

Sygn. akt I ACa 485/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 kwietnia 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Elżbieta Kuczyńska
Sędziowie	:	SSA Elżbieta Borowska (spr.) SSO del. Jacek Malinowski
Protokolant	:	Agnieszka Charkiewicz

po rozpoznaniu w dniu 11 kwietnia 2018 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **K. K. i E. K. (1)**

przeciwko (...) **S.A. w G.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie

z dnia 11 marca 2016 r. sygn. akt I C 570/15

I. Zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

a) **w pkt. II zasądza od pozwanego (...) S.A. w G. na rzecz K. K. kwotę 56.309,34 (pięćdziesiąt sześć tysięcy trzysta dziewięć 34/100) złotych z odsetkami ustawowymi od dnia 18.09.2015 r. do dnia 31.12.2015 r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1.01.2016 r. do dnia zapłaty i na rzecz E. K. (1) kwotę 56.309,34 (pięćdziesiąt sześć tysięcy trzysta dziewięć 34/100) złotych z odsetkami ustawowymi od dnia 18.09.2015 r. do dnia 31.12.2015 r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1.01.2016 r. do dnia zapłaty,**

b) **w pkt. IV zasądza od pozwanego (...) S.A. w G. na rzecz powoda K. K. kwotę 5.620,80 (pięć tysięcy sześćset dwadzieścia 80/100) złotych i na rzecz powódki E. K. (1) kwotę 5.620,80 (pięć tysięcy sześćset dwadzieścia 80/100) złotych tytułem zwrotu części kosztów procesu,**

c) **w pkt. V nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Olsztynie, od pozwanego (...) S.A. w G. kwotę 1.436,90 (jeden tysiąc czterysta trzydzieści sześć 90/100) złotych,**

od powoda K. K. kwotę 612 (sześćset dwanaście) złotych i od powódki E. K. (1) kwotę 612 (sześćset dwanaście) złotych tytułem brakujących kosztów sądowych.

II. Oddala apelację w pozostałej części.

III. Zasądza od powoda K. K. i od powódki E. K. (1) na rzecz pozwanego kwoty po 2.611,60 (dwa tysiące sześćset jednaście 60/100) złotych tytułem zwrotu części kosztów procesu.

IV. Nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Olsztynie, od powoda K. K. kwotę 2.377,72 (dwa tysiące trzysta siedemdziesiąt siedem 72/100) złotych; od powódki E. K. (1) kwotę 2.377,72 (dwa tysiące trzysta siedemdziesiąt siedem 72/100) złotych; od pozwanego 5.582,60 (pięć tysięcy pięćset osiemdziesiąt dwa 60/100) złotych tytułem niewiszczonych kosztów sądowych w postępowaniu apelacyjnym.

(...)

Sygn. akt: I ACa 485/16

UZASADNIENIE

Powodowie E. K. (1) i K. K. wnieśli przeciwko pozwanej (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w G. pozew o zapłatę kwoty 53.140,62 zł z ustawowymi odsetkami do dnia 6 września 2013r. do dnia zapłaty, tytułem bezumownego korzystania przez pozwaną z nieruchomości powodów za okres od sierpnia 2010r. do października 2013r. oraz o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazali, iż byli współwłaścicielami po 1/2 części, nieruchomości położonej w O. przy u. (...) stanowiącej działkę o nr (...), obręb (...) która została podzielona na działki o nr (...). Na ww. nieruchomościach, w granicach działki nr (...), położone są dwie linie wysokiego napięcia WN-110kV z przewodami gołymi oraz jeden słup kratowy stalowy, a także trzy linie średniego napięcia SN-15kV z przewodami niepełnoizolacyjnymi, w tym 6 słupów żelbetonowych. Nieruchomość jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, wprowadzonym Uchwałą Rady Miasta O. nr (...) z dnia 25 czerwca 2008r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta O. – otoczenia jeziora S.. W planie tym dla dawnej działki (...) przewidziano funkcje dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej bliźniaczej oraz usługową. Zlokalizowane na tej nieruchomości urządzenia elektroenergetyczne są przez pozwaną wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej. Pozwana nie posiada tytułu prawnego do gruntu powodów. W sposób bezprawny korzysta z działki jako posiadacz w złej wierze. Okoliczność ta została przesądzona wyrokami z dnia 23 stycznia 2009 r. w sprawie I C 544/07 i z dnia 4 listopada 2011r. w sprawie I C 786/10 Sądu Rejonowego w Olsztynie. Powodowie odwołując się do akt sprawy I C 544/07 wskazali, że powierzchnia pod linie wysokiego napięcia wynosi: 31,4 m⁽²⁾ - obszar pod słup i 13.631,5 m⁽²⁾ - strefa ochronna linii - przy przyjęciu współczynnika współkorzystania 0,7 dla pozwanej i 0,3 dla powodów. Natomiast pod linie średniego napięcia wynosi: 51,2 m⁽²⁾ - obszar zajęty pod słupy i 5.524,9 m⁽²⁾ strefa ochronna linii, przy przyjęciu współczynnika współkorzystania po 0,5 dla obu stron. Powodowie jako podstawę swych roszczeń wskazali art. 352 § 2 k.c., art. 225 k.c. i art. 224 § 2 k.c.

Pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa. Negowała żądanie odnośnie wynagrodzenia za korzystanie z gruntów zajętych pod linie wysokiego napięcia 110 kV, jednakże nie negowała co do zasady żądania wynagrodzenia za korzystanie z gruntów zajętych pod linie średniego napięcia 15 kV, podnosząc, iż jest ono wygórowane. Zakwestionowała, by na wszystkich wskazanych przez powodów działkach znajdowały się urządzenia elektroenergetyczne. Wskazała, iż linia elektroenergetyczna 110 kV (...) o długości 213 m, znajdująca się na działce powodów, podparta słupem kratowym, została wybudowana pod nazwą (...). Na działkach zlokalizowana jest linia napowietrzna 110 kV (...) o długości 213 m, bez słupów w granicach działek. Linia została wybudowana jako (...). Pierwsza z nich została wybudowana w 1960 r., druga w 1973r. Pozwana twierdziła, że nabyła służebność

o treści odpowiadającej służebności przesyłu: co do pierwszej linii z dniem 1 stycznia 1985r., co do drugiej z dniem 1 lipca 2003r. Urządzenia zostały wybudowane w czasie obowiązywania ustawy z dnia 28 czerwca 1950 r. o powszechnej elektryfikacji wsi i osiedli (Dz. U. z 1950 r., nr 28, poz. 556), a wobec art. 4 tej ustawy niepotrzebna jest zgoda administracyjna upoważniająca do budowy linii energetycznych i korzystania z gruntów zajętych pod te linie. Natomiast linie 15 kV: napowietrzna (...) o długości na działce powodów 253 m, podparta na dwóch słupach wybudowana została w 1985r., zaś linia napowietrzna (...) w roku 1990. W ocenie pozwanej powodowie zawyżyli swe żądanie odnośnie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntów zajętych pod te linie.

