

## UZASADNIENIE

Powódka I. R. wniosła o zasądzenie od pozwanego (...) S.A. w K. kwoty 10.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 14 maja 2013 r. do dnia zapłaty. Ponadto powódka żądała zasądzenia od pozwanego na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. Powódka podała, że jest właścicielem działki nr (...) położonej w L., dla której Sąd Rejonowy w Lubinie prowadzi księgę wieczystą nr (...), przez którą przebiega linia energetyczna wysokiego napięcia. Wskazała przy tym, że dochodzona pozwem kwota stanowi wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez pozwanego z nieruchomości powódki tj. (...) gruntu w okresie od 02 lipca 2000r. do 23 kwietnia 2013r.

W odpowiedzi na pozew pozwany (...) S.A. w K. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania. Przyznała, że przez nieruchomość powódki przebiegają dwie napowietrzna linia wysokiego napięcia, stanowiące własność pozwanego. Strona pozwana podniosła, że dochodzone wynagrodzenie jest rażąco wygórowane, na skutek błędnie określonej strefy ograniczonego użytkowania nieruchomości w związku z posadowieniem na niej urządzeń elektroenergetycznych.

Pismem z dnia 11 stycznia 2016r. strona powodowa rozszerzyła żądanie (k. 152) pozwu, domagając się zasądzenia od pozwanego na rzecz powódki kwoty 207.569 zł wraz z należnymi odsetkami.

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

Powódka I. R. wraz z mężem J. R. w dniu 03 czerwca 1998 r. nabyli od Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa działkę nr (...) położoną w L., dla której Sąd Rejonowy w Lubinie prowadzi księgę wieczystą nr (...). Obecnie powódka jest jedynym właścicielem przedmiotowej nieruchomości. Przez nieruchomość przebiegają dwie linie wysokiego napięcia.

### **Okoliczność bezsporna**

Działka nr (...) zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest przeznaczona do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z towarzyszącą zielenią i obsługą komunikacyjną w tym drogami dojazdowymi, miejscami parkingowymi. Wzdłuż istniejącej linii 110 kV przewidziano strefę ochronną o szerokości nie mniejszej niż 15 m od rzutu poziomego skrajnych przewodów linii, w której przewidziano zakaz zabudowy. W latach 2004 r. -2004 r. tereny stanowiły grunty orne.

### **Dowód:**

- zaświadczenie k. 37,
- mapa geodezyjna k. 38,
- pismo z dnia 08.12.2015r., k. 149.

W dniu 16 października 2010r. powódka wniosła do Sądu Rejonowego w Lubinie wniosek o ustanowienie służebności przesyłu. Postanowieniem z dnia

07 sierpnia 2012 r. w sprawie o sygn. I Ns 632/10 Sąd Rejonowy w L.

ustanowił na nieruchomości powódki prawo służebności przesyłu energii elektrycznej linią energetyczną wysokiego napięcia za wynagrodzeniem. Prawomocnym postanowieniem Sądu Okręgowego, sygn. akt II Ca 629/12 w L. ostatecznie ustalono pas służebności o powierzchni 0,6599 ha za wynagrodzeniem .

### **Dowód:**

- pismo z dnia 10.10.2010r., k. 39-40,
- postanowienie z dnia 07.08.2012r., k. 42,
- postanowienie z dnia 24.04.2013r., k. 48.

Wartość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powódki tj. działki nr (...) za okres od 02 lipca 2000 r. do dnia 24 kwietnia 2013 r. wynosi 207.569 zł w tym wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości bez uwzględnienia elementu odszkodowania 49.453 zł oraz 158.116 zł z tytułu odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości.

**Dowód:**

- opinia biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości G. K. wraz z opinią uzupełniającą, k. 116-149, 203-209, 248-254.

Pismem z dnia 24 kwietnia 2013r. powódka wezwała pozwanego do polubownego załatwienia sprawy w tym do wypłaty wynagrodzenia w wysokości 34.320 zł. Pozwany nie wyraził zgody, uznając żądane przez nią wynagrodzenie za wygórowane.

**Dowód:**

- pismo z dnia 24.04.2013r., k.56,
- pismo z dnia 31.05.2013, k. 58.

