

Sygn. akt VIII C 112/22

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

dnia 25 kwietnia 2022 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi w VIII Wydziale Cywilnym

w składzie: przewodniczący: Sędzia Bartek Męcina

protokolant: st. sekr. sąd. Ewa Ławniczak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 4 kwietnia 2022 roku w Ł.

sprawy z powództwa O. S.

przeciwko (...) S.A. w Ł.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 3.172,40 zł (trzy tysiące sto siedemdziesiąt dwa złote czterdzieści groszy) wraz z odsetkami ustawowymi, przy czym od dnia 1 stycznia 2016 r. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, od dnia 8 lutego 2012 r. do dnia zapłaty,
2. oddala powództwo w pozostałej części,
3. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 302,91 zł (trzysta dwa złote dziewięćdziesiąt jeden groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu,
4. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Rejonowego dla Łodzi- Widzewa w Łodzi od:
 - a) powódki kwotę 2.424,74 zł (dwa tysiące czterysta dwadzieścia cztery złote siedemdziesiąt cztery grosze),
 - b) pozwanego kwotę 990,39 zł (dziewięćset dziewięćdziesiąt złotych trzydzieści dziewięć groszy),tytułem tymczasowo poniesionych kosztów wynagrodzenia biegłych.

Sygn. akt VIII C 112/22

UZASADNIENIE

W dniu 25 czerwca 2015 roku powódka O. S., reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika, wniosła o zasądzenie od pozwanego kwoty 10.900 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości stanowiącej jej własność, położonej w Ł. w obrębie G44, działka nr (...) przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...), za okres od dnia 19 czerwca 2005 roku do dnia 28 maja 2015 roku wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 8 lutego 2012 roku do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pełnomocnik wyjaśnił, że w dniu 28 marca 2002 roku powódka nabyła przedmiotową nieruchomość, którą władła do dnia 28 maja 2015 roku. Na nieruchomości tej posadowione jest urządzenie przesyłowe (ciepłociąg), z którego pozwany, a wcześniej jego poprzednicy prawni, korzysta do dnia dzisiejszego, przy czym urządzenie to znajdowało się na działce już w momencie jej zakupu przez powódkę. Powódka nie wyrażała zgody na korzystanie z jej nieruchomości przez pozwanego, a kwestia korzystania z ciepłociągu nie została umownie uregulowana. W konsekwencji pozwany jest posiadaczem w złej wierze, a powódka jest uprawniona żądać wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Pismem z dnia 9 maja 2012 roku poprzednik prawny pozwanego został

poinformowany przez powódkę o chęci uregulowania powyższej kwestii i w odpowiedzi zaproponował zapłatę kwoty 5.800 zł, obejmującej rzeczony wynagrodzenie (2.600 zł) oraz wynagrodzenie za ewentualne ustanowienie służebności przesyłu (3.200 zł). W ocenie powódki zaoferowana suma miała zaniżony charakter, a należna jej kwota wynosi 10.900 zł i została wyliczona poprzez pomnożenie powierzchni działki zajętej przez ciepłociąg (33 m²) przez wysokość czynszu dzierżawnego (3,31 zł miesięcznie) i okres 10 lat. Wezwany do uiszczenia wskazanej sumy pozwany nie spełnił świadczenia. Na koniec pełnomocnik podniósł, że zbycie przez powódkę nieruchomości jest irrelevantne z punktu widzenia zasadności dochodzonego roszczenia, bowiem legitymację materialno-prawną do dochodzenia tego rodzaju żądań posiadać może podmiot będący właścicielem w chwili naruszenia, lecz nie będący właścicielem w chwili dochodzenia roszczeń.

(pozew k. 2-9)

W odpowiedzi na pozew pozwany, reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika, wniósł o jego oddalenie oraz o zasądzenie od powódki zwrotu kosztów procesu. Pełnomocnik przyznał, że powódce przysługiwało prawo własności przedmiotowej nieruchomości, na której są położone urządzenia przesyłowe, na istnienie których powódka nie wyrażała zgody. Wyjaśnił, że linie przesyłowe energii cieplnej zostały przejęte od inwestora przez poprzednika prawnego pozwanego w 1987 roku, a ich realizacja nastąpiła zgodnie z przepisami prawa budowlanego, na podstawie pozwolenia na budowę. Z faktu wydania rzeczony pozwolenia wynika zaś domniemanie spełnienia wymogu z art. 29 ust. 5 prawa budowlanego, tj. że inwestor miał prawo dysponowania nieruchomością na cel wskazany we wniosku o wydanie pozwolenia na budowę. Jednocześnie z oświadczenia kierownika D. Dokumentacji Prawnej (...) Miejskich (...) w Ł. wynika, że teren znajdujący się na trasie budowy sieci wody gorącej zad. 8 na dzielnicy U. stanowi własność Skarbu Państwa. Wobec powyższego pozwanego nie można uznać za podmiot będący w złej wierze. Może on zatem podnieść zarzut zasiedzenia służebności przesyłu przez okres 20 lat począwszy od 1987 roku. Niezależnie od powyższego pełnomocnik zgłosił zarzut przedawnienia roszczenia za okres od dnia 19 czerwca 2005 roku do dnia 19 czerwca 2012 roku.