W odpowiedzi na zarzut pozwanej nabycia przez zasiedzenie służebności o treści odpowiadającej służebności przesyłu w zakresie gruntu pod liniami wysokiego napięcia 110 kV powodowie podnieśli, że przedstawionych przez pozwaną dokumentów nie wynika, że dotyczą one nieruchomości powodów. W ocenie powodów pozwana nie wykazała czasokresu posiadania, niezbędnego do zasiedzenia.

Pismem z dnia 7 września 2015r. powodowie rozszerzyli powództwo i wnieśli o zasądzenie od pozwanej na swą rzecz kwoty 305.610 zł z ustawowymi odsetkami: od kwoty 53.140,62 zł od dnia 6 września 2013r. do dnia zapłaty i od kwoty 252.469,38 zł od dnia doręczenia odpisu pisma pozwanej – do dnia zapłaty. Powodowie podnieśli, iż pozwem dochodzą żądania za bezumowne korzystanie z ich gruntów przez pozwaną w okresie od sierpnia 2010r. do sierpnia 2015r., czyli za 61 miesięcy.

Postanowieniem z dnia 15 września 2015r. Sąd Rejonowy w Olsztynie przekazał sprawę do rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Olsztynie.

Wyrokiem z dnia 11 marca 2016 r. Sąd Okręgowy w Olsztynie zasądził od pozwanego (...) S.A. w G. na rzecz powodów K. K. i E. K. (1) solidarnie kwotę 53.140,62 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 6 września 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i dalszymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty (pkt I), zasądził od pozwanego (...) S.A. w G. na rzecz powodów K. K. i E. K. (1) solidarnie kwotę 252.469, 39 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 18 września 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i dalszymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty (pkt II), oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pkt III); zasądził od pozwanego solidarnie na rzecz powodów solidarnie kwotę 23. 899 zł tytułem kosztów procesu (pkt IV), nakazał ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Okręgowego w Olsztynie kwotę 2.660, 90 zł tytułem kosztów procesu (pkt V)

Powyższy wyrok został wydany w oparciu o następujące ustalenia faktyczne:

Powodowie byli współwłaścicielami nieruchomości położonej w O. przy ul. (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Olsztynie urządzono księgę wieczystą nr (...). Działka ta została podzielona na działki:

- (...) o powierzchni 0,3865 ha, (...),
- (...) o powierzchni 0,3882ha, (...), stanowiącej własność E. K. (1),
- (...)o łącznej powierzchni 6,5118ha, (...), stanowiącej współwłasność obu powodów po 1/2 części,
- (...) o powierzchni 0,2065 ha – (...), której właścicielem została Gmina O..

W granicach działki (...) zlokalizowane są dwie linie wysokiego napięcia 110 kV: (...) o długości 213 m, podparta słupem kratowym oraz linia napowietrzna 110 kV (...) o długości 213 m, bez słupów w granicach działek. Ponadto na nieruchomości powodów znajdują się 3 linie średniego napięcia 15 kV oraz 6 słupów.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta O. – otoczenia jeziora S., zatwierdzonego Uchwałą nr(...) z dnia 25 czerwca 2008r. przeznaczenie nieruchomości – działki (...) w okresie objętym pozwem, jest następujące: częściowo tereny zabudowy usługowej, częściowo teren elektroenergetyczny, częściowo teren zabudowy jednorodzinnej, zieleni urządzonej. Grunty pod liniami WN, w planie zagospodarowania przestrzennego z 2008r.

zostały oznaczone, jako tereny pod urządzenia elektroenergetyczne, zaś tereny pod liniami SW – średniego napięcia – jako tereny przeznaczone pod rozwój funkcji usługowych.

Działka (...) położona jest nad jeziorem przy wschodniej granicy O. z gminą P.. Działka znajduje się pomiędzy ul. (...), a ul. (...).

W najbliższym sąsiedztwie znajdują się grunty rolne, pojedyncza zabudowa jednorodzinna oraz od strony północno zachodniej - Osiedle (...) wraz z terenem (...) P. (...). Dojazd do działki jest drogą gruntową od ul. (...) oraz drogą o nawierzchni asfaltowej od ul. (...). Działka ma nieregularny kształt, nie jest uprawiana, jest porośnięta trawą.

Szerokość stref ochronnych, przy przyjęciu szerokości strefy ochronnej dla linii średniego napięcia po 5 m od skrajnych przewodów linii i przy przyjęciu szerokości strefy ochronnej dla linii wysokiego napięcia po 15 m od skrajnych przewodów linii, wynosi 19.258 m².

W dniu 24 maja 2007 r. powodowie wnieśli do Sądu Rejonowego w Olsztynie pozew o usunięcie z ich nieruchomości linii wysokiego napięcia 110 kV, zlokalizowanych w O., przy ul. (...).

Pismem z dnia 28 sierpnia 2013r. powodowie wezwali pozwaną do zapłaty kwoty 50.415,46 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od sierpnia 2010r. do sierpnia 2013r. oraz kwot po 1.362,58 zł za każdy kolejny miesiąc.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił w oparciu o dowody z dokumentów zgromadzone w aktach sprawy, a także dokument w postaci opisu przebiegu linii elektroenergetycznych z opinii biegłego z zakresu elektroenergetyki K. M., zawarty w aktach I C 544/07 Sądu Rejonowego w Olsztynie, opinię biegłego geodety W. O. (1) i biegłej ds. szacowania nieruchomości E. K. (2). Opinia te jako jasne, rzeczowe i niezakwestionowane skutecznie przez strony Sąd w pełni podzielił. Zaznaczył, że biegli rzeczowo odnieśli się do wszystkich uwag stron i było wobec tego nie było konieczności uzupełniania postępowania dowodowego.

