

Sygn. akt I C 718/12

WYROK

W IMIENIU

RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

dnia 9 czerwca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Jacek Szerer

Protokolant Magdalena Paruch

po rozpoznaniu w dniu 26 maja 2014 r. na rozprawie sprawy

z powództwa J. G. (1) i E. G.

przeciwko (...) S.A. w K.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego (...) S.A. w K. na rzecz powodów J. G. (1) i E. G. solidarnie kwotę 5.155,00 zł (pięć tysięcy sto pięćdziesiąt pięć złotych 00/100) z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 30 marca 2012 r. do dnia zapłaty,

II. dalej idące powództwo oddala,

III. zasądza solidarnie od powodów na rzecz pozwanego kwotę 4.617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu,

IV. nakazuje powodom solidarnie uiścić na rzecz Skarbu Państwa– Sądu Okręgowego w Świdnicy kwotę 3.636,00 zł tytułem wydatków

Sygn. akt I C 718/12

UZASADNIENIE

Po ostatecznym zmodyfikowaniu żądań pozwu powodowie E. i J. G. (2) wnieśli o zasądzenie od strony pozwanej - (...) S.A. w K. kwoty 156.747,54 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi:

- co do kwoty 114.101,86 zł- od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty,

- co do kwoty 27.098,92 zł- od dnia 8 marca 2013 r. do dnia zapłaty,

- co do kwoty 15.546,76 zł- od dnia rozszerzenia powództwa do dnia zapłaty.

tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez stronę pozwaną z nieruchomości będących własnością powodów, na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej. Nadto domagali się zasądzenia na ich rzecz kosztów postępowania , w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje żądania powodowie wskazywali, iż są właścicielami nieruchomości położonych w miejscowości M., w gminie Z., o łącznej pow. (...)ha, objętych księgą wieczystą nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich dla działek rolnych nr ew. (...); nieruchomości położonych w miejscowości M., w gminie Z., o łącznej pow.(...)ha, objętych księgą wieczystą nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich dla działek rolnych nr ew. (...), (...)i (...)nabytych od Skarbu Państwa- Banku (...)w dniu 02 listopada 1981 roku;

nieruchomości położonej w miejscowości P., w gminie K., o łącznej pow. (...)ha, objętych księgą wieczystą nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Kłodzku dla działki rolnej nr ew. (...), nabytej od Skarbu Państwa- (...) w dniu 30 grudnia 1981 roku. Na wszystkich wyżej wskazanych działkach rolnych powodów usytuowane są należące do strony pozwanej linie energetyczne średniego i niskiego napięcia. Posadowienie słupów (urządzeń) wyłącza zdaniem powodów część powierzchni działek z produkcji rolnej, a także stanowi utrudnienie przy prowadzeniu prac polowych. Powodowie podnosili również, iż nie zawarli oni ze stroną pozwaną żadnej umowy cywilnoprawnej, która normowałaby stan prawny, a także korzystanie z nieruchomości przez stronę pozwaną. Powodom nie został doręczony także żaden akt prawa administracyjnego upoważniający pozwaną do korzystania z nieruchomości powodów.

Powodowie określili powierzchnię zajęta przez linie wysokiego napięcia dla nieruchomości położonych w miejscowości M. na 106 m², natomiast dla nieruchomości położonych w miejscowości P. na 166 m². Wskazane wielkości zostały przez powodów pomnożone przez kwoty równe cenom, jakie obowiązywały w danym okresie, bądź nadal obowiązują przy ustalaniu wynagrodzenia z tytułu korzystania z nieruchomości w zakresie usytuowania na nich przesyłowych urządzeń telekomunikacyjnych, bądź energetycznych. Następnie na podstawie opinii biegłego A. K. strona powodowa rozszerzyła swoje żądanie, gdyż zgodnie z rzeczoną opinią powierzchnia nieruchomości powodów zajęta przez urządzenia przesyłowe wynosi łącznie nie jak wyliczyła strona powodowa 272m², a 274m²(przy czym w (...)m², zamiast wskazywanych 106m², w P. 184m², zamiast wskazywanych 166m²)