(odpowiedź na pozew k. 59-61)

Replikując na stanowisko pozwanego pełnomocnik powódki podtrzymał pozew. Wskazał, że załączona przez pozwanego dokumentacja dotyczy wyłącznie uzgodnienia dokumentacji projektowej obiektu i na jej podstawie nie sposób ustalić daty oddania urządzeń do użytku oraz przyjąć, że pozwany wszedł w posiadanie urządzeń w 1987 roku. Z kolei oświadczenie z dnia 26 lutego 1987 roku nie odnosi się w żaden sposób do nieruchomości powódki. Niezależnie od powyższego podniósł, że decyzja o pozwoleniu na budowę sieci przesyłowej nie może ograniczać przysługującego powódce prawa własności nieruchomości, dodając, że pozwany nie przedstawił tytułu prawnego do nieruchomości, jak również dowodów na wejście w jej posiadanie w dobrej wierze. Zaznaczył przy tym, że należy odróżnić dobrą wiarę w zakresie wybudowania urządzeń przesyłowych na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę od nieistnienia dobrej wiary w zakresie korzystania przez pozwanego z nieruchomości powódki. W konsekwencji termin zasiedzenia wynosi w niniejszej sprawie 30 lat i jeszcze nie upłynął. Odnosząc się natomiast do zarzutu przedawnienia pełnomocnik powódki wyjaśnił, że w sprawie znajduje zastosowanie 10-letni termin przedawnienia.

(pismo procesowe k. 111-117)

W toku procesu stanowiska stron nie uległy zmianie.

(protokół rozprawy k. 133-136, k. 216-217, k. 427-428, k. 437, k. 511-511v.)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość położona w Ł. przy ul. (...) bez nr, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr (...) w obrębie G44, o pow. 0,0409 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi kw nr (...), w okresie od dnia 28 marca 2002 roku do dnia 28 maja 2015 roku stanowiła własność O. S..

Powódka nabyła przedmiotową nieruchomość z zamiarem zabudowy zgodnie z planem zagospodarowania pod budownictwo jednorodzinne. Na etapie planowania okazało się, że utrudnieniem są rury oraz konieczność zachowania strefy ochronnej. Kupując działkę O. S. miała świadomość posadowienia na niej urządzeń przesyłowych.

(dowód z przesłuchania powódki k. 428, umowa sprzedaży k. 13-19, k. 20-24, wydruk z kw k. 25-29)

Przez nieruchomość, o której mowa, przebiega czynna linia przesyłowa do przesyłu wody gorącej oraz linia przesyłowa pary technologicznej.

Linia ta została wybudowana w 1987 roku i przekazana poprzednikowi prawnemu pozwanego. Budowa była realizowana w oparciu o dokumentację techniczną. Z dokumentacji pozwanego nie wynika, aby było wydane pozwolenie na budowę w tym zakresie.

(dowód z przesłuchania powódki k. 428, zeznania świadka J. G. k. 135)

Decyzją z dnia 23 września 1983 roku wydaną na podstawie art. 20 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 24 października 1974 roku Prawo budowlane oraz § 9 ust. 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 20 lutego 1975 roku, po rozpatrzeniu wniosku (...) – Szpitala (...) z dnia 5 lipca 1983 roku, ustalono dla wnioskującego miejsce i warunki realizacji inwestycji Szpitala (...) oznaczone w załączniku graficznym nr 1 i w załączniku opisowym nr 1, w granicach oznaczonych na planie linią koloru czerwonego, na terenach położonych w Ł. przy ul. (...) -Ustronnej, zgodnie z miejscowym ogólnym planem zagospodarowania przestrzennego województwa miejskiego (...). Załącznik do decyzji stanowił szczegółowy plan zagospodarowania przestrzennego. Decyzja ta nie dotyczyła lokalizacji urządzeń przesyłowych pozwanej.