W tak ustalonym stanie faktycznym sprawy Sąd pierwszej instancji zauważył, że stosunki między zakładami energetycznymi a właścicielami nieruchomości, na których zostały wzniesione sieci energetyczne podlegają ocenie na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego. Odnosząc się do kwestii związanych z podstawami prawnymi upoważniającymi przedsiębiorstwo przesyłowe do posadowienia urządzeń elektroenergetycznych na cudzej nieruchomości, Sąd wskazał, że budujący na cudzym gruncie urządzenia przesyłowe, chcąc je wnieść zgodnie z prawem, winien uzyskać prawo do dysponowania cudzą nieruchomością. Przedsiębiorstwo przesyłowe mogło uzyskać takie uprawnienie, czy to na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego (na podstawie umowy z właścicielem nieruchomości, bądź przez ustanowienie odpowiedniej służebności), czy to na podstawie przepisów prawa administracyjnego. Niezależnie jednak od podstawy, uprawniającej przedsiębiorstwo energetyczne do ingerencji w cudzą własność, polegającej na posadowieniu należących do niego urządzeń elektroenergetycznych na nieswoim gruncie, (choćby na podstawie ustawy o powszechnej elektryfikacji wsi i osiedli), dalsze korzystanie z tych gruntów przez przedsiębiorstwo przesyłowe wymaga podstawy prawnej, nie tylko odnoszącej się do samego posadowienia słupów czy rozwieszenia sieci energetycznej, ale i do obecnego korzystania z cudzej nieruchomości. Sąd Okręgowy podkreślił, że w przypadku budowy urządzeń przesyłowych, ograniczenie prawa własności nie sprowadza się tylko do ich posadowienia, a pociąga za sobą potrzebę stałego dostępu do nich i rodzi konieczność uregulowania stanu faktycznego w postaci chociażby ustanowienia określonego ograniczonego prawa rzeczowego. Uprawnień tych nie gwarantuje uzyskanie pozwolenia na budowę, jak też zgodność budowy z wymaganiami prawa budowlanego.

Sąd zaznaczył, że strony nie zawarły umowy, która regulowałaby kwestię korzystania przez pozwaną z nieruchomości powodów w zakresie, w jakim wymagają tego znajdujące się na działkach powodów urządzenia elektroenergetyczne. Stwierdził, że władanie strony pozwanej nieruchomością powodów nie ma cech posiadania w rozumieniu art. 336 k.c., przepis art. 352 § 1 k.c., pozwala jednak uznać pozwanego za posiadacza służebności. Skoro do posiadania służebności stosuje się odpowiednio przepisy o posiadaniu rzeczy (art. 352 § 2 k.c.), to możliwość zastosowania przepisów art. 224 § 2 i 225 k.c. nie jest wyłączona, co wynika z orzecznictwa Sądu Najwyższego. W związku z tym Sąd Okręgowy

stwierdził, że podstawę prawną roszczenia powodów w przedmiotowej sprawie stanowiły przepisy art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c.

Uznając, iż pozwana jest posiadaczem służebności gruntowej Sąd pierwszej instancji rozważał kwestię istnienia po jego stronie dobrej, bądź złej wiary. Stwierdził, że w okolicznościach tej sprawy nie można przyjąć, aby pozwana w analizowanym w okresie, była posiadaczem służebności obciążającej nieruchomości powodów, w dobrej wierze. Sąd Okręgowy odwołał się do ugruntowanej linii orzecznicza wskazującej, że 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.

Zdaniem Sądu, zakładając nawet, że przedsiębiorstwo energetyczne podjęło czynności budowy urządzeń w dobrej wierze i korzystało z tych urządzeń, początkowo jako należących do Skarbu Państwa, to przymiot dobrej wiary, rozumianej jako błędne, ale usprawiedliwione w danych okolicznościach przeświadczenie posiadacza służebności o przysługującym mu prawie do korzystania z cudzej nieruchomości, w zakresie roszczeń uzupełniających, musi obejmować cały okres eksploatacji urządzeń, także wtedy, gdy zmienił się właściciel nieruchomości. Dobra wiara w chwili stawiania urządzeń nie oznacza powstania po stronie przedsiębiorstwa energetycznego prawa do korzystania z nieruchomości skutecznego wobec każdorazowego jej właściciela, odpowiadającego treści służebności przesyłowej. Zaniechanie rozwiązania tych kwestii oznacza brak tytułu prawnego do dalszego ingerowania w sferę cudzej własności. Dobrą wiarę wyłącza ujawnienie takich okoliczności, które u przeciętnego człowieka powinny wzbudzić wątpliwości co do przysługiwania mu prawa do korzystania z rzeczy w dotychczasowym zakresie. Zatem gdyby uznać, że pozwany w momencie posadowienia urządzeń posiadał tytuł prawny do zajęcia nieruchomości, to nie można przyjąć, że obecnie pozostaje on w dobrej wierze. Brak jest zgody powodów na korzystanie przez pozwanego z ich nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności. Dotychczasowe orzecznictwo Sądu Najwyższego przesądza natomiast, że brak legitymacji przedsiębiorstwa energetycznego do ingerowania w sferę cudzej własności nieruchomości dla bieżącego utrzymania urządzeń przesyłowych, stanowi korzystanie z tej nieruchomości w złej wierze, rodzące zobowiązanie do świadczenia wynagrodzenia na podstawie art. 225 k.c.

Sąd pierwszej instancji stwierdził, że materiał dowodowy wykazał, że pozwany nie posiada zezwolenia na bieżące korzystanie z nieruchomości powodów. Fakt niezgłaszania przez powodów roszczeń przez określony czas pod adresem pozwanego nie świadczy o ich zgodzie na korzystanie z nieruchomości.

Przystępując do dalszej części rozważań Sąd wskazał, że warunkach określonych normą art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c. właścicielowi przysługuje roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z jego rzeczy. Pod rządą tych przepisów posiadacz jest zobowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z cudzej rzeczy bez względu na to, czy właściciel rzeczy, nie korzystając z niej, poniósł stratę i niezależnie od tego, czy posiadacz faktycznie korzystał z rzeczy - odnosząc korzyść wymierną. Istotą roszczenia wynagrodzenie za to, że inny podmiot, niż właściciel korzysta z gruntu bez tytułu prawnego, ograniczając właścicieli w swobodnym i niezakłóconym dysponowaniu rzeczą. Dla odpowiedzialności pozwanego nie ma znaczenia fakt, czy powodowie w okresie objętym żądaniem pozwu, faktycznie korzystali z nieruchomości. Nie zmienia to bowiem okoliczności, że pozwany nieodpłatnie korzystał z należącej do powodów nieruchomości bez podstawy prawnej. Z tego względu, w ocenie Sądu Okręgowego, powodom należy się wynagrodzenie.

