Warszawie kwoty po 1 908,61 zł (jeden tysiąc dziewięćset osiem złotych sześćdziesiąt jeden groszy) tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa w niniejszej sprawie.

SSO Agnieszka Baran

Sygn. akt: XX GC 179/13

UZASADNIENIE

Pozwem z 23 lipca 2012 roku powódka – (...) w W. (dalej powódka albo spółdzielnia) wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanego (...) sp. z o.o. w W. kwoty 99 130 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...) obręb (...), położoną w W., przy ul. (...) w W., w okresie od 19 lipca 2009 roku do 27 kwietnia 2012 roku. W uzasadnieniu pozwu zostało wskazane, że powódka wybudowała stację transformatorową oraz sieci wysokiego i niskiego napięcia na ww. nieruchomości. Następnie urządzenia te zostały przekazane do eksploatacji Zakładowi (...) w W.. Powódka podniosła, że pozwany nie posiada tytułu prawnego do korzystania z tej części nieruchomości w której znajduje się stacja transformatorowa oraz położone są przewody elektryczne. Powódka

złożyła pozwanemu propozycję zawarcia umowy ustanowienia służebności przesyłu. Do zawarcia takiej umowy jednak nie doszło, z uwagi na rozbieżne stanowiska stron co do wysokości wynagrodzenia (pozew k. 3-7).

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów procesu, według norm przepisanych. W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwany zaprzeczył, aby przez nieruchomości powódki przechodziła należąca do pozwanego linia wysokiego napięcia. Pozwany zaprzeczył, aby zajmował pomieszczenie w piwnicy budynku oraz zakwestionował wskazaną przez powódkę powierzchnię stacji trafo. Pozwany podniósł również, że przedmiotowe kable służą głównie powodowi, z tego względu żądane wynagrodzenie jest wygórowane. Pozwany podniósł również, że pomieszczenie stacji trafo zostało przekazane zakładowi energetycznemu przez powódkę w nieodpłatne używanie, wobec czego pozwany korzysta z nieruchomości powoda w dobrej wierze i jego posiadanie oparte jest na prawie (odpowiedź na pozew k. 90-93).

Odnosząc się do stanowiska strony pozwanej, w piśmie z 10 grudnia 2012 roku powódka podniosła m. in., że sporna stacja transformatorowa jest włączona do sieci energetycznej pozwanego, a powód płaci za energię elektryczną tak jak wszyscy jej odbiorcy. Powódka podniosła wskazaną także twierdzenie pozwanego, jakoby stacja trafo została przekazana nieodpłatnie nie została poparte żadnymi dokumentami, zaś w protokołach przekazania kwestia wynagrodzenia w ogóle nie została rozstrzygnięta (pismo powoda k. 139-143).

Na rozprawie 18 listopada 2014 roku pełnomocnik pozwanego świadczyła, że nie kwestionuje, iż przez przedmiotową nieruchomość przebiega linia średniego i niskiego napięcia (oświadczenie pełnomocnika pozwanego k. 331).

W toku dalszego postępowania w sprawie strony podtrzymały dotychczasowe stanowisko.

Sąd ustalił, co następuje:

Powódka jest współużytkownikiem wieczystym nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), położoną w W., przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...). Udział spółdzielni w prawie użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości wynosi (...). W latach 80-tych ubiegłego stulecia na powyższej nieruchomości powódka wybudowała pomieszczenie stacji transformatorowej oraz linię średniego i niskiego napięcia. Stacja trafo została wybudowana w jednym z pomieszczeń budynku znajdującego się w zasobach spółdzielni. 20 grudnia 1998 roku przedmiotowe urządzenia zostały przekazane (...) (wypis z rejestru gruntów k. 20, odpis z księgi wieczystej k. 21-52, mapa wydana przez (...) k. 57, protokół przekazania linii energetycznej do eksploatacji z 20 grudnia 1988 r. k. 59, protokół odbioru pomieszczenia stacji trafo i przekazania pod wyposażenie (...) z 15 grudnia 1987 k. 101 – 103, protokół zdawczo – odbiorczy środka trwałego ((...)) z 20 grudnia 1987 r. k. 134, protokół odbioru technicznego przekazania stacji transformatorowej do eksploatacji z 29 września 1988 r. k. 135, okoliczności bezsporne).

(...) przekształciły się w (...) S.A. w W.. W dniu 30 czerwca 2006 roku (...) S.A. w W. wniosła do (...) S.A. aport w postaci Oddziału do zadań gospodarczych związanych z dystrybucją energii elektrycznej na obszarze (...) W.. Elementem tego aportu była również sieć energetyczna umiejscowiona na działce użytkowej przez powódkę (odpis z KRS k. 104 - 111, umowa przeniesienia wkładu niepieniężnego k. 112 - 128).