W dniu 12 lipca 1984 roku do stosownej jednostki Urzędu Miasta w Ł. przesłano 2 egzemplarze przebiegu ciepłociągu projektowanego w fazie projektu technicznego dla rezerwowego zasilenia P. – Szpitala (...) w wodę gorącą 150^o/70^o, przebiegającego od budynku Centrali (...) na terenie P.-Szpitala do komory sieci w rejonie skrzyżowania ulic (...) i Siostrzanej, z prośbą o akceptację. Przedłożona koncepcja została pozytywnie zaopiniowana.

W dniu 9 listopada 1984 roku został sporządzony protokół nr (...) uzgodnienia dokumentacji projektowej trasy sieci cieplnej rezerwowej wody gorącej 150^o/70^o dla P. – Szpitala (...). Jako lokalizację projektu podano ul. (...) w Ł..

W maju 1985 roku sporządzono projekt techniczny zewnętrznej sieci parowej na odcinku: od PS-22/P – do bud. Centrali (...) C-5.

W dniu 14 czerwca 1985 roku został sporządzony protokół nr (...) uzgodnienia dokumentacji projektowej trasy sieci parowej dla P. Szpitala (...) – odc. II od PS-22/P do bud. C-5. Jako lokalizację projektu podano ul. (...) w Ł..

W oświadczeniu z dnia 26 lutego 1987 roku Kierownik D. Dokumentacji Prawnej (...) Miejskich (...) w Ł. wskazał, że teren znajdujący się na terenie budowy sieci wody gorącej zad. 8 dla dzielnicy U. stanowi własność Skarbu Państwa. W dopisku pod oświadczeniem wskazano, że zadanie VIII obejmuje sieć wody gorącej od Kotłowni (...) do komory KW-44.

W załączonym do akt sprawy na k. 74 oświadczeniu, które nie zostało opatrzone datą sporządzenia, wskazano, że przekazany Zakładowi (...) obiekt majątku trwałego nie jest obciążony kredytem.

(protokół k. 71-72, oświadczenie k. 73, k. 74, projekt k. 75-77, protokół k. 78-79, dokumentacja projektowa wraz z mapami k. 88-108, decyzja wraz planem zagospodarowania przestrzennego k. 157-158 , pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii k. 254-259)

W piśmie 9 maja 2012 roku powódka zwróciła się do pozwanego o udzielenie informacji na temat posadowionego na jej nieruchomości ciepłociągu.

W piśmie z dnia 3 sierpnia 2012 roku pozwany wskazał, że zgodnie z otrzymaną od rzeczoznawcy wyceną wartość służebności przesyłu wynosi 2.600 zł i wobec powyższego przedstawił propozycję prawnego uregulowania tej kwestii. Ponadto wyjaśnił, że sieć ciepłownicza zajmuje powierzchnię 25,4 m² w obrębie działki (...) i jest posadowiona poza linią zabudowy.

W dniu 28 stycznia 2013 roku powódka wezwała pozwanego do zapłaty w terminie 7 dni kwoty 10.088 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od dnia 1 stycznia 2003 roku do dnia 31 grudnia 2012 roku. W odpowiedzi pozwany oświadczył, że wobec rozszerzenia roszczeń o zapłatę za bezumowne korzystanie z nieruchomości oferuje za dziesięcioletni okres sumę 3.200 zł, co przy uwzględnieniu wcześniejszej propozycji, daje łącznie kwotę 5.800 zł.

(pismo wraz z potwierdzeniem odbioru k. 30-31, pismo k. 32, k. 42, wycena k. 33-33v., k. 43-44, wezwanie do zapłaty k. 40-41, okoliczności bezsporne)

Podziemna sieć wodna o średnicy Ø200 zajmuje 24 m² powierzchni działki nr (...). Na działce znajduje się ponadto podziemna nieczynna sieć parowa o średnicy (...).

Pas służebności terenu dla obu rurociągów wynosi 45,54 m² do dnia 1 października 2012 roku, natomiast po tym dniu wynosi 31,95 m².

(pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu instalacji ciepłowniczych k. 181-186, pisemna uzupełniająca opinia biegłego sądowego z zakresu instalacji ciepłowniczych k. 218-223)

Urządzenia przesyłowe pozwanego zajmują obszar wyznaczony literami A-B-C-D-E-F-A oraz literami G-H-I-J-K-L-G na mapie z k. 258 (odpowiednio symbole (...).750 i cn1060.560 na mapie zasadniczej). Powierzchnia służebności przesyłu na działce nr (...) obejmująca urządzenia przesyłowe i służebność gruntową (szerokości 1 metra), oznaczonej na mapie z k. 275 symbolem (...) i literami A-B-C-D-A, wynosi 40m² (w tym 9 m² pasa ochronnego). Służebność przesyłu oznaczona symbolem (...) i literami C-D-E-F-C wynosi 3 m² i stanowi wyłącznie obszar pasa ochronnego na działce nr (...).

Powierzchnia zajęta pod urządzeniami przesyłowymi, bez pasa ochronnego i służebności, wynosi 31 m² i przedstawia obecne wykorzystanie terenu zajętego pod te urządzenia.

Naniesienia na mapie zasadniczej nie są opatrzone informacjami o nieczynnych sieciach ciepłowniczych.

(pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii wraz z załącznikami k. 254-259, pisemna uzupełniająca opinia biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii wraz z załącznikami k. 272-275, k. 301-304)

Wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanego z nieruchomości powódki za okres od dnia 19 czerwca 2005 roku do dnia 27 maja 2015 roku wynosi 3.172,40 zł, w tym za okres od dnia 19 czerwca 2012 roku do dnia 27 maja 2015 roku wynosi 1.202,41 zł.

(pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości k. 308-351, pisemna uzupełniająca opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości k. 378-382)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, których prawidłowość i rzetelność sporządzenia nie budziła wątpliwości Sądu. Sąd oparł się ponadto na dowodzie z przesłuchania powódki oraz zeznaniach świadka. Za podstawę ustaleń faktycznych Sąd przyjął ponadto opinie biegłych sądowych. Oceniając opinie biegłych Sąd nie znalazł podstaw do kwestionowania zawartych w ich treści wniosków, opinie te były bowiem rzetelne, jasne, logiczne oraz w sposób wyczerpujący objaśniające budzące wątpliwości kwestie. Opinie te w pełni odnosiły się do zagadnień będących ich przedmiotem, wnioski biegłych nie

budzą przy tym wątpliwości w świetle zasad wiedzy oraz doświadczenia życiowego. Jednocześnie opinie zostały sporządzone w sposób umożliwiający prześledzenie - z punktu widzenia zasad wiedzy, doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania - analizy przez biegłych zagadnień będących ich przedmiotem. W opiniach uzupełniających biegli wypowiedzieli się w zakresie podniesionych przez pełnomocników stron zarzutów. Opinie biegłych – po ich uzupełnieniu, nie były kwestionowane przez strony procesu.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Rozważania w sprawie rozpocząć należy od oceny wywiedzionego przez pozwanego zarzutu przedawnienia, który w ocenie Sądu okazał się nieskuteczny. W niniejszej sprawie znajdował zastosowanie 10-letni termin przedawnienia wynikający z art. 118 k.c. (por. m.in. wyrok SA w Łodzi z dnia 24 czerwca 2014 roku, I ACa 1527/13, LEX; wyrok SN z dnia 5 stycznia 2011 roku, III CSK 72/10, LEX) - wg brzmienia na datę wniesienia pozwu - wobec czego roszczenie nie uległo przedawnieniu. Przypomnienia wymaga, że powódka dochodziła należności za okres od dnia 19 czerwca 2005 roku do dnia 28 maja 2015 roku, a powództwo zostało wytoczone w dniu 19 czerwca 2015 roku.