Sąd pierwszej instancji w zakresie obszaru zajętej przez stronę pozwaną części nieruchomości oparł się na opinii biegłego W. O. (1) i wskazał, że powierzchnia stref ochronnych wyłącznie wysokiego napięcia wynosi 13.955 m² – działka A, powierzchnia stref ochronnych wyłącznie pod linie średniego napięcia wynosi 2005 m² – działka B, powierzchnia stref ochronnych pod linie średniego napięcia wynosi 13 m² – działka C, powierzchnia stref ochronnych pod linie wysokiego napięcia wynosi 3.285 m² – działka D.

Następnie, odwołując się poglądów judykatury, Sąd wskazał, że iż 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. Jeżeli chodzi o korzystanie z cudzej nieruchomości, to 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 225 k.c. Wynagrodzenie należne właścicielowi rzeczy od posiadacza za korzystanie z rzeczy (art. 224 § 2, 225 k.c.) obejmuje cały okres, przez który posiadacz korzystał z rzeczy i nie stanowi świadczenia okresowego, ponieważ okresowej płatności nie przewiduje ani umowa ani przepis ustawy. Gdyby okazało się, że nie można ustalić rynkowych cen wynajmowanie takich rzeczy sąd, także w oparciu o art. 322 k.p.c. powinien dążyć do ustalenia odpowiedniego wynagrodzenia, biorąc pod uwagę całokształt okoliczności towarzyszących korzystaniu przez samoistnego posiadacza w złej wierze z rzeczy należącej do właściciela. Podstawą obliczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości są pożytki cywilne, jakie z tej nieruchomości mógł uzyskać właściciel zawierając umowę najmu czy też dzierżawy nieruchomości będącej w takim stanie, w jakim była w okresie, za jaki żąda wynagrodzenia.

Sąd zreferował opinię biegłej z zakresu (...) i wskazał, że w celu ustalenia stawki czynszu dzierżawnego w opinii tej ustalono w pierwszej kolejności wartość rynkową 1 m² terenów z uwzględnieniem przeznaczenia w planie zagospodarowania przestrzennego, wyposażenia w sieci infrastruktury, lokalizacji, powierzchni gruntu będącego przedmiotem dzierżawy. Biegła wytypowała umowy charakteryzujące się najbardziej zbliżonymi cechami względem przedmiotowych obszarów. Ostatecznie do analizy przyjęła trzy umowy. Tak oszacowana cena 1 m² wynosiła 139 zł. Następnie w opinii ustalono wartość gruntu pod liniami wysokiego napięcia, również na podstawie trzech transakcji, ustalając w ten sposób tzw. współczynnik zmniejszenia wartości gruntu na skutek posadowienia linii elektroenergetycznych. Stąd wartość 1m² gruntu pod liniami wysokiego napięcia ustalono na 54,21 zł. Na podstawie tak ustalonych wartości, przyjmując współczynnik „u” rynkowej relacji stawki czynszu najmu do wartości rynkowej gruntów, ustalono wynagrodzenie za bezumowne korzystanie za okres od sierpnia 2013 r. do 31 maja 2013r. z:

- gruntu pod liniami średniego napięcia, przyjmując współczynnik współkorzystania po połowie dla powodów i pozwanej – 140.496 zł,
- pod słupami średniego napięcia, przyjmując współczynnik współkorzystania 100 % na rzecz pozwanej – 3.520 zł,
- pod liniami wysokiego napięcia, przyjmując współczynnik współkorzystania po połowie dla powodów i pozwanej- 145.408 zł,
- pod słupami wysokiego napięcia, przyjmując współczynnik współkorzystania 100 % na rzecz pozwanej – 1.050 zł.

Sąd wskazał, że na wniosek powodów biegła E. K. (2) ustaliła wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości powodów zajętych pod urządzenia energetyczne, za okres od 1 czerwca 2015r. do 31 sierpnia 2015r., przy uwzględnieniu powierzchni zajętych pod linie elektroenergetyczne oraz strefy ochronnej, o powierzchni ustalonej przez biegłego W. O. (1), na kwotę 15.030 zł

W świetle opinii wynagrodzenie zgodnie z żądaniem pozwu winno obejmować okres od sierpnia 2013 r. do 31 sierpnia 2015 r., wynagrodzenie należne powodom wynosi co najmniej 305.610 zł.

Sąd pierwszej instancji podzielił powyższą opinię. Odnosząc się do powierzchni stref ochronnych, stwierdził, że skoro od 2008 r. zmieniło się przeznaczenie gruntów zajętych pod urządzenia elektroenergetyczne z uwagi na przeznaczenie gruntów w planie zagospodarowania przestrzennego, to należy zastosować uregulowania zawarte w przepisach Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (DZ. U. z dnia 19 marca 2003r.).

Sąd Okręgowy za niewykazany uznał podnoszony przez pozwaną zarzut nabycia służebności o treści odpowiadającej służebności przesyłu. Podzielił argumenty powodów, że pozwana składając określone dokumenty, nie wykazała, że dotyczyły one linii WN posadowionych obecnie na działce powodów. Pozwana nie wykazała, kiedy linie WN na działce powodów posadowiono w obecnej lokalizacji i kiedy rozpoczęto eksploatację linii w tej lokalizacji.

Mając na uwadze powyższe Sąd uznał, iż łączna kwota wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu stanowiącego własność powodów wynosi 305.610 zł, którą zasądził w punkcie I i II wyroku wraz z odsetkami od kwoty pierwotnego żądania 53.140,62 zł od dnia 6 września 2013r., a od kwoty 252.469,39 zł od dnia 18 września 2015r. tj. upływu 7 dni od doręczenia pozwanemu odpisu rozszerzonego powództwa. Sąd podkreślił, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z cudzej rzeczy nie jest świadczeniem okresowym, a jego wymagalność, od której liczone może być opóźnienie w jego spełnieniu powstaje po wezwaniu dłużnika do zapłaty i upływu terminu.

Sąd zaznaczył, że oddalenie powództwa dotyczy tylko nieznaczącej części tj. odsetek ustawowych od dnia 11 września 2015r. do 17 września 2015r.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy rozstrzygnął na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., wskazując, że w ich skład wchodzi opłaty sądowe 2.658 zł 12.624 zł, zaliczki 5.000 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika 3.600 zł liczone od pierwotnej wartości przedmiotu sporu i 17 zł tytułem opłaty za pełnomocnictwo.