**Sąd zważył co następuje:**

W ocenie Sądu powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Bezspornym w sprawie był fakt, że w świetle art. 352 § 1 k.c. strona pozwana jest posiadaczem służebności przesyłu, jako że korzysta z nieruchomości powodów w zakresie odpowiadającym treści służebności. Strona pozwana w odpowiedzi na pozew nie kwestionowała tej okoliczności. Sporna w sprawie była kwestia szerokości pasa gruntu, z którego korzysta strona pozwana w związku z usytuowaniem urządzeń przesyłowych oraz wysokość należnego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Jako że do posiadania służebności stosuje się odpowiednio przepisy o posiadaniu rzeczy (art. 352 § 2 k.c.), stąd zastosowanie znajdują art. 224 i 225

k.c., stanowiące o obowiązkach wobec właściciela nieruchomości posiadacza w dobrej wierze i w złej wierze oraz posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa.

Zgodnie z art. 224 k.c. samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i nie jest odpowiedzialny ani za jej zużycie, ani za jej pogorszenie lub utratę. Nabywa własność pożytków naturalnych, które zostały od rzeczy odłączone w czasie jego posiadania oraz zachowuje pobrane pożytki cywilne, jeżeli stały się w tym czasie wymagalne (§ 1). Jednakże od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiścić wartość tych, które zużył. Artykuł 225 k.c. stanowi o tym, że obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w

dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Jednakże samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest nadto zwrócić wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał, oraz jest odpowiedzialny za pogorszenie i utratę rzeczy, chyba że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego.

Na wstępie rozważań należy podkreślić, że mająca kluczowe znaczenie rekompensata dla powódki w związku z korzystaniem z jej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności przesyłu została już uwzględniona tytułem wynagrodzenia w postępowaniu o ustanowienie służebności przesyłu. Natomiast w niniejszym procesie Sąd rozpoznał roszczenia, które mają charakter uzupełniający.

Przebieg linii energetycznej, jak również powierzchnia pasa służebności, sposób korzystania z nieruchomości zostały ustalona przez Sąd w postępowaniu o ustanowienie służebności dlatego też Sąd oddalił wnioski o przesłuchanie wnioskodawców w obliczu ich nieusprawiedliwionego niestawiennictwa w sądzie. Sąd pominął dowód z przesłuchania strony pozwanej, gdyż strony nie

domagały jego się przeprowadzenia, a nie było podstaw do ich dopuszczenia z urzędu.

Zajęcie części nieruchomości powódki przez umieszczenie na niej linii elektroenergetycznej stanowiącej własność strony pozwanej jest takim władcianiem przez stronę pozwaną tą częścią nieruchomości, które nie pozbawia powódki faktycznego nad nią władztwa, lecz niewątpliwie narusza jej prawo własności w inny sposób. W takim wypadku właściciel nieruchomości może dochodzić roszczeń uzupełniających, o których mowa w art. 224-225 k.c. Podkreślić przy tym należy, że strona pozwana posiada nieruchomość w tym zakresie, w jakim z niej korzysta w złej wierze. Przyjmuje się bowiem, że dobra wiara polega na błędnym, ale w danych okolicznościach usprawiedliwionym przekonaniu posiadacza nieruchomości, że przysługuje mu wykonywane przez niego prawo (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 września 2003 r., I CK 74/02, Lex nr 141416).

W niniejszej sprawie nie ulega wątpliwości, że strona pozwana wiedziała, że do korzystania z cudzej nieruchomości nie służy jej żadne prawo. Powyższe zostało przesądzone w sprawie o ustanowienie służebności przesyłu.

Dlatego też zarzut strony pozwanej zgłoszony pod koniec niniejszego postępowania, tj. zarzut zasiedzenia jest niezasadny.