Powodowie wskazywali także, iż uprzednio podejmowane przez nich ugodowe próby doprowadzenia do zawarcia umowy służebności przesyłu i uzyskania wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości nie powiodły się.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana nie kwestionowała faktu, iż na działkach położonych w M.nr (...), posadowione są dwa słupy wsporcze napowietrznej linii energetycznej niskiego napięcia zasilanej R-743-21 oraz 6 słupów wsporczych napowietrznej linii średniego napięcia. Obie linie wybudowane zostały przed 1945 rokiem. Remont kapitalny linii natomiast miał miejsce odpowiednio w 1975 roku oraz 1983 roku. W przypadku działki nr (...)położonej w miejscowości P.zlokalizowanych jest natomiast 15 słupów linii napowietrznej niskiego napięcia zasilanej z R-813-30 oraz 6 słupów napowietrznej linii energetycznej L-813-30. Obie linie wybudowane zostały przed 1945 rokiem, a remont kapitalny linii średniego napięcia miał miejsce w 1978 roku. Strona pozwana wskazała, iż urządzenia przesyłowe zostały przyjęte na jej majątek na podstawie dekretu z dnia 08 marca 1946 roku o majątkach opuszczonych i poniemieckich. W związku z powyższym faktem oraz przyjmując, że strona pozwana korzysta od co najmniej 30 lat z nieruchomości należącej do powodów, w celu budowy i utrzymania urządzeń przesyłowych, co uzasadnia przyjęcie dobrej wiary strony pozwanej, jako posiadacza służebności gruntowej odpowiadającej służebności przesyłu, strona pozwana podniosła zarzut zasiedzenia służebności wskutek korzystania przez czas niezbędny do zasiedzenia z trwałego i widocznego urządzenia zlokalizowanego na nieruchomości powodów.

Ponadto strona pozwana podniosła zarzut dotyczący wysokości żadanego przez powodów wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości będących własnością powodów, iż nie jest ono rzeczywistym ekwiwalentem poniesionej szkody.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie są właścicielami nieruchomości położonych w miejscowości M., w gminie Z., o łącznej pow. (...)ha, objętych księgą wieczystą nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich dla działek rolnych nr ew. (...); nieruchomości położonych w miejscowości M., w gminie Z., o łącznej pow. (...)ha, objętych księgą wieczystą nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich dla działek rolnych nr ew.(...), (...)i (...), nabytych od Skarbu Państwa- Banku (...)w dniu 02 listopada 1981roku; nieruchomości położonej w miejscowości P., w gminie K., o łącznej pow. (...)ha, objętych księgą wieczystą nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Kłodzku dla działki rolnej nr ew. (...), nabytej od Skarbu Państwa- (...) w dniu 30 grudnia 1981 roku.

dowód: odpis z Księgi Wieczystej Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich

nr (...) - k. 22-25

odpis z Księgi Wieczystej Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich

nr (...) - k. 26-30

odpis z Księgi Wieczystej Sądu Rejonowego w Kłodzku nr (...) - k. 31- 34

odpis umowy sprzedaży akt notarialny, Rep. A nr (...) z 02.11. 1981 r.- k.

odpis umowy sprzedaży akt notarialny, Rep. A nr (...) z 30.12. 2003 r.- k. 56- 63

wpisy uproszczone z rejestru gruntów SP w Z. z 29.08.2011 roku- k. 36- 37

wykaz właścicieli i władających gruntów SP w K., dot. gminy K., obręb P. z dnia 29.08.2011- k. 35

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Z. działka nr (...) przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową i oznaczona symbolem MN, natomiast działki nr (...) to tereny upraw rolnych bez prawa zabudowy. Zgodnie ze Stadium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy K. działka nr (...) znajduje się w obszarze upraw polowych.