O kosztach sądowych orzekł na podstawie ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych i art. 98 § 1 k.p.c., obciążając nimi w całości pozwaną, jak w punkcie IV wyroku.

Apelację od powyższego wyroku wniosła strona pozwana zaskarżając go w części ponad kwotę 51.951,00 zł i zarzucając:

- 1) naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i uznanie, że pozwana nie wykazała podniesionego zarzutu nabycia odpowiedniej służebności przez zasiedzenie, w sytuacji gdy pozwana przedstawiła szereg dowodów na tę okoliczność,
- 2) naruszenie art. 292 k.c. w zw. z art. 352 k.c. poprzez uznanie, że nie doszło do nabycia odpowiedniej służebności przez pozwaną na nieruchomościach powodów,
- 3) naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i w konsekwencji określenie wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości w kwocie opartej o zawyżone wyliczenia biegłego.

Mając powyższe na uwadze pozwana wniosła o:

- 1) zmianę wyroku Sądu I Instancji i oddalenie powództwa w zaskarżonej części;
- 2) zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje, ewentualnie o:
- 3) uchylene wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I Instancji celem ponownego rozpoznania sprawy, pozostawiając temu sądowi orzeczenie o kosztach postępowania.

Powodowie wnosili o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest uzasadniona częściowo.

W apelacji pozwany skoncentrował się na dwóch spornych kwestiach –nieuwzględnionym przez Sąd Okręgowy zarzucie nabycia przez zasiedzenia służebności gruntowej o treści odpowiadającej służebności przesyłu linii wysokiego napięcia (WN) oraz zakresie korzystania przez niego z nieruchomości powodów, a co za tym idzie wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Odnośnie do pierwszej kwestii Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Sądu I instancji. W granicach działki o numerze geodezyjnym (...) (obecnie ...) zlokalizowane są dwie linie wysokiego napięcia 110 kV: (...) o długości 213 m, podparta słupem kratowym oraz linia napowietrzna 110 kV (...) o długości 213 m, bez słupów w granicach działek. Pozwana podnosząc zarzut zasiedzenia służebności przesyłu wskazywała, iż linia elektroenergetyczna 110 kV (...), została wybudowana w 1960 r. pod nazwą (...), w związku z tym nabyła przez zasiedzenie służebność przesyłu z dniem 1 stycznia 1985r., zaś druga - O. (...) M." pod nazwą (...) powstała w 1973r., a służebność nabyła z dniem 1 lipca 2003r.

Co do pierwszej linii momentem objęcia przez poprzedników prawnych pozwanego służebności w posiadanie miało być przejęcie środka trwałego w dniu 31.12.1960 r. (k.228akt). Podnieść należy, iż dokument w postaci protokołu przejęcia środka trwałego wskazuje jedynie, iż dotyczy linii (...), bez szczegółowego opisu tej linii i jej przebiegu. Trudno ustalić w jakim zakresie dotyczy on linii przebiegającej przez nieruchomości powodów. Nadto w sprawie I C 544/07 Sądu Rejonowego w Olsztynie pozwany w odpowiedzi na pozew podawał inne okoliczności powstania tej linii. Twierdził, iż jest to linia przedwojenna, przejęta przez poprzedników prawnych pozwanego w latach 40 -tych, modernizowana w latach 50- tych. Dowodem posiadania miała być dokumentacja projektowa z 1959 r. (k.73-86 akt I C 544/07). Z dokumentacji wynika, iż część gruntów przeznaczonych na budowę linii była własnością Państwa. Bez powiązania działek powodów z ówczesnym stanem prawnym, trudno ustalić, kto był właścicielem gruntu w tym czasie (czy nie była to własność Państwa), co ma wpływ na bieg terminu zasiedzenia. Pozwany nie sprecyzował też zakresu posiadania służebności mającej podlegać zasiedzeniu. Wszystkie te niedostatki dowodowe nie pozwalają na uwzględnienie zarzutu zasiedzenia (art.6 k.c.)

Podobnie odnośnie drugiej linii O. (...)M." (O. P. - (...)), pozwany powołując się na dokumentację w postaci protokołu odbioru końcowego i przekazania do eksploatacji inwestycji z dniem 30.06.1973 r. (k.100 - 144), nie wykazał w jakim zakresie dotyczy to nieruchomości powodów. Z kolei w sprawie I C 544/07 Sądu Rejonowego w Olsztynie pozwany, podnosząc, iż legalnie korzysta z urządzeń energetycznych od 1975 r., powoływał się na decyzję wydaną na podstawie art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości, twierdząc, iż posiada służebność od 1975 r. (t.j. Dz.U. z 1974 r. Nr 10, poz. 64 ze zm.). W żaden sposób nie wykazano jednak, iż decyzja wydana w dniu 2.04.1975 r. dotyczyła nieruchomości powodów (k. 50 akt I C 544/07 Sądu Rejonowego w Olsztynie). Nie ma w aktach sprawy ostatecznych decyzji administracyjnych na podstawie których nastąpiło objęcie w posiadanie nieruchomości stanowiącej obecnie własność powodów przez poprzednika prawnego strony pozwanej w celu budowy urządzeń przesyłowych. Zgodnie z poglądem prawnym wyrażonym przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia z dnia 17 grudnia 2008 r. sygn. akt I CSK 171/08, OSNC rok 2010, nr 1, poz. 15, objęcie przez przedsiębiorstwo państwowe cudzej nieruchomości w posiadanie na podstawie art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości (t.j. Dz.U. z 1974 r. Nr 10, poz. 64 ze zm.) w celu budowy urządzeń przesyłowych uzasadnia przyjęcie dobrej wiary tego przedsiębiorstwa jako posiadacza służebności gruntowej o treści odpowiadającej służebności przesyłu (art. 292 KC w związku z art. 172 § 1 KC).

Przyjąć więc należy, iż pozwany nie wykazał żadnej z przesłanek prowadzących do uznania, iż nabył przez zasiedzenie służebność gruntową o treści odpowiadającej służebności przesyłu, jak też, iż legitymował się tytułem prawnym do korzystania z nieruchomości powodów w zakresie w jakim ich nieruchomości zajęte są przez urządzenia przesyłowe. Pozwany korzysta zatem z tej nieruchomości w złej wierze i zobowiązany jest do świadczenia wynagrodzenia na postawie art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 1 k.p.c. i 352 k.c. Dodać można, iż w dwóch poprzednich sprawach dotyczących wcześniejszych okresów korzystania przez pozwanego z nieruchomości powodów, przyjęto, iż pozwany korzysta z nieruchomości powodów w złej wierze (wyrok z dnia 23.01.2009 r. w sprawie I C 544/07 Sądu Rejonowego w Olsztynie i z dnia 4.11.2011 r. w sprawie I C 786/10 Sądu Rejonowego w Olsztynie).