Niezasadny okazał się także zarzut zasiedzenia służebności przesyłu w dobrej wierze. W niniejszej sprawie pozwany wywodził, że sporna instalacja została mu przekazana do użytku w 1987 roku, w konsekwencji, aby omawiany zarzut mógł odnieść zamierzony efekt niezbędnym było wykazanie przez pozwanego, że w chwili wejścia w jej posiadanie znajdował się on w dobrej wierze, tylko bowiem w tym przypadku zasiedzenie zakończyłoby bieg przed wystąpieniem z przedmiotowym pozwem. Przypomnienia wymaga, że przesłankami zasiedzenia służebności na podstawie przepisu art. 292 k.c. w związku z art. 172 k.c. są: posiadanie dla siebie („samoistne”) trwałego i widocznego urządzenia, służącego do wykonywania służebności, nieprzerwane posiadanie trwające przez czas potrzebny do zasiedzenia (w tym przypadku 20 albo 30 lat). Spełnienie powyższych przesłanek powoduje nabycie ex lege ograniczonego prawa rzeczowego (służebności). Wydane przez sąd postanowienie stwierdzające nabycie ograniczonego prawa rzeczowego przez zasiedzenie ma jedynie charakter deklaratoryjny, co oznacza, że konieczne jest ustalenie daty nabycia, która może znacznie poprzedzać złożenie samego wniosku. Z tych też względów konieczne jest ustalenie obowiązującego prawa materialnego z chwili nabycia ex lege ograniczonego prawa rzeczowego. Bieg terminu zasiedzenia może być przerwany m.in. przez podjęcie przez właściciela przed właściwym sądem powszechnym czynności przedsięwziętych bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia (art. 175 k.c. w zw. z art. 123 § 1 pkt 1 k.c.). Zgodnie z wypracowaną w orzecznictwie linią interpretacyjną, dobra wiara oznacza stan psychiczny określonej osoby polegający na błędnym, ale usprawiedliwionym w danych okolicznościach mniemaniu o istnieniu jakiegoś prawa podmiotowego lub stosunku prawnego. W dobrej wierze jest ten, kto powołując się na pewne prawo lub stosunek prawny mniema, że owo prawo lub stosunek prawny istnieje, chociażby nawet mniemanie to było błędne, jeżeli tylko błędność mniemania należy w danych okolicznościach uznać za usprawiedliwioną. W przypadku posiadania służebności, w dobrej wierze jest zatem ten, kto władając rzeczą pozostaje w błędnym, ale usprawiedliwionym okolicznościami przeświadczeniu, że przysługuje mu prawo użytkowania, zastawu, najmu, dzierżawy lub inne prawo (choćby leasing), z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą. Dobrej wiary zasiadającego posiadacza nie wyłącza wiedza o prawie własności przysługującym osobie trzeciej (por. uchwała (7) SN z dnia 6 grudnia 1991 roku, III CZP 108/91, OSNC 1992, Nr 4, poz. 48; postanowienie SN z dnia 4 grudnia 1998 roku, III CKN 48/98, L.; postanowienie SN z dnia 22 grudnia 1998 roku, II CKN 59/98, L.; postanowienie SN z dnia 17 lutego 1997 roku, II CKN 3/97, L.). Przy ocenie dobrej albo złej wiary decydujący jest moment uzyskania posiadania. Jeżeli w chwili uzyskania posiadania samoistnego osoba była w dobrej wierze to nabywa nieruchomości w krótszym okresie czasu. Zła wiara następcza, która ujawni się po tym czasie, nie ma wpływu na wydłużenie terminu zasiedzenia. Przenosząc powyższej na grunt niniejszej sprawy Sąd uznał, że objęcie w posiadanie służebności nastąpiło w złej wierze. Rozważania w tym zakresie rozpocząć należy od wyjaśnienia, że w sprawie brak jest dowodów pozwalających na ustalenie daty, w której sporna instalacja została przekazana do użytku pozwanemu. Świadek J. G. w złożonych zeznaniach podniósł wyłącznie, że linia została wybudowana w 1987 roku, na co wskazują zapisy w dokumentacji archiwalnej, a następnie, że instalacja została przekazana pozwanemu. Rzecz w tym, że w kontekście tego drugiego stwierdzenia świadek nie podaje już żadnej daty, a tym samym kwestię tę Sąd uznał za niewykazaną przez pozwanego. Oczywiście można zakładać, że skoro instalacja została wybudowana w 1987 roku to jej przekazanie

do użytku nastąpiło w tym samym okresie, założenie to będzie miało jednak wyłącznie charakter supozycji. Tymczasem obowiązkiem strony powołującej się na dany fakt jest jego wykazanie, rolą Sądu nie jest bowiem dokonywanie ustaleń faktycznych w oparciu o domysły, czy też przekonanie strony, że dane zdarzenie miało miejsce w określonym czasie zwłaszcza w sytuacji, gdy strona przeciwna kwestionuje ów zdarzenie. Podkreślenia wymaga również, że faktu przekazania instalacji nie można wywodzić z oświadczenia z k. 74, które wymienia składniki majątku trwałego, tak określony składnik nie został bowiem w jego treści wymieniona. W oświadczeniu tym mowa tylko o „sieci wody gorącej zad. VIII – dziel. Ustronna”, która to nazwa nie pada ani w protokołach uzgodnień (k. 71-72, k. 78-79), ani w projekcie technicznym (k. 77), jak też w dokumentacji projektowej (k. 88-97) oraz w decyzji z dnia 23 września 1983 roku (k. 157). Także w oświadczeniu z k. 73 mowa jest wyłącznie o sieci wody gorącej zad. VIII (...), bez powiązania tej sieci z instalacją przebiegającą przez nieruchomości, która w przeszłości stanowiła własność powódki. Implikacją powyższych rozważań jest przyjęcie, że pozwany nie wykazał daty rozpoczęcia biegu terminu zasiedzenia, wobec niewykazania daty, w której jego poprzednik prawny objął w posiadanie sporną instalację.