Przez działkę będącą we współużytkowaniu wieczystym spółdzielni przebiegają przewody średniego i niskiego napięcia. Długość tych linii wynosi odpowiednio -36 m.b. i 362 m.b.(okoliczność uznana za przyznaną).

Pomieszczenie zajmowane przez stację trafo składa się z dwóch samodzielnych lokali w rozumieniu ustawy o własności lokali i posiada powierzchnię 25 m² (zaświadczenie prezidenta (...) W. wraz z załącznikiem k. 275-276).

Pismem z 26 kwietnia 2012 roku powódka złożyła w Sądzie Rejonowym dla Warszawy Woli w Warszawie wniosek o ustanowienie służebności przesyłu na rzecz pozwanego, na wskazanej powyżej nieruchomości (wniosek k. 15-19).

Powyższy stan faktyczny został ustalony w oparciu o powołane wyżej dowody. Znaczna część stanu faktycznego niniejszej sprawy była niesporna pomiędzy stronami niniejszego postępowania. Znaczna część sporu miała charakter sporu o charakterze prawnym. Powołane powyżej dokumenty nie budzą wątpliwości Sądu co do ich autentyczności i nie były kwestionowane przez żadną ze stron postępowania.

W ocenie Sądu nie stanowi dowodu w niniejszej sprawie opinia dotycząca wysokości wynagrodzenia złożona przy pozwie. Jako opinia prywatna sporządzona na zlecenie powódki, stanowi ona w istocie stanowisko powódki w przedmiocie wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości we wskazanym w pozwie okresie.

Istotny dowód w niniejszej sprawie stanowiła opinia biegłego D. F.. W szczególności Sąd miał na uwadze i uwzględnił (wydając orzeczenie kończące postępowanie w niniejszej sprawie) wskazaną przez biegłego w opinii stawkę wynagrodzenia (dzierżawy) za 1 m². Wskazanie tej stawki zostało poprzedzone szeroką analizą rynku, co zostało odzwierciedlone w opinii pisemnej. Wbrew stanowisku strony powodowej, nie ma podstaw do dyskwalifikowania opinii w tym zakresie, z uwagi na przyjęte do porównania nieruchomości znajdujące się w innych (niż przedmiotowa nieruchomość) częściach W.. Podczas składu ustnych wyjaśnień biegły wytłumaczył przyczyny dla których posiłkował się danymi z innych części miasta, podkreślił również dokonanie korekty tych danych, by w sposób jak najbardziej obiektywny przedstawić wysokość stawki czynszu dzierżawnego za metr kwadratowy. Przekonujące jest również – w ocenie Sądu – stanowisko biegłego co do potencjalnej możliwości sposobu wykorzystania stacji trafo jako pomieszczenia mieszkalnego. Odnosząc się do zastrzeżeń strony powodowej w tym przedmiocie biegły wyjaśnił dodatkowo na rozprawie 25 sierpnia 2015 roku, że nawet gdyby przyjąć stawki dotyczące lokali użytkowych, byłyby one zbliżone do wskazanych w opinii, z uwagi na położenie pomieszczenia obecnej trafostacji (z dala od uczęszczanych ciągów komunikacyjnych i poza centrum handlowym). dokonując oceny dowodu z opinii biegłego w omawianym zakresie Sąd kierował się poziomem wiedzy biegłego, sformułowanymi przez niego podstawami teoretycznymi opinii, ocenił także sposób motywowania zajętego stanowiska i nie znalazł żadnych argumentów wskazujących na wadliwość wydanej opinii (w zakresie, w jakim dotyczy ona wskazanych stawek czynszu dzierżawnego). W ocenie Sądu, nie było natomiast możliwe ustalenie wynagrodzenia w kwocie wskazanej przez biegłego w opinii z uwagi na okoliczności szerzej omówione w dalszej części uzasadnienia.

Postanowieniem z 15 września 2015 roku (k. 614) Sąd oddalił wniosek strony powodowej o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego na okoliczność wysokości należnego powódce wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, zgłoszony w piśmie strony powodowej z 31 sierpnia 2015 roku (k. 599-601). W ocenie Sądu zarzuty w odniesieniu do opinii biegłego D. F. podniesione w tym piśmie nie są zasadne. W ocenie Sądu nie ma podstaw do podzielenia zarzutów strony powodowej, co wynika z przedstawionej powyżej oceny przedmiotowego zakresu opinii.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo częściowo zasługuje na uwzględnienie.