dowód: opinia biegłego M. K.- k. 327- 343

Na gruntach tych powodowie uprawiają zboże. Otrzymują dopłaty unijne na te grunty. Fakt posadowienia słupów energetycznych na gruntach ma wpływ na wysokość tych dopłat.

dowód: przesłuchanie powoda J. G. (3)- k. 243

Na powierzchni w/w nieruchomości usytuowane zostały urządzenia przesyłowe będące własnością firmy (...) S.A w postaci linii energetycznych średniego i niskiego napięcia. Łącznie w miejscowości (...) słupów energetycznych (2 słupy energetyczne niskiego napięcia oraz 6 słupów energetycznych średniego napięcia), w miejscowości (...) słupów energetycznych (15 słupów energetycznych niskiego napięcia oraz 6 słupów energetycznych średniego napięcia. Sumaryczna powierzchnia pod słupami wynosi 274m². Sumaryczna powierzchnia pod liniami SN wynosi 2 785 m². Łączna powierzchnia gruntu pod liniami NN wynosi 1.593 m².

dowód: opinia biegłego A. K.- k. 163- 175

odpis pełny z Krajowego Rejestru Sądowego (...) S.A- k. 12-21

orzeczenie techniczno- ekonomiczne rzeczoznawcy zawodowego w zakresie rolnictwa- k. 39- 47

mapa ewidencji gruntów- k. 49- 50

protokół nr (...) - k. 115

Umieszczenie rzeczonych urządzeń przesyłowych na powierzchni działek rolnych powoduje wyłączenie ich części z produkcji rolnej, a także utrudnia każdorazowo prace polowe, ponieważ maszyny, kombajny, opryskiwacze mają zawężone pole do manewrowania.

dowód: przesłuchanie powoda J. G. (1)-k. 243

orzeczenie techniczno- ekonomiczne rzeczoznawcy zawodowego w zakresie rolnictwa- k. 39- 47

Uchwałą nr (...) Zarządu Miejskiego w Z.z 21.11.2000 r. z dniem 1 stycznia 2001 r. wprowadzono na terenie gminy Z.następujące stawki czynszu dzierżawnego:

- grunty orne roczny czynsz dzierżawny

a) III a 100 zł za 1 ha

b) III b 90 zł za 1 ha

c) IV a 75 zł za 1 ha

d) IV b 60 zł za 1 ha

e) V 30 zł za 1 ha

f) VI 20 zł za 1 ha

- użytki zielone

a) III 75 zł za 1 ha

b) IV 40 zł za 1 ha

c) V 20 zł za 1 ha

d) VI 10 zł za 1 ha

dowód: uchwała nr(...) Zarządu Miejskiego w Z.z 21.11.2000 r.- k. 205

Poczynając od 1 grudnia 2012 r. stawki czynszu dzierżawnego za grunty stanowiące własność Gminy Z. użytkowane rolniczo oraz wydzierżawiane na inne cele kształtowały się następująco:

- grunty orne roczny czynsz dzierżawny

a) III a 210 zł za 1 ha

b) III b 190 zł za 1 ha

c) IV a 170 zł za 1 ha

d) IV b 150 zł za 1 ha

e) V 140 zł za 1 ha

f) VI 130 zł za 1 ha

- użytki zielone

a) III 180 zł za 1 ha

b) IV 160 zł za 1 ha

c) V 130 zł za 1 ha

d) VI 70 zł za 1 ha

dowód: zarządzenie nr (...) Burmistrza Z. z 28.11.2012 r.- k. 206-209

Czynsz dzierżawny za nieruchomości gruntowe stanowiące własność Gminy L. poczynając od 6 czerwca 2012 r. wynosił dla urządzeń teletechnicznych i energetycznych 1 zł miesięcznie/m².

dowód: zarządzenie nr (...) Burmistrza L.z 6.06.2012 r.- k. 232- 233

Brak jest średnich stawek rynkowych czynszu dzierżawy obowiązujących w Gminie Z. S. i Gminie K. w okresie 1.04.2002 r.- 31.03.2012 r. uwidocznionych w dostępnych dokumentach publicznych. Na wysokość stawki czynszu wpływ ma przeznaczenie gruntu.

dowód: opinia biegłego J. Ś.-k. 256- 278

zeznania biegłego J. Ś.- k. 316

W latach 2012-2013 średnia wartość stawek czynszowych pod urządzenia przesyłowe wynosiła 4,92 zł/m².

dowód: opinia biegłego M. K.- k. 327- 343

Stawki czynszowe za dzierżawę gruntów rolnych na obszarze gmin Ż. S. i K. w roku 2013 i 2014 r. liczone jako średnia arytmetyczna wynoszą 2,10 zł/m².

dowód: opinia uzupełniająca biegłego M. K.- k. 434-443

Wartość utraconych korzyści za bezumowne korzystanie z nieruchomości, tj. na działce w obr. P., gm. K. w okresie od 01.01.2004 r. do 31.03.2014 r. wynosi 3.305,00 zł, zaś działki w ob. M., gm. Z. w okresie od 01.04.2002 r. do 31.03.2014 r.- 1.850 zł.

dowód: opinia uzupełniająca M. K.- k. . 434-443

W 2003 r. na terenie Gminy Z.- O. L. został wydzierżawiony jeden grunt rolny na cele nierolnicze- pod infrastrukturę techniczną. Wysokość czynszu wynosiła 4,06 zł brutto za 1m² w stosunku miesięcznym.

dowód: pismo Burmistrza Z. z 16.04.2014 r.- k. 230

W dniu 28 listopada 2001 r. J. G. (1) zawarł z (...) Sp. z o.o. z/s w W. umowę poddzierżawy gruntu o łącznej powierzchni 300 m², stanowiącego część niezbaudowanej działki nr (...) z Rejestru Gruntów, położonej w P., gmina K.. Czas trwania umowy ustalono do dnia 19.08.2006 r., czynsz miesięczny za dzierżawę- na kwotę 1000 zł.

dowód: umowa poddzierżawy- k. 75- 79

Pismem z dnia 6 lutego 2009 r. powód J. G. (1) wezwał spółkę (...) Sp. z o.o., (...) S.A do zapłaty kwoty 76.287 zł z tytułu bezumownego korzystania przez w/w/ spółki w okresie 1.01.1999 r.- 31.12.2008 r. z nieruchomości stanowiącej jego własność oraz kwoty 7.628 zł tytułem wynagrodzenia rocznego za następne lata od roku 2009.

dowód: przedsądowe wezwanie do zapłaty- k. 68-69

Pismem z dnia 7 stycznia 2011 r. powodowie wezwali (...) S.A. Odział w W. do zawarcia ugody obejmującej wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez (...) S.A. z nieruchomości stanowiących własność powodów.

dowód: zawiadanie do próby ugodowej- k. 38

Wyrokiem Sądu Rejonowego w Kłodzku zasądzono od (...) S.A. W W. na rzecz J. G. (1) kwotę 8.742,44 zł (z odsetkami) tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości stanowiącej jego własność położonych w P. (księga wieczysta nr (...)).

dowód: wyrok SR w Kłodzku z uzasadnieniem- k. 81-84

wyrok SO w Świdnicy z uzasadnieniem- k. 85- 91

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlegało uwzględnieniu w części.

Za podstawę prawną roszczenia powodów Sąd uznał art. 225 k.c. i art. 224§ 2 k.c w zw. z art. 230 k.c..

Na mocy art. 352 § 2 k.c. do posiadania służebności stosuje się odpowiednio przepisy o posiadaniu rzeczy. Oznacza to możliwość odpowiedniego zastosowania art. 224 i 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c., czyli tzw. roszczeń uzupełniających (postanowienie SN z dnia 22 października 2002 r., III CZP 64/02, wyrok SN z dnia 25 lutego 2004 r., II CK 32/03, uchwała SN z dnia 17 czerwca 2005 r, III CZP 29/05). Sąd nie przychyła się w tym zakresie do stanowiska strony pozwanej, iż w związku z natychmiastowym brakiem żądania usunięcia urządzeń przesyłowych powodowie nie mogą domagać się wynagrodzenia za korzystanie z ich nieruchomości. Właścicielowi nieruchomości przysługuje roszczenie o odpowiednie wynagrodzenie za korzystanie z niej, przeciwko posiadaczowi służebności w złej wierze, co więcej nawet niezależnie od zgłoszenia roszczenia określonego w art. 222 § 2 k.c (uchwała SN z 17.06.2005 r. w sprawie III CZP 29/2005, OSNC 2006/4/64, wyrok Sądu Najwyższego z 03.02.2010 r., II CSK 44/09). Należy zatem przyjąć na podstawie ww. przepisów Kodeksu Cywilnego, że co do zasady powodom przysługuje wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez stronę pozwaną z ich nieruchomości. Odmienny pogląd byłby nie do pogodzenia z istotą prawa własności wynikającą bezpośrednio z art. 140 k.c., które to prawo daje właścicielowi możliwość korzystania z rzeczy z wyłączeniem innych osób, dysponowania rzeczą, ale też i czerpania z niej dochodów.

Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 25.02.2004 r. (sygn. akt: II CK 32/ 03) zakład energetyczny (prawie jak właściciel) zajmuje częściowo nieruchomość jako samoistny posiadacz, nawet w złej wierze, jeśli nie posiada dokumentu potwierdzającego jego prawo do korzystania z tej części działki. W związku z tym zobowiązany jest do zwrotu równowartości pożytków – np. zbiorów jej właścicielowi, których ten nie uzyskał, jak również odpowiada za pogorszenie rzeczy, jak też jest zobowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z zajętej części nieruchomości.

Właściciel nieruchomości, bądź użytkownik wieczysty będący osobą fizyczną może domagać się wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jej gruntu za okres do 10 lat wstecz. W przypadku bowiem bezumownego korzystania z cudzego gruntu obowiązuje 10 letni okres dla przedawnienia roszczeń.

W wyniku zmian ustrojowych, do których doszło w Polsce, a których głównym zadaniem było przywrócenie właściwej roli szeroko pojmowanemu prawu własności, strona pozwana, jako osoba prawna korzysta z własności przysługującej uprzednio Skarbowi Państwa. Jak zauważył Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 29 kwietnia 2009 roku(sygn.. akt II CSK 560/09): korzystanie przez przedsiębiorstwo energetyczne pozwanej z gruntów powodów wymaga podstawy prawnej, odnoszącej się nie tylko do samego posadowienia słupów i rozwieszenia sieci energetycznej, ale do obecnego korzystania. Biorąc pod uwagę fakt, iż strony zgodnie przyznają, iż nie ma pomiędzy nimi zawartej żadnej umowy, a w nowych warunkach wykonywania prawa własności przez podmioty prawa cywilnego nie występuje żadna podstawa prawna do korzystania z nieruchomości Skarbu Państwa ex lege i nieodpłatnie, to mamy do czynienia z bezumownym korzystaniem z cudzej własności.

Odnosząc się do zarzutu zasiedzenia podnoszonego przez stronę pozwaną Sąd kierował się przede wszystkim uprzednio przyjętą linią orzecznictwa w tym zakresie, tak też zgodnie z orzeczeniem Sądu Najwyższego- Izba Cywilna z dnia 9 grudnia 2009 r.; IV CSK 291/2009: „Okres do 1989 r. nie może być wliczany do okresu zasiedzenia przez przedsiębiorstwo państwowe, jakim był zakład energetyczny. Do tego czasu wszystko było własnością Skarbu Państwa, a zatem i posiadanie było wykonywane na jego rzecz. Zakład sprawował tylko zarząd, a więc nie był właścicielem urządzeń”. Opierając się natomiast na w/w orzeczeniu Sąd odrzucił stanowisko strony pozwanej wskazujące na fakt zasiedzenia służebności przesyłu na przedmiotowych nieruchomościach, uznając takie stanowisko na nieuzasadnione przez wzgląd na obowiązującą do dnia 31 stycznia 1989 roku jednolitości władzy państwowej oraz przyjmując, iż do zasiedzenia mogłoby dojść najwcześniej po upływie 30 lat, czyli w roku 2019. (...)powodów stanowiły bowiem uprzednio własność Skarbu Państwa i zostały one przez powodów nabyte od Skarbu Państwa- Banku (...)w dniu 02 listopada 1981 roku oraz Agencji (...) w dniu 30 grudnia 2003 roku. Sąd uznał tym samym, iż nie należy przypisywać

stronie pozwanej przymiotu dobrej wiary w działaniu, gdyż jako podmiot profesjonalnie świadczący usługi danego rodzaju posiadała, bądź posiadać powinna świadomość stanu prawnego. Pojęcie bona fides, o którym stanowi art. 7 k.c. oznacza błędne, ale usprawiedliwione przekonanie o istnieniu jakiegoś prawa lub stosunku prawnego lub też sytuacji istotnej z punktu widzenia prawa, mimo że rzeczywisty stan prawny obiektywnie oceniany jest odmienny. Stan złej wiary stanowi sytuację przeciwną, w której występuje wiedza podmiotu albo nieusprawiedliwiona niewiedza dotycząca istotnych stanów prawnych. Dobrą wiarę wyłącza zarówno wiedza o przeciwnym stanie prawnym, jak też niedbalstwo (brak dołożenia należytej staranności). Biorąc pod uwagę powyższe Sąd uznał, iż w rozpatrywanej sprawie strona pozwana nie legitymowała się dobrą wiarą w swym działaniu, nie udowodniła ponadto w żaden sposób, iż było inaczej. Pozwana nie korzystała z nieruchomości powodów na podstawie decyzji, czy umowy cywilnoprawnej. W żaden sposób także pozwanej nie udało się wykazać, iż pomiędzy stronami doszło do ustaleń dotyczących korzystania przez stronę pozwaną z należących do powodów gruntów za wynagrodzeniem lub bez prawa do wynagrodzenia. Stąd też Sąd uznając, iż w rozpatrywanym przypadku nie można mówić o domniemaniu dobrej wiary ze strony pozwanej wynikającym z art. 7 k.c., przyjął, iż termin zasiedzenia dla przedmiotowych służebności wynosi 30 lat. Mamy bowiem do czynienia z sytuacją, gdzie przedsiębiorca energetyczny wiedział, a przynajmniej z łatwością mógł się dowiedzieć, że korzysta z cudzego gruntu bez umowy lub innej podstawy prawnej np. decyzji administracyjnej. Zdaniem Sądu zbyt daleko idącym wnioskiem byłoby uznanie, iż zakup przez powodów, a następnie korzystanie z nieruchomości, na których umiejscowione zostały urządzenia przesyłowe można poczytywać za ich „dorozumianą” zgodę na taki stan prawny. Brak wyraźnego oświadczenia woli dotyczącego ustanowienia służebności przesyłu na rzecz strony pozwanej, a także fakt kierowania przez powodów pism oraz wezwań do ustanowienia rzeczonyj służebności świadczą natomiast o wręcz przeciwnej woli strony powodowej.

Przy uwzględnieniu wskazanego powyżej stanowiska Sądu, Sąd uznał, iż powodom należy się wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości powodów przez stronę pozwaną od dnia 01 kwietnia 2002 roku do 31 marca 2012 dla działek położonych w miejscowości M. oraz za okres od 01 stycznia 2004 roku do 31 grudnia 2013 roku dla nieruchomości położonej w miejscowości P..