W drugiej kolejności zwrócić należy uwagę, że pozwany powołując się na dobrą wiarę wywodził, że przedmiotowa instalacja została wybudowana w oparciu o pozwolenie na budowę. To zaś kreuje domniemanie, że spełniony został wymóg prawny wynikający z art. 29 ust. 5 prawa budowlanego wg brzmienia ustawy z 1974 roku, a mianowicie, że inwestor posiadał prawo do dysponowania nieruchomością na cel wskazany we wniosku o wydanie pozwolenia. Odnosząc się do przywołanej argumentacji zaznaczenia wymaga, że do akt sprawy nie zostało załączone pozwolenie o budowę. Jedyna decyzja wydana w oparciu o w/w ustawę to decyzja z dnia 23 września 1983 roku (k. 157), ale dotyczy ona wyłącznie ustalenia miejsca i warunków realizacji inwestycji oznaczonych w załącznikach opisowym i graficznym, których to załączników pozwany jednak nie złożył. Materiał dowodowy zawiera wyłącznie szczegółowy plan zagospodarowania przestrzennego, przy czym bez oznaczenia przebiegu przedmiotowej inwestycji. To bowiem miało zostać uczynione kolorem czerwonym, tymczasem plan został złożony w formie czarno-białej kserokopii. Jednocześnie, co wynika z opinii biegłego geodety, przywołana decyzja nie dotyczyła urzędzeń przesyłowych. W rzeczywistości zatem pozwany opiera swoje założenia na dokumencie, którym nie dysponuje, a jednocześnie brak jest możliwości jego pozyskania. Znamienne jest, że świadek J. G. powołuje się na ów pozwolenie wyłącznie, jako na prawdopodobną podstawę budowy. W ocenie Sądu już tylko z powyższych przyczyn istnienie dobrej wiary po stronie przedsiębiorstwa przesyłowego uznać należy za nieudowodnione. Zdaniem Sądu nawet jednak, gdyby omawiana decyzja została załączona przez pozwanego, to brak byłoby podstaw, aby li tylko z jej treści wywodzić istnienie dobrej wiary u jego poprzednika prawnego. Kwestia czy uzyskanie decyzji o zatwierdzeniu planu realizacyjnego i udzieleniu pozwolenia na budowę przesądza o możliwości uznania legitymującego się nią inwestora za posiadacza służebności gruntowej w dobrej wierze była niejednolicie oceniana w judykaturze. Wyrażano pogląd, w świetle którego państwowe osoby prawne, które w okresie przed dniem 31 stycznia 1989 roku, w wyniku realizacji inwestycji przesyłowych, przebiegających przez nieruchomości nie należące do przedsiębiorstwa przesyłowego, co do których wydane były decyzje administracyjne o przebiegu linii przesyłowej i pozwolenia budowlane, objęły w dobrej wierze posiadanie służebności, jako korzystanie z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści tej służebności (por. m.in. postanowienie SN z dnia 14 listopada 2012 roku, II CSK 120/12, LEX; przytaczany wyrok SA w Łodzi z dnia 24 czerwca 2014 roku). Pogląd ten nie jest jednak akceptowany przez Sąd rozpoznający niniejszą sprawę. Za przekonujące w tym zakresie uznać należy wywody Sądu Najwyższego poczynione na gruncie uchwały z dnia 20 listopada 2015 roku (III CZP 76/15, Biul. SN 2015/11/10). Odnosząc się do powyższej kwestii Sąd Najwyższy uznał, że wybudowanie na cudzej nieruchomości urzędzeń przesyłowych przez korzystające z nich przedsiębiorstwo po uzyskaniu decyzji wydawanych w procesie budowlanym nie rozstrzyga o możliwości zakwalifikowania posiadania nieruchomości, na której te urządzenia zostały posadowione, jako wykonywanego w dobrej wierze. W uzasadnieniu swojego stanowiska wskazał, że tytułem do posiadania rzeczy w zakresie prawa określonego rodzaju nie może być tytuł do władania nią w jakikolwiek sposób, lecz tylko w taki, jaki odpowiada posiadaniu charakterystycznemu dla tego prawa. Posiadanie służebności gruntowej polega na korzystaniu z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści konkretnej, zasiadywanej służebności. Tytuł do posiadania służebności gruntowej, w tym także o treści służebności przesyłu, nie może wynikać ze stosunku obligacyjnego wykreowanego umową najmu lub dzierżawy ani z rzeczowego prawa użytkowania, treść bowiem tych tytułów posiadania nie odpowiada treści wykonywania służebności. Na tych samych zasadach nie może być tytułem posiadania służebności o treści służebności przesyłu