Powódka wywodziła dochodzone pozwem roszczenie z przepisów art. 225 k.c. w zw. z art. 224 §2 k.c. w zw. z art. 230 k.c. W doktrynie i orzecznictwie przyjmuje się, iż roszczenie o wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z gruntu przysługuje również użytkownikowi wieczystemu przeciwko posiadaczowi w zakresie służebności gruntowej (tak: wyroki Sądu Najwyższego z 14 grudnia 2004 r. II CK 255/04, z 11 maja 2005 r. III CK 556/04, z 8 czerwca 2005 r. V CK 679/04, z 8 czerwca 2005 r. V CK 680/04 i z 17 czerwca 2005 r. III CK 685/04, tak też Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z 20 lutego 2007 r. I ACa 1076/06, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 15 września 2009 r., I ACa 607/09, niepubl., a także: E. Gniewek w: System prawa prywatnego. Tom 3. Prawo rzeczowe. pod redakcją T. Dybrowskiego, Warszawa 2003, s. 525-529, J. Ignatowicz w: Komentarz do kodeksu cywilnego, Warszawa 1972, s.815-816, R. Trzaskowski Roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy przeciwko posiadaczowi służebności, Palestra 2007, nr 11-12, s. 239, R. Trzaskowski, Korzystanie przez przedsiębiorstwa energetyczne z cudzych nieruchomości, cz. II. Rejent 2003, nr 12, s. 135). Zatem spółdzielnia winna była wykazać, że pozwany bezprawnie korzystała z jej nieruchomości, oraz że pozostawał w złej wierze.

Pozwany podnosił, że powódka oddał mu pomieszczenie stacji transformatorowej oraz urządzenia sieciowe w nieodpłatne użytkowanie, co oznacza, że dysponuje on tytułem prawnym do korzystania z gruntu i budynku, którego dotyczy pozew. Jednakże złożonych przez niego protokołów odbioru stacji i protokołów przekazania linii energetycznej nie można uznać za elementy zawartej pomiędzy stronami ważnej umowy. Jeśli celem składającego oświadczenie było ustanowienie na rzecz (...) użytkownika w rozumieniu art. 252 k.c., to oświadczenie to nie jest ważne, gdyż nie zostało ono złożone we właściwej formie. Do ustanowienia użytkownika na nieruchomości dla oświadczenia właściciela zastrzeżona jest forma aktu notarialnego, co wynika z art. 245 §1 i §2 k.c., zaś jej niezachowanie powoduje nieważność dokonanej czynności - art. 73 §2 k.c. Zaś gdyby przyjąć, iż celem składającego oświadczenie nie było ustanowienie na rzecz (...) użytkownika, ale użyczenia w rozumieniu art. 710 k.c., to również objęte byłoby ono sankcją nieważności. Pomieszczenie, w którym znajduje się stacja transformatorowa, to budynek posadowiony na gruncie będącym w użytkowaniu wieczystym spółdzielni. Zgodnie zaś z art. 46 §1 pkt 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (w wersji obowiązującej w datach złożonych przez pozwanego protokołów) obciążenie nieruchomości (którym bez wątplenia jest zawarcie umowy użyczenia nieruchomości) niewątpliwie stanowi jej obciążenie, należało do kompetencji rady nadzorczej spółdzielni (por. wyrok SN z dnia 08 października 2004 r., V CK 76/04, OSP 2006, nr 7 - 8, poz. 88). Z tego też względu do zawarcia z (...) umowy użyczenia nieruchomości konieczna była czynność zarządu i uchwała rady nadzorczej. Ponieważ w aktach sprawy brak jest uchwały rady nadzorczej powodowej Spółdzielni wyrażającej zgodę na obciążanie przedmiotowej nieruchomości, zaś ciężar dowodu obciąża w tym zakresie pozwanego, Sąd uznał, iż oświadczenie o oddaniu nieruchomości (...) w użyczenie nastąpiło bez wymaganej zgody rady nadzorczej. W uchwale siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 14 września 2007 r. III CZP 31/07 stwierdzono, że do umowy zawartej przez zarząd spółdzielni bez wymaganej do jej ważności uchwały walnego zgromadzenia lub rady nadzorczej ma zastosowanie w drodze analogii art. 103 §1 i 2 k.c., a zatem zachodzi sankcja bezskuteczności zawieszony i umowa taka do swej ważności wymagała potwierdzenia jej przez odpowiedni organ. Ponieważ pozwany w żaden sposób nie wykazał, że do potwierdzenia doszło, nie może skutecznie twierdzić, że ustanowiono na jego rzecz użytkowanie czy też zawarto z nim umowę użyczenia spornej nieruchomości.