Odnosząc się do zarzutów związanych obszarem korzystania przez pozwanego z nieruchomości powodów, Sąd Apelacyjny nie podzielił ustaleń Sądu Okręgowego w tym zakresie. W judykaturze podkreśla się, że wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorstwo przesyłowe powinno być ustalane każdorazowo indywidualnie i dostosowane do okoliczności istotnych w danej sprawie. Choć przedsiębiorstwo przesyłowe korzysta z nieruchomości w sposób ciągły, to korzystanie to poza obszarem zajęтым przez słupy czy stację transformatorową ma z reguły

bardzo ograniczony zakres i nie musi kolidować z dotychczasowym sposobem wykorzystania nieruchomości przez ich właścicieli. Posiadanie nie obejmuje bowiem władania rzeczą, ale jedynie faktyczne korzystanie z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2007 roku, I CSK 64/07, LEX nr 286763).

W najnowszych judykatach związanych z ustanawianiem służebności przesyłu Sąd Najwyższy zauważył, iż służebność pełniąca rolę służebności przesyłu, podobnie jak służebność przesyłu unormowana w art. 305¹ i n. k.c., ma charakter czynny. Obejmuje ona uprawnienie do określonych działań dotyczących nieruchomości obciążonej, w szczególności do utrzymywania posadowionych na nieruchomości urządzeń i korzystania z nich zgodnie z ich przeznaczeniem. Nie obejmuje natomiast innych ograniczeń własności związanych z oddziaływaniem linii elektroenergetycznej, polegających m.in. na ograniczeniu właściciela - w strefie ochronnej - w możliwości dokonywania w stosunku do nieruchomości określonych działań, w tym powstrzymywania się od zabudowy. Zgodnie z art. 305¹ k.c. obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu wiąże się przyznaniem przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1 k.c. na tej nieruchomości, prawa, polegającego na korzystaniu z niej w oznaczonym zakresie, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń. Chodzi o wykonywanie przez przedsiębiorcę w stosunku do nieruchomości określonych działań mających na celu utrzymanie we właściwym stanie technicznym urządzeń niezbędnych do wykonywania działalności gospodarczej polegającej na dostarczaniu odbiorcom energii. Niewątpliwie, uprawnieniu przedsiębiorcy do podejmowania określonych działań odpowiada obowiązek właściciela nieruchomości obciążonej ich znoszenia. Wiąże się to także z ograniczeniami właściciela nieruchomości obciążonej co do sposobu korzystania z nieruchomości i takiego jej zagospodarowania, by przedsiębiorca miał zagwarantowaną stałą możliwość dostępu do swoich urządzeń w celu usunięcia awarii, konserwacji, demontażu, wymiany itp. Z istoty służebności przesyłu nie wynikają jednak innego rodzaju ograniczenia właściciela nieruchomości obciążonej w jego uprawnieniach związanych ze sposobem wykonywania władztwa nad tą nią, a w szczególności takie, które odpowiadałyby przewidzianemu w art. 285 § 1 k.c. pozbawieniu możliwości dokonywania w stosunku do niej określonych działań. Zatem nie jest dopuszczalne zasiedzenie służebności w zakresie korzystania ze strefy ochronnej i uprawnienia polegającego na prawie korzystania z nieruchomości obciążonej w zakresie wejścia i wjazdu na grunt celem kontroli, modernizacji i wymiany urządzeń przesyłowych (por. postanowienie SN z dnia 10.11.2017 r. V CSK 33/17 i z dnia 23 lutego 2017 r., V CSK 317/16). Zatem służebność obejmuje tzw. pas niezbędny do prawidłowego korzystania z urządzeń przesyłowych tzw. pas technologiczny, nie dotyczy zaś przestrzeni, w której właściciel ma obowiązek powstrzymywania się z jej zabudową, tzw. pas ochronny. Pas ochronny obejmuje bowiem obszar, na którym dochodzi do ograniczenia prawa własności właściciela gruntu (n.p. poprzez zakaz zabudowy bądź ograniczenia w zabudowie), co nie jest tożsame z korzystaniem przez przedsiębiorcę przesyłowego z tego gruntu. Uwagi te w pełnym zakresie należy odnieść do zakresu korzystania przez przedsiębiorstwo przesyłowe zgodnie z przeznaczeniem z urządzeń przesyłowych posadowionych na nieruchomości, co wiąże się z potrzebą wkraczania na nieruchomość w celu utrzymywania ich w zdadności do użytku.

Oczywiście właściciel gruntu ma prawo wykazywać, iż faktyczny zakres korzystania przez przedsiębiorcę przesyłowego z jego gruntu, jest większy, niż obejmuje to tzw. pas technologiczny. Powodowie, na których w tym zakresie spoczywał ciężar dowodu stosownie do treści art. 6 k.c., takiego dowodu nie przeprowadzili.

Z tych przyczyn Sąd Apelacyjny nie podzielił stanowiska Sądu Okręgowego, który przyjął, iż zakres bezumownego korzystania przez pozwanego z nieruchomości obejmuje też tzw. strefy ochronne wynikające z przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (DZ. U. z dnia 19 marca 2003r.). Przypomnieć też należy, iż w sprawie I C 544/07 Sądu Rejonowego w Olsztynie, Sąd Okręgowy uznając apelację pozwanego za uzasadnioną, również nie uznał, aby korzystanie przez pozwanego z nieruchomości powodów obejmowało, tzw. pas ochronny. Powodowie nie wykazywali, aby zakres korzystania po wydaniu tegoż wyroku uległ zmianie. Aczkolwiek wyrok ten nie wiąże sądu na mocy art. 365 k.p.c. (postanowienie SN z dnia 9.02.2017r. III CZ 63/16, L.) to ma znaczenie przy ocenie dowodów w świetle art. 233 § 1 k.p.c.

Z tych samych przyczyn Sąd Apelacyjny nie podzielił wniosków opinii biegłego z zakresu energetyki M. S., który odwoływał się do przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (k.528-544). Biegły nie był też stanowczy co do faktycznego obszaru niezbędnego do prawidłowego korzystania przez pozwanego z urządzeń przesyłowych, twierdząc, iż w tym konkretnym przypadku, może to być powierzchnia mniejsza, niż wynikająca z cytowanego rozporządzenia (wyjaśnienia do opinii na rozprawie z dnia 6.07.2017 r.). Zauważyć też należy, iż obszar określony w planie zagospodarowania przestrzennego jako 5 E - sieci i urządzenia elektroenergetyczne, o powierzchni 13.955 m², nie może być w całości utożsamiany z zakresem bezumownego korzystania przez pozwanego z nieruchomości powodów. Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego tej powierzchni pod tereny elektroenergetyki ogranicza prawo własności powodów (dopuszczona tam zabudowa to parkingi, zieleń urządzone, ulice, place komunikacji kolejowej i miejsca postojowe), ale nie dowodzi, iż pozwany w takim zakresie korzystał z nieruchomości powodów w celu prawidłowej eksploatacji swojej sieci i urządzeń elektroenergetycznych.

Powyższe okoliczności dały podstawy do przyjęcia, iż faktyczny zakres korzystania przez porwanego z nieruchomości powodów ogranicza się do tzw. pasa technologicznego, którego wielkość wynika z wytycznych służących przedsiębiorstwom energetycznym do określania powierzchni służebności przesyłu niezbędnej do właściwego korzystania z urządzeń energetycznych (k.601-607). Wytyczne te nie są aktem prawnym, który wiąże sąd, pozwalają jednak na ustalenie w jakim zakresie przedsiębiorcy przesyłowi korzystają z nieruchomości osób trzecich w celu właściwej eksploatacji sieci i urządzeń elektroenergetycznych. I tak przy liniach wysokiego WN napięcia zakres ten został określony – jeśli chodzi o szerokość - na odległość między skrajnymi przewodami fazowymi, powiększoną o odległość 2 metrów od skrajnych przewodów, zaś przy liniach średniego napięcia SN - na odległość między skrajnymi przewodami fazowymi, powiększoną o odległość 1,3 metra od skrajnych przewodów. Mimo, że wytyczne zostały opracowane po okresie objętym żądaniem pozwu, nie ma przeszkód, aby przyjmować, iż faktycznie pozwany w takim zakresie korzystał z nieruchomości powodów w latach 2010 -2015. Należy podkreślić, iż właściciel sieci – pozwany posiada najlepszą wiedzę, o tym, z jakiej części nieruchomości musiał korzystać, aby prawidłowo eksploatować swoje sieci i urządzenia elektroenergetyczne. Powodowie, jak wskazano to wcześniej, nie udowodnili, aby faktyczny zakres korzystania z ich nieruchomości obejmował pasy w przypadku linii SN o szerokości po 5 metrów od skrajnych punktów przewodów – łącznie 13,7 -13, 8 metrów szerokości i po 15 metrów os skrajnych przewodów przy liniach WN – łącznie 36,4 m szerokości.

Konsekwencją określenia innego zakresu korzystania przez pozwanego według norm ustalonych w wytycznych służących przedsiębiorstwom energetycznym do określania powierzchni służebności przesyłu niezbędnej do właściwego korzystania z urządzeń energetycznych, była konieczność przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu geodezji i szacowania nieruchomości, w celu obliczenia należnego powodom wynagrodzenia. W postępowaniu apelacyjnym sąd drugiej instancji, kontynuując postępowanie przed sądem pierwszej instancji, rozpoznaje sprawę na nowo w sposób - w zasadzie - nieograniczony (art. 378 § 1 i art. 382 k.p.c.). W konsekwencji, w razie uwzględnienia apelacji - z reguły - zmienia zaskarżony wyrok i orzeka co do istoty sprawy (art. 386 § 1 k.p.c.). Sąd Apelacyjny przeprowadził te dowody z urzędu, podobnie jak dowód z opinii biegłego z zakresu energetyki, uznając, iż nie ma innej możliwości doprowadzenia do właściwego rozstrzygnięcia sprawy (art.232. zd.2 k.p.c). Wedle Sądu Najwyższego art. 232 zd. 2 k.p.c. stanowi wyjątek od zasady kontrydiktoryjności, a dopuszczenie przez sąd dowodu z urzędu może nastąpić jedynie wtedy, gdy nie ma innej możliwości doprowadzenia do właściwego rozstrzygnięcia sprawy. Jest to prawo sądu, a nie obowiązek, stąd skorzystanie z tego uprawnienia uzależnione jest od oceny sytuacji procesowej danej sprawy. Przyjmuje się, że dopuszczenia dowodu z urzędu nie wyklucza reprezentowanie strony przez zawodowego pełnomocnika. Niemniej celowość dopuszczenia dowodu z urzędu, zachodzi wówczas, gdy dowód z opinii biegłego jest niezbędny, a sąd nie podejmując takiej czynności dopuszcza się naruszenia art. 232 zd. 2 k.p.c. (wyrok SN z dnia 7.07.2017 r. ,V CSK 629/16. Legalis).

Z opinii biegłego geodety W. O. wynikało, iż łączna powierzchnia nieruchomości powodów zajęta pod linie i pas technologiczny (łącznie ze słupami) w przypadku linii WN wynosi 5425 m², zaś SN – 4262 m² (opinia k.622-648). Opinia ta nie była przedmiotem merytorycznych zarzutów stron, aczkolwiek powodowie kwestionowali co do

zasady przeprowadzenie tego dowodu z urzędu przez Sąd Apelacyjny. Sąd Apelacyjny, uznając opinię za rzetelną i merytorycznie poprawną, przyjął opinię biegłego geodety jako podstawę do ustalenia zakresu korzystania przez pozwanego z nieruchomości powodów z przyczyn wcześniej wskazanych. Nie jest przy tym trafny zarzut powodów, iż pozwany przyznawał, iż korzystał z nieruchomości w większym zakresie, niż ustalił to biegły, bowiem, już w opinii biegłego z dnia 18 sierpnia 2014 r. zaznaczono, iż pozwany twierdzi, iż zakres jego korzystania to 4 metry szerokości łącznej w przypadku linii SN i 14,03 m – linii WN, co dało powierzchnię łączną 7.898m² (opinia biegłego W. O. z dnia 18.08.2014 r. k.236-280).