W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że wysokość należnego właścicielowi wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jego rzeczy powinno ustalać się według stawek cen rynkowych (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2000 r., IV CKN 5/). Obszar nieruchomości powodów, za który przysługuje im wynagrodzenie za bezumowne korzystanie, Sąd przyjął na podstawie niekwestionowanego ustalenia faktycznego biegłego geodety A. K. (2). W szczególności w ocenie Sądu nie było wystarczające powołanie się przez powodów na pogląd biegłego z zakresu rolnictwa dr inż. T. S., sporządzającego opinię w niniejszej sprawie, gdyż strona pozwana zakwestionowała taki pogląd biegłego, a ponieważ do ustalenia tej okoliczności niewątpliwie niezbędne są wiadomości specjalne z innego zakresu niż rolnictwo, a tylko taką specjalność posiada biegły sądowy dr inż. T. S., nie jest dopuszczalne czynienie ustaleń faktycznych w tym zakresie na podstawie jego opinii sporządzonej w niniejszej sprawie.

Zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego przy szacowaniu wynagrodzenia za korzystanie gruntu, jego wysokość powinna zostać ustalona przez zliczenie czynszu, jaki uzyskalby właściciel za dzierżawę gruntu położonego w określonym miejscu o powierzchni zajętej przez urządzenia.

Co do zasady, kierując się celowością, należy przyjąć, iż przyznane wynagrodzenie powinno obejmować wszystko, co uzyskalby właściciel rzeczy, gdyby ją wynajął, wydzierżawił lub oddał do korzystania na podstawie innego stosunku prawnego.

Czynniki, które mają decydujący wpływ na wysokość przyznanego wynagrodzenia to przede wszystkim powierzchnia gruntu wyłączona z użytkowania, rodzaj oraz przeznaczenie gruntu, a w przypadku linii energetycznych także rodzaj tych linii.

Wysokość wynagrodzenia powinna przy uwzględnieniu cen rynkowych odpowiadać stawkom za korzystanie z nieruchomości określonego rodzaju.

Uwzględniając, iż w rozpatrywanej sprawie także wielkość powierzchni nieruchomości powodów zajętych słupami, jak i przyjęta stawka za metr kwadratowy zajętej powierzchni pozostawały pomiędzy stronami spornymi Sąd powołał biegłego celem wyjaśnienia istniejących wątpliwości.

Opinia biegłego z zakresu geodezji i kartografii oraz szacowania nieruchomości wraz z częściami składowymi gruntu oraz ograniczonymi prawami rzeczowymi wykonana przez mgr inż. J. Ś. (2) z dnia 27 sierpnia 2013 roku wyceniła wartość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powodów w okresie od 01 kwietnia 2002 roku do 31 marca 2012 roku na kwotę łączną 2 564 zł (kwota po waloryzacji). Strona powodowa zgłosiła jednak poważne zastrzeżenia dotyczące wskazanej opinii, które Sąd uznał za uzasadnione. Przychylając się do stanowiska powodów dotyczącego braku obiektywności biegłego (biegły J. Ś. (3) przez dłuższy czas wykonywał prywatne zlecenia na rzecz strony pozwanej), Sąd zdecydował o powołaniu kolejnej biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości M. K. (2), której powierzył ponowne dokonanie wyceny.

Ostatecznie, po opracowaniu opinii, przesłuchaniu biegłej sporządzono opinię uzupełniającą. Sąd uznał opinię uzupełniającą biegłej M. K. (2) za rzetelną, fachową oraz merytorycznie uzasadnioną. Sąd zważył, iż opinia ta nie budzi zastrzeżeń, stąd stanowisko w niej zawarte przyjął, jako własne. Nadto podkreślenia wymaga, iż wnioski płynące z opinii uzupełniającej zostały przez obie strony zaakceptowane, żaden z nich nie wnosił zastrzeżeń.