Brak tytułu prawnego pozwanego do korzystania z przedmiotowej nieruchomości wynika też z treści art. 712 §2 k.c., zgodnie z którym, bez zgody użyczającego biorący nie może oddać rzeczy użyczony osobie trzeciej do używania. Zakład (...) został przekształcony w spółkę akcyjną (...) S.A. w W., a następnie (...) S.A. w W., obecnie zaś działa pod nazwą (...) S.A. w W.. W 2006 roku (...) S.A. w W. (obecnie (...) S.A. w W.) zawiązała spółkę (...) S.A. w W. i na mocy aktu notarialnego z 30 czerwca 2007 roku wniosła do niej wkład niepieniężny w postaci oddziału samodzielnie sporządzającego bilans, prowadzącego działalność w zakresie dystrybucji energii elektrycznej, stanowiącego zorganizowaną część przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 4a pkt 4 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych. Sieci dystrybucyjne energii elektrycznej stanowią wobec tego własność (...) S.A. w W.. Do przeniesienia przedsiębiorstwa zastosowanie ma przepis art. 552 k.c., który stanowi, że czynność prawna mająca za przedmiot przedsiębiorstwo obejmuje wszystko, co wchodzi w skład przedsiębiorstwa, chyba że co innego wynika z treści czynności prawnej albo z przepisów szczególnych. W uchwale z dnia 25 czerwca 2008 r. III CZP 45/08 Sąd Najwyższy orzekł, iż przy zbyciu przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 551 k.c. dochodzi do sukcesji singularnej, wobec czego zachowują aktualność ograniczenia lub wyłączenia dopuszczalności przeniesienia poszczególnych składników tego przedsiębiorstwa wynikające z przepisów ustawy, zastrzeżenia umownego lub właściwości zobowiązania. Zgodnie z art. 551 pkt 3 k.c., składnikiem przedsiębiorstwa są m.in. prawa wynikające z umów najmu i dzierżawy nieruchomości lub ruchomości oraz prawa do korzystania z nieruchomości lub ruchomości wynikające z innych stosunków prawnych. Jak zważył Sąd Najwyższy w powołanym wyżej orzeczeniu, najbardziej uzasadnione jest uznanie zbycia przedsiębiorstwa za szereg sukcesji singularnych, co oznacza konieczność przeprowadzenia odrębnej oceny prawnej każdej z nich. W tej sytuacji należy uznać, że (...) S.A. w W. - jako biorący - oddał osobie trzeciej - (...) S.A. w W. rzecz użyczoną. Nie uzyskał przy tym wymaganej przepisem art. 712 §2 k.c. zgody użyczającego. Skoro do zmiany podmiotu biorącego przedmiot do używania na podstawie umowy użyczenia doszło w drodze sukcesji singularnej, a nastąpiło to wbrew art. 712 §2 k.c. bez zgody użyczającego, to pozwany nie ma skutecznego względem powoda tytułu prawnego do korzystania z budynku i gruntu.

W ocenie Sądu należy również przyjąć, iż korzystanie przez pozwanego z przedmiotowej nieruchomości odbywało się w złej wierze. W okolicznościach niniejszej sprawy nie może mieć zastosowania domniemanie, o którym mowa w art. 7 k.c.. Pozwany był w złej wierze posiadając grunt i budynek powoda, albowiem nie miał usprawiedliwionej podstawy do twierdzenia, że przysługuje mu prawo korzystania z tych nieruchomości. Oświadczenia o przekazaniu mu nieruchomości były nieważne (nieskuteczne), z czego pozwany jako profesjonalista powinien był zdawać sobie sprawę. Zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego podmiot, który uzyskał posiadanie nieruchomości w skutek czynności prawnej, dla której nie została zachowana forma aktu notarialnego, nie działa w dobrej wierze (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 marca 1980 r., III CZP 14/18, OSNC 1980/9/161, por. też wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach w wyroku z 22 stycznia 2013 r., I ACa 900/12, niepubl.) Przedsiębiorstwo energetyczne, które nie legitymuje się uprawnieniem do ingerowania w sferę cudzej własności nieruchomości dla bieżącego utrzymania urządzeń przesyłowych, korzysta z tej nieruchomości w złej wierze i zobowiązane jest do świadczenia wynagrodzenia na podstawie art. 225 k.c. (tak też Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 listopada 2008 r. II CSK 346/08, niepublikowane). Zła wiara pozwanego wyklucza też uwzględnienie podniesionego przez niego w odpowiedzi na pozew zarzutu zasiedzenia służebności przesyłu lub służebności o treści odpowiadającej treścią służebności przesyłu. Trzydziestoletni okres zasiedzenia wynikający z art. 292 k.c. w zw. z art. 172 §2 k.c. w zw. z art. 305⁴ k.c. wpływa dopiero w 2017 lub 2018 roku.

Powyższe oznacza, że powodowi przysługuje roszczenie wywodzone przez niego z treści przepisów art. 225 k.c. w zw. z art. 224 §2 k.c. w zw. z art. 230 k.c.

Właściwym kryterium ustalenia wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, o którym mowa w art. 225 k.c., powinna być kwota, jaką posiadacz w normalnym toku rzeczy musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Z reguły najbardziej miarodajne są stawki przeciętne w danej okolicy czynszu dzierżawnego zmniejszonego odpowiednio ze względu na to, że posiadacz w złej wierze w przeciwieństwie do dzierżawcy musi zwrócić właścicielowi wartość pożytków naturalnych, o których mowa w art. 224 § 1 i art. 225 k.c.

Wobec tego, że strony pozostawały w sporze co do wysokości należnego powodce wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, Sąd na wniosek strony powodowej dopuścił dowód z opinii biegłego. Ustalając wysokość należnego powodce wynagrodzenia, Sąd nie opierał się w całości na opinii biegłego, lecz – w przeważającej mierze – na ustalonych przez biegłego stawkach czynszu na metr kwadratowy, dokonując w dalszym zakresie wyliczeń innych niż dokonane przez biegłego, o czym szerzej jest mowa poniżej.

W zakresie żądania wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości w związku z położeniem kabli energetycznych, Sąd oparł się na ostatecznie niespornej, wskazanej przez strony długości tych linii energetycznych. Należy bowiem wskazać, że na mocy art. 230 k.p.c.. Sąd uznał za przyznaną przez powódkę długość kabli energetycznych położonych na przedmiotowej działce. Zarządzeniem z 18 listopada 2004 roku (k. 332) Sąd zobowiązał pełnomocnika pozwanego do złożenia inwentaryzacji dotyczącej sieci energetycznej znajdującej się na przedmiotowej działce, pod rygorem uznania, że strona pozwana nie kwestionuje wskazanej przez powódkę długości sieci energetycznych. W określonym przez Sąd terminie pozwany poinformował, że nie posiada inwentaryzacji spornej linii kablowej. W tych okolicznościach uznanie za przyznaną okoliczności długości kabli wskazywaną przez powódkę było w pełni uzasadnione. Sąd ustalił zatem, że przez nieruchomość będącą we współużytkowaniu wieczystym powódki przebiegają przewody o długości 36 i 362 m. b.. W ocenie Sądu nie ma podstaw do przyjęcia połowy tych wartości, tak jak to uczynił biegły w opinii pisemnej (k. 473). W ocenie Sądu nie uzasadnia tego podniesiona przez biegłego okoliczność występowania podwójnych przewodów, skoro – jak to już zostało podniesione – niesporna jest wskazana długość przewodów elektrycznych.

Ustalając powierzchnię gruntu zajmowaną w związku z położeniem podziemnych sieci energetycznych, w oparciu o ustalenia biegłego Sąd przyjął szerokość 0,4 m oraz szerokość „strefy ochronnej” – 1,3 m. W ocenie Sądu przyjęte przez biegłego przedmiotowe wartości są w pełni uzasadnione i zostały w sposób wyczerpujący uzasadnione w opinii pisemnej (k. 473).

Mając na uwadze powyższe, z uwagi na odmienną niż przyjęta w opinii długość przewodów (a co za tym idzie – powierzchnię zajęta w związku z położeniem tych przewodów), Sąd ustalił wysokość wynagrodzenia za grunt pod sieciami energetycznymi na kwotę 14 237 zł (zamiast wskazanej w opinii – rubryce 5 poz. 35 tabeli na k. 478 – kwoty 3 486,82 zł). Wskazana powyżej kwota została wyliczona w następujący sposób. Za każdy wskazany w pozwie miesiąc korzystania z nieruchomości pomnożono wskazaną przez biegłego wysokość stawki czynszu dzierżawnego za 1 m² przez powierzchnię 159,2 m² {(36 m.b + 362 m.b.) x 0,4 m.b.}. Przykładowo: wysokość wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości w omawianym zakresie w sierpniu 2012 roku wynosi 415,51 zł (2,61 zł/m² x 159 m²). W dalszej kolejności wysokości wynagrodzenia za poszczególne miesiące zostały zsumowane. Przy czym, z uwagi na żądanie określone w pozwie, przy wyliczeniu wartości wynagrodzenia przyjęto 13 dni lipca 2009 roku (od 19 do 31 lipca 2009 roku). Wynagrodzenie za ten okres wyliczono w następujący sposób: kwotę wynagrodzenia za miesiąc - 413,92 zł (159,2 m² x 2,60 zł/m²) podzielono na 31 dni, uzyskując kwotę wynagrodzenia za jeden dzień -13,35 zł, która następnie została pomnożona przez 13 dni. W analogiczny sposób zostało wyliczone wynagrodzenie za 27 dni kwietnia 2012 roku.

W ocenie Sądu, w okolicznościach niniejszej sprawy nie ma podstaw do dokonywania korekty wskazanego wyliczonego wynagrodzenia, przy zastosowaniu tzw. współczynnika „k”, jak to zostało uczynione w opinii biegłego. W odniesieniu do wskazanego powyżej wynagrodzenia (za grunt niezbędny do wykonania wykopu) biegły przyjął ww. współczynnik na poziomie 0,5, pomniejszając w ten sposób wysokość wyliczonego przez siebie wynagrodzenia. W ocenie Sądu, brak jest podstaw do faktycznego obniżenia wynagrodzenia z uwagi na wskazane przez biegłego okoliczności wyłączenia gruntów spod zabudowy, wykorzystania terenu do celów rekreacyjnych, czy braku ujemnego wpływu sieci energetycznych na zieleń (k. 475-476). W ocenie Sądu wynagrodzenie jest należne stronie powodowej za samo korzystanie przez pozwanego z nieruchomości spółdzielni. W postanowieniu z dnia 17 lutego 2011 r. IV CSK 303/10 Sąd Najwyższy - odnosząc się do instytucji służebności przesyłu - wskazał, że właściciel gruntu musi znosić istnienie cudzych urządzeń. W praktyce to oznacza możliwość wejścia przez przedsiębiorcę na cudzy grunt obciążony służebnością w celu posadowienia tam urządzeń przesyłowych, usunięcia ich awarii, przeprowadzenia konserwacji czy też modernizacji. Sąd Najwyższy zwrócił uwagę, że służebność przesyłu daje uprawnionemu, aczkolwiek w pewnym ograniczonym zakresie, władztwo nad cudzą nieruchomością. W okolicznościach niniejszej sprawy zakres bezumownego korzystania z nieruchomości przez pozwanego odpowiadał opisanej powyżej służebności przesyłu. Wynagrodzenie powoda pozostaje w związku z samym swego rodzaju „władztwem” pozwanego nad nieruchomością spółdzielni.

Ustalając dalszą część należnego powodce wynagrodzenia, w oparciu o opinię biegłego (k. 473) Sąd przyjął szerokość tzw. „strefy ochronnej” w związku z przebiegającymi liniami energetycznymi o szerokości 1,3 m. Jednakże powierzchnia tej strefy ochronnej - inaczej niż w opinii - została ustalona na 517,4 m², po przyjęciu jak poprzednio, że łączna długość przewodów wynosi 398 m.b.. Przy ustalaniu wynagrodzenia za omawianą powierzchnię Sąd opierał się na wskazanych w opinii (a zebranych w rubryce 3 tabeli na k. 477 i 478) stawkach czynszu dzierżawnego za 1 m². W dalszej kolejności wynagrodzenie zostało wyliczone w opisany powyżej sposób (jak w odniesieniu do wynagrodzenia za powierzchnię „bezpośrednią”). Zdaniem Sądu, w odniesieniu do tego wynagrodzenia zasadne jest dokonanie korekty wynagrodzenia. Należy bowiem mieć na uwadze, że powierzchnia pod tzw. „strefą ochronną” jest powierzchnią ustaloną teoretycznie, której wykorzystanie przez pozwanego nastąpić może w całkowicie wyjątkowych okolicznościach. Z drugiej strony, z uwagi na podniesione powyżej okoliczności ograniczenia powódki w możliwości korzystania z nieruchomości, nie jest zasadne stosowanie współczynnika „k” na wskazanym przez biegłego poziomie 0,05 (k. 475). Zdaniem Sądu okoliczności niniejszej sprawy uzasadniają zastosowanie współczynnika „k” w odniesieniu do omawianej powierzchni w wysokości 0,1. Mając na uwadze powyższe wysokość wynagrodzenia za tzw. „strefę ochronną” została ustalona na łączną kwotę 4 638,73 zł (zamiast wskazanej w opinii – rubryce 6 poz. 35 tabeli na k. 478 – kwoty 1 133,22 zł). Różnica ta – jak już to zostało wskazane – ma związek z przyjęciem innej powierzchni zajętej w związku z przebiegiem linii energetycznych i zastosowaniem innej wartości współczynnika korygującego. Tytułem przykładu, dla wyjaśnienia sposobu wyliczenia omawianego wynagrodzenia, należy wskazać, że wysokość wynagrodzenia za sierpień 2012 roku wynosi 135,04 zł (2,61 zł/m² x 517,4 m² x 0,1).