Sąd Apelacyjny podzielił również wnioski opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości A. T., korygując ją jedynie w zakresie pomyłek rachunkowych (k.681-723). Przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości było konieczne z uwagi na ustalony inny zakres korzystania z nieruchomości przez pozwanego oraz upływ czasu. Zgodnie z art. 156 ust. 3. Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. 2018 poz. 121, dalej u.g.n.) operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia. Zgodnie z art. 154 u.g.n. wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Sąd Apelacyjny akceptuje przyjęte przez biegłego do wyceny podejście mieszane, metodę pozostałościową, co biegły uzasadnił w swojej opinii brakiem na przestrzeni 10 lat transakcji kupa sprzedaży podobnych nieruchomości (§16 ust.3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego Dz. U. 2007 poz.2109). Sąd Apelacyjny nie podzielił zarzutów do opinii sformułowanych przez pozwanego. Biegły odniósł się do nich w pisemnej odpowiedzi (k.742-743), wyjaśniając, iż koszt przebudowy sieci obniża wartość nieruchomości przy wycenie. Zgodnie bowiem z §16 ust.1 i 2 rozporządzenia metodę pozostałościową stosuje się do określenia wartości rynkowej, jeżeli na nieruchomości mają być prowadzone roboty budowlane polegające na budowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie, montażu lub remoncie obiektu budowlanego.

Wartość, o której mowa w ust. 1, określa się jako różnicę wartości nieruchomości po wykonaniu robót wymienionych w ust. 1 oraz wartości przeciętnych kosztów tych robót, z uwzględnieniem zysków inwestora uzyskiwanych na rynku nieruchomości podobnych. Zatem koszt robót polegających na przebudowie sieci obniżył wartość nieruchomości. Pozwany kwestionując wskazany w opinii koszt przebudowy sieci, nie uzasadnił tego zarzutu, mimo, że miał przedstawić swoje argumenty w tym zakresie. Biegły wyjaśnił też, iż uwzględniając zyski inwestora uzyskiwane na rynku nieruchomości podobnych, zastosował stopy dyskontowe określone zgodnie z obowiązującymi Powszechnymi Z. Wyceny. Nietrafny był też zarzut pozwanego odnośnie do przyjętej do wyceny funkcji nieruchomości, przy czym pozwany twierdził, iż należy wziąć pod uwagę faktyczny sposób korzystania z nieruchomości. Zgodnie z ust. art. 154 ust. 1 u.g.n. przy szacowaniu nieruchomości uwzględnia się rodzaj i położenie nieruchomości. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (ust.2 art.154 u.g.n.) a w przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości (ust.3 art. 154 u.g.n.). Zatem biegły prawidłowo uwzględnił funkcje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Biegły odniósł się również szczegółowo do pozostałych zarzutów pozwanego, a jego wyjaśnienia nie budzą wątpliwości Sądu Apelacyjnego. Powodowie nie wnosili zastrzeżeń do opinii, twierdząc nadal, iż była ona zbędna. Opinia biegłego podlega, jak inne dowody, ocenie według art. 233 § 1 k.p.c., lecz co odróżnia ją pod tym względem, to szczególne dla tego dowodu kryteria oceny, które stanowią: poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanego w niej stanowiska oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen, a także zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej (postanowienie SN z dnia 7 listopada 2000 r., I KKN 1170/98, OSNC 2001, nr 4, poz. 64). Specyfika oceny tego dowodu wyraża się w tym, że sfera merytoryczna opinii kontrolowana jest przez sąd, który nie posiada wiadomości specjalnych, w istocie tylko w zakresie zgodności z zasadami logicznego myślenia i wiedzy powszechnej.

Sąd Apelacyjny uznał opinię za merytorycznie poprawną i rzetelną, aczkolwiek dostrzegł błędy rachunkowe w opinii, które skorygował. Wynagrodzenie wskazane na stronie 33 opinii dotyczące linii SN (k.713) za rok 2012 powinno wynieść 21.186,95 zł (21.082,66 + 104,29), za rok 2014 - 20.706,38 (20.609,44+96,94 zł), łącznie za okres objęty pozwem - 108.978,30 zł. Wynagrodzenie za korzystanie z gruntu pod liniami WN wyniosło 56.781 zł. Łączna kwota to 165.759,30 zł. Po odjęciu kwoty zasądzonej wyrokiem w części niezaskarżonej przez pozwanego - 53.140, 62 zł, do zasądzenia pozostała kwota 112.618, 68 zł. Zważywszy, iż powodowie są współwłaścicielami nieruchomości z udziałami po 1/2 , na rzecz każdego z nich przypadła kwota po 56.309. 34 zł (art. 207 k.c.). Sąd Apelacyjny oddalił wniosek dowodowy pozwanego o przeprowadzenie dowodu z dokumentów jako spóźniony w świetle art. 381 k.p.c., zaś co do przeprowadzenia dowodu z opinii innego biegłego z zakresu szacowania nieruchomości jako powołany dla zwłoki (art. 217 § 3 k.p.c.), zważywszy, iż opinia biegłego była merytorycznie poprawna.

O kosztach postępowania postanowiono w oparciu o art. 100 k.p.c. rozdzielając je stosunkowo. W pierwszej instancji powodowie, którzy wygrali proces w 0,54, ponieśli koszty w wysokości 23.899 zł, zaś pozwany 3.617 zł. Uzasadnia to zwrot kosztów na ich rzecz w kwocie 11.241,64 zł, czyli po 5.620.80 zł na rzecz każdego z nich (23.899+3.617 zł = 27.516 zł x 0,54=14.858.64 zł - koszty przypadające na powodów, różnica - 23.899 zł minus 14.858.64 zł = 11.241,64 zł). Brakującymi kosztami sądowymi obciążono strony w tym samym stosunku – 0,54.

To mając na względzie Sąd Apelacyjny na mocy art. 386 §1 i art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji.

O kosztach za instancję odwoławczą orzeczono również na mocy art. 100 k.p.c. Powód poniósł koszty w wysokości 8100 zł – pełnomocnik, pozwany – 20.783 zł - pełnomocnik i opłata od apelacji. Rozliczenie kosztów procesu w stosunku 0,54 – wygrana powodów, skutkowało uznaniem udziału powodów w kosztach procesu w wysokości 13.286,18 zł, zatem zobowiązani byli zwrócić pozwanemu kwotę 5.223,18 zł (po 2.611,60 zł każdy). W tym stosunku rozliczono brakujące koszty sądowe, nakazując ich ściąganie na rzecz Skarbu Państwa (art.113 ust.1 ustawy z dnia 28.07.2005 r. (t.j. DZ. U. z 2018, poz.300).

(...)