Na podstawie przytoczonych powyżej okoliczności Sąd zdecydował o przyznaniu powodom wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości 5.155,00, zł, kierując się w tym zakresie wnioskami wynikającymi z opinii biegłej M. K. (2).

Powyższe rozstrzygnięcie jest konsekwencją przyjęcia, iż grunty stanowiące własność powodów, a wykorzystywane przez pozwanego są gruntami rolnymi, a zatem przy obliczaniu należnego im wynagrodzenia należy posługiwać się stawkami czynszu dzierżawnego dotyczącego się gruntów rolnych, a nie- jak sugerowali powodowie- według stawek czynszowych pod urządzenia przesyłowe. Analiza zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nakazuje przyjąć, iż powodowie nie wykazali, aby grunty, na których znajdują się urządzenia przesyłowe pozwanego mogłyby zostać wykorzystane w latach 2002-2014 r. w inny sposób niż uprawa rolna. Zwrócić zresztą trzeba uwagę, iż zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Z. jedynie działka nr (...) przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową, natomiast działki nr (...) to tereny upraw rolnych bez prawa zabudowy. Działka nr (...) znajduje się natomiast w obszarze upraw polowych (zgodnie ze Stadium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy K.). Na okoliczność innego przeznaczenia tych terenów powodowie nie przedstawili żadnych dowodów. Nie uprawdopodobnili nawet, że w w/w okresie podejmowali jakiegokolwiek działania zmierzające do zmiany przeznaczenia tych gruntów i zaprzestania wykorzystywania ich w celach uprawnych. Z powyższych względów Sąd przyjął, iż grunty powodów mogły i były wykorzystywane w w/w okresach wyłącznie pod uprawę, bowiem ustalenie wynagrodzenia na podstawie art. 225 kc winno się odbywać z uwzględnieniem faktycznego korzystania z zajętego gruntu. Nie budzi wątpliwości, iż powodowie użytkują sporne grunty rolniczo, a zatem do wyliczenia wynagrodzenia powodów z tytułu bezumownego korzystania z gruntów stanowiących ich własność przyjąć należało nie stawki czynszowe pod urządzenia przemysłowe, lecz stawku za dzierżawę gruntów rolnych. W tym zakresie Sąd kierował się tezami z aktualnego orzeczenia Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 1 kwietnia 2014 r., I ACa 1546/13, gdzie stwierdzono m.in., że jeżeli grunt jest wykorzystywany rolniczo to stawki za bezumowne korzystanie ustala się według stawek za grunt rolny.

Reasumując- w ocenie Sądu Okręgowego faktyczny zakres korzystania przez pozwanego z nieruchomości powodów z przyczyn opisanych powyżej wynosi łącznie 274 m². Przyjmując zaś wskazaną przez biegłą M. K. wartość czynszu dzierżawnego za 1 m² gruntu rolnego wyliczona przez biegłego wartość należnego powodom wynagrodzenia wynosi 5.155,00 zł i taką też zasądzone w punkcie I wyroku.

Sąd orzekł o odsetkach zgodnie z żądaniem pozwu, w oparciu o art. 481§1 k.c. oraz art. 359 k.c.

O kosztach procesu orzeczono w oparciu o przepis art. 98 k.p.c. Mając na uwadze fakt, iż powodowie utrzymali się ze swoimi żądaniami za ledwie w 3,29%, uznać ich należy za przegrywających proces, a zatem zasadnym było obciążenie ich w całości kosztami procesu, w tym kwotą 4.617 zł- tytułem zwrotu kosztów procesu, jakie poniosła strona pozwana (3.600 zł- koszty zastępstwa procesowego, 17 zł – opłata skarbową od pełnomocnictwa, 1000 zł- koszty opinii biegłych), oraz kwotą 3.636 zł, tj. kosztami wydatków (opinii biegłych), które zostały tymczasowo poniesione ze Skarbu Państwa.