decyzja administracyjna, która nie kreuje tego prawa podmiotowego, lecz prowadzi do ograniczenia właściciela w jego uprawnieniach na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, choćby nawet dotyczyła szerokiego władztwa nad cudzą nieruchomością, pozwalając na wkraczanie na nią, wznoszenie na niej urządzeń i konserwowanie ich. Tytuł prawny do posiadania służebności, w tym także służebności przesyłu, może wynikać wyłącznie z ustanowienia na właściwej drodze tego prawa podmiotowego na rzecz podmiotu wykonującego składające się nań uprawnienia. Źródłem powstania służebności może być zatem umowa z właścicielem zawarta z zachowaniem warunków określonych w art. 245 k.c. albo orzeczenie sądowe o jej ustanowieniu, czy wreszcie nabycie jej przez zasiedzenie. Nabycie służebność gruntową przez zasiedzenie może jednak tylko ten podmiot, który wcześniej wykonywał składające się nań uprawnienia bez ważnego tytułu, a zatem bezprawnie. W dalszej kolejności Sąd Najwyższy wyjaśnił, że zgodnie z art. 29 ust. 5 ustawy z dnia 21 października 1974 roku - Prawo budowlane, obowiązującej od dnia 1 marca 1975 roku do dnia 31 grudnia 1994 roku, wydanie pozwolenia na budowę wymagało uprzedniego wykazania przed organem administracji prawa do dysponowania nieruchomością, na której miały być przeprowadzone roboty budowlane. Takim tytułem mogła być nie tylko własność lub użytkowanie wieczyste, ale także uprawnienie wynikające z użytkowania, albo ze stosunku obligacyjnego (najem, dzierżawa). Z wydania pozwolenia na budowę na podstawie Prawa budowlanego z 1974 roku nie można jednak wyprowadzić pewnych wniosków co do tego, że inwestor w czasie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę miał tytuł do dysponowania nieruchomością oraz o rodzaju tego tytułu. Na tej podstawie można co najwyżej wnioskować, że organ administracji publicznej prowadzący postępowanie o wydanie pozwolenia na budowę przypisał inwestorowi taki tytuł, gdyż była to dla niego jedna z przesłanek warunkujących uwzględnienie wniosku o wydanie żądanego pozwolenia. Oznacza to, że o rodzaju tytułu prawnego inwestora do dysponowania nieruchomością organ administracji publicznej właściwy w sprawie o wydanie pozwolenia na budowę powinien wypowiedzieć się nie w rozstrzygnięciu, lecz co najwyżej w uzasadnieniu decyzji, w związku z objaśnieniem przesłanek jej wydania (por. również wyrok SN z dnia 29 stycznia 2008 roku, IV CSK 410/07, LEX). W świetle przytoczonych rozważań, należy uznać, że ewentualna decyzja o pozwoleniu na budowę, na którą powołuje się pozwany, nie mogła kreować tytułu prawnego do korzystania z cudzej nieruchomości, w tym także w zakresie treści służebności przesyłu. Podzielając przytoczone poglądy Sądu Najwyższego stwierdzić należy, że posiadacz, który wie, że dysponuje decyzją wydaną w procesie budowlanym, która nie może wykreować tytułu do cudzej nieruchomości w postaci służebności o treści służebności przesyłu, nie może być uznany za posiadacza służebności w dobrej wierze, a więc takiego, który w sposób usprawiedliwiony, choć błędny, jest przekonany, że jego posiadanie służebności jest legalne. O takim zakwalifikowaniu posiadania służebności mogłyby świadczyć inne okoliczności ustalone w konkretnej sprawie, ale nie samo to, że posiadacz służebności uzyskał decyzję o pozwoleniu na budowę i na jej podstawie wniósł urządzenia, których legalnemu utrzymywaniu na gruncie ma służyć zasiadywaną służebność. W niniejszej sprawie okoliczności takich jednak brak. Jednocześnie nie budziło wątpliwości, że poprzednicy prawni pozwanego nie posiadali żadnego tytułu prawnego do nieruchomości stanowiącej własność powódki w obrębie posadowionej na niej instalacji, w szczególności nieruchomość ta nie została wywłaszczona na potrzeby budowy, nie zostały również zawarte żadne umowy, które uprawniałyby przedsiębiorstwo przesyłowe do korzystania z nieruchomości. Brak jest zatem przesłanek do przyjęcia, iż poprzednik prawny pozwanego działał w dobrej wierze, skoro nie dostarczył on żadnych dowodów na to, że ingerencja we własność przedmiotowego gruntu nastąpiła w takich okolicznościach, które usprawiedliwiały przekonanie uczestnika, że nie narusza on cudzego prawa. Powódka podważyła w całości argumentację pozwanego w powyższym zakresie, a tym samym obaliła domniemanie dobrej wiary. W konsekwencji nie można przyjąć, jak czyni to pozwany, że w okresie objętym pozwem doszło do zasiedzenia nieruchomości, której właścicielką była powódka, skoro to najwcześniej mogłoby nastąpić dopiero w 2017 roku i to przy założeniu, że pozwany wszedł w posiadanie spornej instalacji już w 1987 roku, co jednak w sprawie w ogóle nie zostało wykazane.