W tym miejscu należy wskazać, że nie było również zasadne dokonanie przez biegłego korekty ustalonego przez niego wynagrodzenia z uwagi na posiadany przez spółdzielnię udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości (por. końcowe wyliczenie w tabeli k. 478). Poza sporem w niniejszej sprawie pozostaje okoliczność, że powódka nie jest wyłącznym użytkownikiem wieczystym nieruchomości przy ul. (...). Okoliczność ta nie może mieć jednak wpływu na ocenę zasadności wysokości żądania pozwu, z uwagi na szczególną rolę, szczególny zarząd jaki powódka – jako spółdzielnia – pełni wobec pozostałych współużytkowników wieczystych przedmiotowej nieruchomości. Żądanie zasądzenia wynagrodzenia w pełnej wysokości (należnego w istocie wszystkim współużytkownikom wieczystym nieruchomości) stanowi czynność przekraczającą zwykły zarząd, do której powódka, jako spółdzielnia jest w pełni uprawniona. W uchwale z 27 marca 2014 r. (III CZP 122/13) Sąd Najwyższy wskazał, że spółdzielnia mieszkaniowa może samodzielnie dokonywać czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną (art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych). Sąd Najwyższy wyjaśnił, że współwłasność nieruchomości wspólnej (w odróżnieniu od współwłasności uregulowanej w kodeksie cywilnym, która jest ze swej istoty konstrukcją tymczasową) jest czynnikiem koniecznym, nierozzerwalnie związanym z odrębną własnością lokali. Nie ma możliwości jej zniesienia co do elementów koniecznych (art. 3 ust. 1 zdanie drugie u.w.l.), dlatego rozstrzygnięcie kolizji interesów współwłaścicieli musi nastąpić w obrębie współwłasności przez stworzenie efektywnego mechanizmu zarządzania, polegającego m.in. na ograniczaniu interesów poszczególnych współwłaścicieli na rzecz ich interesu wspólnego. Interes wspólny ma podstawowe znaczenie również z punktu widzenia regulacji dotyczących sprawowania zarządu nieruchomością wspólną przez spółdzielnię mieszkaniową.

Mając na uwadze powyższe wynagrodzenie ustalone przez Sąd nie zostało skorygowane z uwagi na to, że spółdzielnia nie jest wyłącznym użytkownikiem wieczystym przedmiotowej nieruchomości.

Poza wskazanym powyżej wynagrodzeniem pozostającym w związku z przebiegiem linii energetycznych, Sąd zasądził również od pozwanego na rzecz powódki wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości w związku z posadowieniem stacji trafo. Również ta część żądanego wynagrodzenia została ustalona w oparciu o opinię biegłego D. F.. Wysokość tego wynagrodzenia została ustalona przez biegłego na kwotę 21 934 zł (k. 505). Ustalając tę kwotę wynagrodzenia biegły błędnie przyjął okres od 27 kwietnia do 30 kwietnia 2012 roku, zamiast od 1 do 27 kwietnia 2012 roku (żądanie pozwu dotyczy bowiem okresu do 27 kwietnia 2012 roku, a nie od tej daty). Przyjmując wskazaną przez biegłego wartość czynszu w kwietniu 2012 roku (26,28 zł/m²), wartość wynagrodzenia za wskazany okres tego miesiąca wynosi 591,30 zł. Zatem wskazana przez biegłego kwota wynagrodzenia dotycząca kwietnia 2012 roku (87,59 zł) powinna zostać powiększona o kwotę 503,71 zł (591,30 zł - 87,59 zł). W konsekwencji cała kwota wynagrodzenia powinna zostać powiększona od wskazaną kwotę 503,71 zł. Stąd wynagrodzenie za pomieszczenie stacji trafo – zdaniem Sądu – wynosi 22 437,71 zł (21 934 zł + 503,71 zł). Zdaniem Sądu także w odniesieniu do tego wynagrodzenia nie jest zasadne dokonywanie jego korekty z uwagi na to, że spółdzielnia przysługuje jedynie udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, tak jak to zostało uczynione w opinii (k. 506). Uzasadnienie tego stanowiska zostało przedstawione powyżej.

Odnosząc się do kwestii wynagrodzenia bezumowne korzystanie z pomieszczenia pod stacją trafo, należy wskazać, co następuje. Również to wynagrodzenie zostało ustalone w oparciu o opinię biegłego, z tym, że po modyfikacji wyliczeń dokonanych przez biegłego w tym przedmiocie. W ocenie Sądu nie jest zasadne przyjęcie przez biegłego wskaźnika opisanego jako K2 (k. 508) na poziomie 0,5. W ocenie Sądu samo niewykonanie robót budowlanych (które przecież nie zostały wykonane z uwagi na przeznaczenie pomieszczenia) nie uzasadnia obniżenia wynagrodzenia w takim stopniu (zastosowanie omawianego współczynnika ma bowiem wpływ na ustaloną wysokość wynagrodzenia za 1m²). W ocenie Sądu odpowiedni – w okolicznościach niniejszej sprawy – jest współczynnik K2 na poziomie 0,7. W konsekwencji kwota wynagrodzenia za jeden miesiąc za 1 m² wynosi 10,22 zł/m², zamiast wskazanej w opinii kwoty 7,31 zł/m² (k. 508). Zdaniem Sądu nie jest również uzasadnione obniżenie wynagrodzenia o 36% z uwagi na „nieistnienie części pomieszczenia” – jak to zostało wskazane w tytule piątej rubryki tabeli (k. 509). W ocenie Sądu przyjęcie za biegłym powierzchni pomieszczenia stoi w sprzeczności z treścią zaświadczenia Prezydenta (...) W. w przedmiocie samodzielności pomieszczeń stacji trafo (k. 275). Z zaświadczenia tego i załącznika do niego (k. 276)

wynika, że powierzchnia stacji wynosi 25 m², a stacja transformatorowa składa się z dwóch samodzielnych lokali. Treść tych dokumentów nie wskazuje na różną powierzchnię przedmiotowych dwóch lokali.

Wobec powyższego Sąd ustalił, że wynagrodzenie za pomieszczenie pod stacją trafo za jeden miesiąc wynosi kwotę 255,50 zł (25 m² x 10,22 zł/m²). Zatem łączna kwota wynagrodzenia za okres od sierpnia 2009 roku do marca 2012 roku wynosi 8 176 zł (255,50 zł/ miesiąc x 32 miesiące). Do tego należy dodać kwotę wynagrodzenia za 13 dni lipca 2009 roku (tj. od 19 do 31 lipca 2012 roku) w kwocie 110,63 zł oraz za 27 dni kwietnia 2012 roku – 229,77 zł. Łączna kwota wynagrodzenia należnego powódce za bezumowne korzystanie z pomieszczenia pod stacją trafo wynosi 8 516,40 zł.

Mając na uwadze powyższe, Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości za wskazany w pozwie okres w łącznej kwocie 49 866,65 zł. Na kwotę tę składają się: wynagrodzenie za grunt pod kablami elektrycznymi – 14 273,81 zł, wynagrodzenie za „grunt ochronny” sieci energetycznych – 4 638,73 zł, wynagrodzenie za stację trafo – 22 437,71 zł oraz wynagrodzenie za pomieszczenie pod stacją trafo – 8 516,40 zł

W pozostałej części powództwo jako niezasadne zostało oddalone.

O kosztach orzeczono na mocy art. 100 k.p.c.. Mając na uwadze, że powództwo zostało uwzględnione w 50 %, taka część kosztów procesu poniesionych przez stronę powodową podlega zasądzeniu na jej rzecz od pozwanego. W toku postępowania w niniejszej sprawie powód poniósł koszty w łącznej kwocie 11 574 zł, na którą składają się: opłata od pozwu – 4 957 zł, wynagrodzenie pełnomocnika – 3 600 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł oraz wynagrodzenie biegłego – 3 000 zł. Zatem zasądzeniu na jego rzecz podlega kwota 5 787 zł (11 574 zł x 50%). Wobec wskazanego powyżej wyniku procesu, 50 % kosztów poniesionych przez pozwanego podlega zasądzeniu na jego rzecz od powódki, tj. 1 808,50 zł. W toku postępowania w niniejszej sprawie pozwany poniósł bowiem koszty procesu w łącznej kwocie 3 617 zł, na którą składają się: wynagrodzenie pełnomocnika – 3 600 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł. Wobec powyższego, po dokonaniu kompensaty ww. kosztów, Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 3 978,50 zł (5 787 zł - 1 808,50 zł).

Uwzględniając powyższy wynik procesu, Sąd nakazał pobrać od każdej ze stron postępowania, na rzecz Skarbu Państwa kwoty po 1 908,61 zł tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa w niniejszej sprawie, na poczet wynagrodzenia biegłego.

Mając na uwadze powyższe, na mocy powołanych przepisów, należało orzec jak w sentencji wyroku.

SSO Agnieszka Baran