Sąd Rejonowy w Lubinie w sprawie I Ns 632/10 ustanawiając na nieruchomości powódki służebność przesyłu nie stwierdził uprzedniego zasiedzenia tej służebności czy to na rzecz aktualnie występującego w postępowaniu przedsiębiorstwa przesyłowego czy też na rzecz jego poprzednika prawnego, w tym Skarbu Państwa. Uznanie, że zachodzą podstawy do stwierdzenia zasiedzenia służebności winno skutkować oddaleniem wniosku właściciela nieruchomości o ustanowienie służebności przesyłu i to niezależnie od stanowiska uczestnika (przedsiębiorstwa przesyłowego), gdyż zasiedzenie następuje z mocy prawa na skutek upływu czasu przy spełnieniu warunków określonych w art. 292 k.c. w zw. z art. 174 i następnymi k.c. Skoro Sąd ustanowił służebność przesyłu to znaczy, że przesądził, iż prawo takie nie istniało przed datą uprawomocnienia się orzeczenia w tej sprawie. Przedsiębiorstwo przesyłowe winno w tamtej sprawie twierdzić i udowodnić, że prawo to powstało wcześniej na skutek zasiedzenia. Prowadzenie takich ustaleń obecnie mogłoby doprowadzić do sytuacji istnienia w obrocie prawnym orzeczeń

opartych na sprzecznych wnioskach odnośnie przesłanek warunkujących powstanie prawa służebności przesyłu.

Odnośnie wysokości należnego powódce wynagrodzenia należy wskazać, że decydujące są w tym zakresie stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy i czas posiadania rzeczy przez adresata roszczenia. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że wysokość należnego właścicielowi wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jego rzeczy powinno ustalać się według stawek cen rynkowych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2000 r., IV CKN 5/2000). Obszar nieruchomości powódki, za który przysługuje jej wynagrodzenie za bezumowne korzystanie, przyjęto na podstawie ustalenia F. G. wskazującego, że powierzchnia stref bezumownego korzystania z

nieruchomości dla działki nr (...) wynosi 6599 m<sup>2</sup>. Przyjęcie szerokiego pasa ochronnego uzasadnione było brakiem możliwości wnoszenia zabudowań w obrębie urządzenia przesyłowego. Sąd dokonując ustaleń opiera się o twierdzenia biegłych, którzy dysponują obiektywną wiedzę specjalistyczną. Biegły dokonuje analizy zaistniałego stanu faktycznego i ocenie go przez pryzmat obiektywnych przesłanek, nie ma bowiem interesu w pozytywnym rozstrzygnięciu sprawy na rzecz którejkolwiek ze stron. W ocenie Sądu mamy tu do czynienia z wyłączeniem części nieruchomości z użytku na skutek usytuowania urządzeń przesyłowych. Z tego też względu Sąd podziela opinię biegłego i uznał, iż biegły przyjął do wycień prawidłowy obszar rzeczywistego bezumownego korzystania z nieruchomości w zakresie pasa służebności przesyłu. Posiadanie służebności gruntowej, dotyczy służebności obecnie zdefiniowanej w art. 305<sup>1</sup> k.c. Z prawem posadowienia danego typu urządzenia przesyłowego łączy się również określenie jego przebiegu, a wynagrodzenie obejmuje powierzchnię, która zapewnia funkcjonowanie tego urządzenia zgodnie z obowiązującym prawem.

Wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości Sąd ustalił na podstawie opinii biegłej K.. Wprawdzie strona pozwana kwestionowała metodę wyceny, przyjętą do obliczeń strefę służebności, czy wysokości przyjętych wskaźników nie mniej biegła w sposób jasny i wyczerpujący w opiniach uzupełniających odniosła się do stawianych zarzutów. Wobec powyższego Sąd uznał ją za w pełni wiarygodną oraz przydatną do rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy.

W tych okolicznościach Sąd uwzględnił powództwo w całości o czym orzekł w pkt I wyroku. Odsetki ustawowe za opóźnienie na podstawie art. 481 k.c. Sąd zasądził zgodnie z żądaniem zawartym w piśmie rozszerzającym powództwo, mając na uwadze datę wezwania pozwanego do zapłaty poszczególnych kwot.

Rozstrzygnięcie o kosztach pomiędzy powódką a pozwanym Sąd oparł na treści art. 98 k.p.c, uznając powódkę za stronę wygrywającą sprawę w całości. Szczegółowe rozliczenie kosztów postępowania Sąd na podstawie art. 108 §1 k.p.c. pozostawił referendarzowi sądowemu.

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł jak w sentencji.