Mając na uwadze treść dotychczasowych rozważań roszczenie powódki pozostawało usprawiedliwione co do zasady. Nie budzi przy tym wątpliwości, że sprzedaż przez powódkę przedmiotowej nieruchomości pozostawała bez wpływu na dochodzone przez nią roszczenie. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 14 kwietnia 1971 roku (III CRN 56/71, LEX), „art. 548 k.c. odnosi się do tych tylko ciężarów i korzyści, jakie powstały po wydaniu rzeczy, gdy tymczasem w sprawie chodzi o odszkodowanie dotyczące zbytej nieruchomości przypadające za okres wcześniejszy. Mogłoby ono przejść na nabywcę tylko na podstawie szczególnej umowy”. Powyższe przemawia zatem za uznaniem, że nabywcy

nieruchomości przysługuje roszczenie za bezumowne korzystanie z niej za okres liczony od daty, w której stał się właścicielem nieruchomości.

Wysokość należnego zaś odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania przez pozwanego z przedmiotowej nieruchomości w okresie objętym żądaniem pozwu została określona na podstawie opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości przy uwzględnieniu powierzchni służebności wyliczonej przez biegłego z zakresu instalacji ciepłowniczych, które to opinie – po ich uzupełnieniu – nie były podważane przez strony. Wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanego z nieruchomości powódki za okres od dnia 19 czerwca 2005 roku do dnia 27 maja 2015 roku oszacowano na kwotę 3.172,40 zł, którą Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki z ustawowymi odsetkami, przy czym od dnia 1 stycznia 2016 roku z ustawowymi odsetkami za opóźnienie, od dnia 8 lutego 2012 roku do dnia zapłaty, oddalając powództwo w pozostałym zakresie.

M.-prawną podstawę roszczenia odsetkowego powoda stanowi przepis art. 481 § 1 k.c., zgodnie z treścią którego jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Wskazany przepis art. 481 k.c. obciąża dłużnika obowiązkiem zapłaty odsetek bez względu na przyczyny uchybienia terminu płatności sumy głównej. Sam fakt opóźnienia przesądza, że wierzycielowi należą się odsetki. Dłużnik jest zobowiązany uiścić je, choćby nie dopuścił się zwłoki w rozumieniu art. 476 k.c., a zatem nawet w przypadku gdy opóźnienie jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności i choćby wierzyciel nie doznał szkody. Odpowiedzialność dłużnika za ustawowe odsetki w terminie płatności ma zatem charakter obiektywny. Do jej powstania jedynym warunkiem niezbędnym jest powstanie opóźnienia w terminie płatności.

O kosztach procesu rozstrzygnięto w oparciu o art. 98 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c. zasądzając od pozwanego na rzecz powódki 302,91 zł stanowiącą różnicę pomiędzy kosztami faktycznie poniesionymi a kosztami, które strona powodowa powinna ponieść, stosownie do wyniku przedmiotowej sprawy (powódka wygrała spór w 29% ponosząc koszty procesu w kwocie 6.962 zł, natomiast pozwany poniósł koszty procesu w wysokości 2.417 zł).

Na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c. w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi: od powódki – kwotę 2.424,74 zł, od pozwanej – kwotę 990,39 zł, tytułem tymczasowo poniesionych kosztów wynagrodzenia biegłych.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji.