

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 13 maja 2014 r.

Pozwem z dnia 31 października 2010 roku powodowie G. F. i A. W. wnieśli o zasądzenie na ich rzecz od pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. kwoty 15717,74 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu garażowego o pow. 3741,20 m² położonego w W., przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M., VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...) w okresie od dnia 4 sierpnia 2006 r. do dnia 31 października 2011 r.

W uzasadnieniu wskazali, że od sierpnia 2006 r. są właścicielami nieruchomości garażowej położonej w W., przy ul. (...), w której to bez ich zgody została wybudowana przez pozwanego infrastruktura telekomunikacyjna ASTER i zainstalowane szafki telekomunikacyjne, z których pozwany stale korzysta. Strony nigdy mimo inicjatywy ze strony powodów nie uregulowały ze sobą kwestii tytułu prawnego ani wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości należącej do powodów. Na wysokość roszczenia składa się kwota odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 250 zł miesięcznie od dnia 4 sierpnia 2006 r. do dnia 31 października 2011 r., tj. łącznie 15.717,74 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty (pozew k. 1-6).

W odpowiedzi na pozew pozwany (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwany wskazał, że kwestionuje prawo własności powodów do nieruchomości, na której rzeczywiście posadowione są urządzenia przesyłowe, korzystanie z nieruchomości powodów, złą wiarę pozwanego oraz wysokość wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania. Po stronie powodów istnieje co prawda prawo własności nieruchomości określonej jako stanowisko garażowe, jednakże swym zakresem obejmuje ono wyłącznie powierzchnię parkingu na jakim ma stać samochód lub inny pojazd mechaniczny, tym samym nie rozciąga się na strop czy ściany tego pomieszczenia, które pozostają własnością wspólnoty. Ponadto w dniu 30 września 1997 r. pozwany (poprzednio Aster (...) C.) zawarł z (...) sp. z o.o. umowę, na mocy której pozwany wykonać miał m. in. instalację budynkową. Następnie mocą umowy z dnia 1 lipca 2006 r. zawartej pomiędzy pozwanym a Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. (...) w W. pozwany został uprawniony nieodpłatnie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, montażu infrastruktury telekomunikacyjnej oraz stałego do niej dostępu, co za tym idzie powodowie od początku byli świadomi istnienia spornej instalacji i jej przeznaczenia oraz godzili się na nią. Nadto, zgodnie z przepisami ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych właściciel nieruchomości jest obowiązany umożliwić operatorom umieszczenie na nieruchomości obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, a także ich eksploatację i konserwację, jeżeli nie uniemożliwia to racjonalnego korzystania z nieruchomości. Pozwany podniósł również, że urządzenia i sieć telekomunikacyjna stają się własnością przedsiębiorstwa z chwilą trwałego połączenia z przedsiębiorstwem – nie są już więc częścią składową nieruchomości. Pozwany kwestionował również wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności jako całkowicie bezpodstawnej z uwagi na wartość prawa rzeczowego w postaci służebności przesyłu ustalaną w warunkach rynkowych (odpowiedź na pozew k. 50-56).

Pismem z dnia 14 listopada 2011 r. powodowie zmodyfikowali żądanie pozwu, wnosząc o zasądzenie od pozwanego na rzecz A. W. kwoty 7858,87 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu garażowego o pow. 3741,20 m² położonego w W., przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M., VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...) w okresie od dnia 4 sierpnia 2006 r. do dnia 31 października 2011 r. a także zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz zasądzenie na rzecz G. F. kwoty 7858,87 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu garażowego o pow. 3741,20 m² położonego w W., przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M.,

VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...) w okresie od dnia 4 sierpnia 2006 r. do dnia 31 października 2011 r. a także zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (pismo z dnia 14 listopada 2011 r. k. 40-41).

Pismem z dnia 20 marca 2014 r. strona powodowa zmodyfikowała powództwo, wnosząc o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kwoty 17.563,54 tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu garażowego o pow. 3741,20 m2 położonego w W., przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M., VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...) w okresie od dnia 4 sierpnia 2006 r. do dnia 28 lutego 2014 r. wraz z ustawowymi odsetkami obliczonymi od kwot:

- a) (...),28 za okres od dnia 4 sierpnia 2006 r. do dnia 31 października 2011 r. (tj. 27/31 +62 miesiące) od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty
- b) 191,17 za listopad 2011 r. od dnia 1 grudnia 2011 r. do dnia zapłaty
- c) 191,17 za grudzień 2011 r. od dnia 1 stycznia 2012 r. do dnia zapłaty
- d) 191,17 za styczeń 2012 r. od dnia 1 lutego 2012 r. do dnia zapłaty
- e) 191,17 za luty 2012 r. od dnia 1 marca 2012 r. do dnia zapłaty
- f) 191,17 za marzec 2012 r. od dnia 1 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty
- g) 191,17 za kwiecień 2012 r. od dnia 1 maja 2012 r. do dnia zapłaty
- h) 191,17 za maj 2012 r. od dnia 1 czerwca 2012 r. do dnia zapłaty
- i) 191,17 za czerwiec 2012 r. od dnia 1 lipca 2012 r. do dnia zapłaty
- j) 191,17 za lipiec 2012 r. od dnia 1 sierpnia 2012 r. do dnia zapłaty
- k) 191,17 za sierpień 2012 r. od dnia 1 września 2012 r. do dnia zapłaty
- l) 191,17 za wrzesień 2012 r. od dnia 1 października 2012 r. do dnia zapłaty
- m) 191,17 za październik 2012 r. od dnia 1 listopada 2012 r. do dnia zapłaty
- n) 191,17 za listopad 2012 r. od dnia 1 grudnia 2012 r. do dnia zapłaty
- o) 191,17 za grudzień 2012 r. od dnia 1 stycznia 2013 r. do dnia zapłaty
- p) 191,17 za styczeń 2013 r. od dnia 1 lutego 2013 r. do dnia zapłaty
- q) 191,17 za luty 2013 r. od dnia 1 marca 2013 r. do dnia zapłaty
- r) 191,17 za marzec 2013 r. od dnia 1 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty
- s) 191,17 za kwiecień 2013 r. od dnia 1 maja 2013 r. do dnia zapłaty
- t) 191,17 za maj 2013 r. od dnia 1 czerwca 2013 r. do dnia zapłaty
- u) 191,17 za czerwiec 2013 r. od dnia 1 lipca 2013 r. do dnia zapłaty
- v) 191,17 za lipiec 2013 r. od dnia 1 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty
- w) 191,17 za sierpień 2013 r. od dnia 1 września 2013 r. do dnia zapłaty

- x) 191,17 za wrzesień 2013 r. od dnia 1 października 2013 r. do dnia zapłaty
- y) 191,17 za październik 2013 r. od dnia 1 listopada 2013 r. do dnia zapłaty
- z) 191,17 za listopad 2013 r. od dnia 1 grudnia 2013 r. do dnia zapłaty
- aa) 191,17 za grudzień 2013 r. od dnia 1 stycznia 2014 r. do dnia zapłaty
- bb) 191,17 za styczeń 2014 r. od dnia 1 lutego 2014 r. do dnia zapłaty
- cc) 191,17 za luty 2014 r. od dnia 1 marca 2014 r. do dnia zapłaty

Na wysokość roszczenia składa się kwota odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu powodów w wysokości 191,17 zł miesięcznie przy uwzględnieniu specyfiki korzystania z lokalu przed przedsiębiorstwo przesyłowe i przy założeniu, że przedsiębiorstwo przesyłowe korzysta z nieruchomości powodów przez okres 91,87 miesięcy, tj. od dnia 4 sierpnia 2006 r. do dnia 28 lutego 2014 r. (pismo z dnia 20 marca 2014 r. k. 633 – 641).

Na rozprawie w dniu 13 maja 2014 r. pełnomocnik powodów cofnął powództwo ze zrzeczeniem się roszczenia w zakresie przewyższającym kwotę 12.019,04 zł za okres poprzedzający wniesienie pozwu, tj. w zakresie kwoty 3.698,70 zł, wnosząc o zasądzenie kwot od pozwanego na rzecz powodów solidarnie, ewentualnie po połowie, tj. co do kwoty żądania pozwu po 8781,77 zł, co do kwoty wskazanej w pkt a) pisma z dnia 20 marca 2014 r. po 6009,52 zł, w pkt od b) do cc) po 95,58 zł oraz odsetek od kwoty 12.019,04 zł od dnia 31 października 2011 r. (k. 677).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 30 września 1997 r. (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. zawarła umowę z (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. umowę, na mocy której (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. zobowiązała się do wykonania w budynkach znajdujących się w zasobach zamawiającego własnej instalacji budynkowej oraz do zainstalowania końcówek sieci (umowa z dnia 30 września 1997 r. k. 268-270).

W dniu 1 lipca 2006 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w W. zawarła umowę z (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. umowę o współpracy, na mocy której Wspólnota wyraziła zgodę na dalszą eksploatację oraz ewentualną rozbudowę sieci telekomunikacyjnej ASTER w zakresie świadczenia usług telekomunikacyjnych stosownie do posiadanych uprawnień (umowa z dnia 1 lipca 2006 r. k. 69 – 71).

G. F. i A. W. mocą umowy sprzedaży z dnia 4 sierpnia 2006 r. zawartej z L. K., działającym jako syndyk masy upadłości (...) sp. z o.o. w W. stali się współwłaścicielami lokalu niemieszkalnego, stanowiącego odrębną nieruchomość, zawierającego 151 stanowisk garażowych o powierzchni 3741,2 m² położonego w W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M., VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...) (akt notarialny z dnia 4 sierpnia 2006 r. k. 140-145, odpis zwykły księgi wieczystej nr (...) k. 10 -13, k. 120-128).

Pismem z dnia 4 maja 2011 r. pełnomocnik powodów poinformował pozwanego, że od dnia 4 sierpnia 2006 r. korzysta bezumownie z nieruchomości garażowej należącej do powodów położonej w W. przy ul. (...), na terenie której znajduje się urządzenie będące jego własnością w postaci urządzenia przesyłowego, prosząc o kontakt w celu ustalenia terminu spotkania w kwestii omówienia zasad korzystania z przedmiotowej nieruchomości (pismo z dnia 4 maja 2011 r. wraz z potwierdzeniem nadania k. 23).

W odpowiedzi pozwany w piśmie z dnia 16 czerwca 2011 r. wskazał, że umiejscowienie urządzeń ASTER zainstalowanych na przedmiotowej nieruchomości oraz zasady dostępu do tych urządzeń są objęte postanowieniami umowy o współpracy z dnia 1 lipca 2006 r. zawartej ze Wspólnotą Mieszkaniową Maszynowa 1-9a i służą zapewnieniu telekomunikacji mieszkańcom lokali zlokalizowanych w budynkach Wspólnoty (pismo z dnia 16 czerwca 2011 r. k. 24-25).

Pismem z dnia 29 września 2011 r. pełnomocnik powodów wezwał pozwanego do zapłaty odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu garażowego należącego do powodów położonego w W. przy ul. (...) – w wysokości 250 zł miesięcznie od dnia 4 sierpnia 2006 r. (wezwanie do zapłaty z dnia 29 września 2011 r. wraz z potwierdzeniem nadania k. 31-33).

Uchwałą z dnia 18 listopada 2011 roku doszło do połączenia (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. z (...) sp. z o.o. w W. poprzez przeniesienie całego majątku (...) sp. z o.o. na (...) sp. z o.o. (k. 195-202).

W spornym lokalu garażowym usytuowane są urządzenia przesyłowe (...) sp. z o.o. w W. w postaci szafek telekomunikacyjnych zamontowanych na ścianach i okablowania zamontowanego na ścianach i suficie. Powierzchnia zajęta pod urządzenia przesyłowe bez powierzchni korytek metalowych, w których przebiegają kable wynosi 10,70 m², z uwzględnieniem powierzchni zajmowanej przez korytka wynosi 45,26 m² (opinia biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego E. W. (1) k. 550-556, opinia uzupełniająca biegłego sądowego z zakresu geodezji A. M. w sprawie o sygn. akt I Ns 751/11 o odpłatne ustanowienie służebności przesyłu k. 557-559).

Pomiędzy stronami toczy się w tutejszym Sądzie postępowanie o ustanowienie służebności przesyłu (sprawa o sygn. I Ns 751/11).

Powyższy stan faktyczny w sprawie Sąd ustalił na podstawie dowodów zgłoszonych przez profesjonalnych pełnomocników procesowych reprezentujących strony postępowania. Sąd dał wiarę obiektywnym dowodom z dokumentów, jako że nie budziły one wątpliwości, a ich wiarygodność nie była kwestionowana w toku postępowania przez żadną ze stron.

Brak było podstaw do poczynienia ustaleń faktycznych w oparciu o opinię biegłej sądowej Z. K.. Biegła ustaliła bowiem wysokości czynszu możliwego uzyskania z najmu/dzierżawy lokalu garażowego, tymczasem kwestią istotną dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie, wymagającą wiadomości specjalnych było ustalenie wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części lokalu faktycznie wykorzystywanych pod urządzenia przesyłowe (...). Sąd ma obowiązek dopuszczenia dalszej opinii, gdy opinia, którą dysponuje zawiera istotne luki, bo nie odpowiada na postawione tezy dowodowe, jest niejasna – nienależycie uzasadniona lub nieweryfikowalna, to jest gdy przedstawiona przez eksperta analiza nie pozwala organowi orzekającemu skontrolować jego rozumowania co do trafności jego wniosków końcowych (tak też SN w orz. z dnia 27.07.2010 r., II CSK 119/10, LEX nr 603161). W ocenie Sądu opinia biegłej nie stanowi wartościowego materiału dowodowego, w szczególności nie odpowiada na postawione tezy dowodowe, dlatego Sąd zgodnie z wnioskami stron dopuścił dowód z opinii innego biegłego – E. W. (1).

Sąd oparł się przede wszystkim na opinii biegłego rzeczoznawcy E. W. (1). Biegły sporządził opinię zgodnie z obowiązującymi przepisami, wykorzystując posiadaną przez siebie wiedzę oraz doświadczenie zdobyte przez lata pracy. W ustnej uzupełniającej opinii biegły podtrzymał swoją dotychczasową opinię oraz ustosunkował się do zarzutów stawianych przez strony. Sąd w pewnym zakresie zmodyfikował jednak stanowisko biegłego zgodnie z sugestiami strony powodowej, o czym będzie mowa w dalszej części uzasadnienia.

Jeśli chodzi o zeznania powoda A. W. to Sąd dał im w całości wiarę. Zeznania te nie przyczyniły się jednak do rozstrzygnięcia sporu.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało częściowo na uwzględnienie.

Na wstępie należy zauważyć, że w zakresie, w jakim powodowie cofnęli pozew, tj. odnośnie kwoty 3.698,70 zł stanowiącej część wynagrodzenia za bezumowne z nieruchomości w okresie poprzedzającym wniesienie pozwu, należało umorzyć postępowanie na podstawie art. 355 § 1 k.p.c.

Na gruncie niniejszej sprawy powodowie domagali się wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanego z nieruchomości stanowiącej ich własność, w części w jakiej została ona zajęta przez poprzednika prawnego pozwanego pod urządzenia przesyłowe w postaci kabli telekomunikacyjnych. Bezsporne było, że pozwany korzysta z przedmiotowej nieruchomości na potrzeby prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej. Sporny był jego tytuł prawny do korzystania z tej nieruchomości.

Roszczenie powodów ma oparcie w art. 225 k.c. w związku z art. 224 § 2 k.c. i art. 230 k.c. Zgodnie z art. 224 § 1 kodeksu cywilnego 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. 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 uiszczyć wartość tych, które zużył (§ 2).

Zgodnie natomiast z a

rt. 225 k.c. 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.

Należało przede wszystkim zbadać, czy poprzednik prawny pozwanego posiadał jakikolwiek tytuł prawny do korzystania z nieruchomości powodów, będącej poprzednio własnością (...) sp. z o.o. z siedzibą w W.. Należy zauważyć, że w dniu 30 września 1997 r. (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. zawarł z (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. umowę, na mocy której (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. zobowiązała się do wykonania w budynkach znajdujących się w zasobach zamawiającego własnej instalacji budynkowej oraz do zainstalowania końcówek sieci. W § 8 umowy zamawiający wyraził zgodę na eksploatację sieci, która będzie wykorzystywana do przekazu sygnału telewizji kablowej i innych usług związanych z siecią Aster w imieniu i na rachunek Aster (k. 268). Poprzednik prawny pozwanego uprawniony był zatem nie tylko do przeprowadzenia inwestycji polegającej na budowie instalacji sieci kablowej, ale i do stałego korzystania z tej instalacji oraz nieruchomości, przez którą ta instalacja przebiega, polegającego na prowadzeniu prac o charakterze konserwacyjnym, czy też dokonywania napraw w razie awarii. To wszystko mieści się bowiem w pojęciu „eksploatacji” sieci. W związku z tym, że w umowie łączącej poprzedników prawnych stron brak jest wzmianki o odpłatności za korzystanie z nieruchomości, użyczenie miało charakter nieodpłatny

Jeśli natomiast chodzi o umowę zawartą w dniu 1 lipca 2006 r. pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. (...) w W., a (...) to należy zauważyć, że Wspólnota nie była legitymowana do zawierania umowy dotyczącej lokalu stanowiącego odrębną własność. Zgoda Wspólnoty na bezpłatną eksploatację nieruchomości mogła dotyczyć tylko części wspólnych.

Dalej należy zauważyć, że z dniem ogłoszeniem upadłości spółki (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. umowa z dnia 30 września 1997 wygasła (vide: art. 120 Prawa upadłościowego z 1934 roku w zw. z art. 1000 k.p.c.), a poprzednik prawny pozwanego przestał legitymować się tytułem prawnym do bezpłatnego korzystania z nieruchomości, która w dniu 4 sierpnia 2006 r. stała się własnością powodów. Nie oznacza to jednak, że od tego czasu powodom należy się wynagrodzenie za korzystanie z ich nieruchomości, albowiem poprzednik prawny powoda pozostawał w dobrej wierze co do przysługującego mu tytułu aż do maja 2009 r., kiedy to (...) podjęło wiadomość o zmianie właściciela nieruchomości. Jak zauważył Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 28 września 2012 r. dobra lub zła wiara jest uzależniona od stanu świadomości posiadacza. Zła wiara wiąże się z powzięciem przez posiadacza informacji, które - racjonalnie ocenione - powinny skłonić go do refleksji, że jego posiadanie nie jest zgodne ze stanem prawnym. Okoliczności, które uzasadniałyby takie przypuszczenie podlegają indywidualnej ocenie, uzależnionej od

ogólnego stanu wiedzy i doświadczenia posiadacza (I ACa 687/12, LEX nr 1267497). Na gruncie niniejszej sprawy nie zostało w żaden sposób uprawdopodobnione, że przed majem 2009 r. poprzednik prawny pozwanego powziął wiedzę o upadłości (...) sp. z o.o. z siedzibą w W.. Biorąc pod uwagę wielość podmiotów, dla których Aster świadczył usługi nie sposób oczekiwać, że będzie on śledził przekształcenia właścicielskie wszystkich nieruchomości, na których prowadzi swoją działalność. Dlatego też dopiero otrzymanie pisma powodów z dnia 4 maja 2011 r. (k. 23) spowodowało powstanie po stronie poprzednika prawnego złej wiary, od której ustawodawca uzależnił możliwość żądania przez właściciela wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy. Jakkolwiek w aktach sprawy brak jest informacji na temat daty odbioru przesyłki wysłanej przez powodów w dniu 4 maja 2009 r., to biorąc pod uwagę doświadczenie życiowe, należało uznać, że poprzednik prawny pozwanego mógł zapoznać się z tym pismem do około 7 dni od daty nadania, a zatem od dnia 12 maja 2009 r. pozostawał już w złej wierze co do charakteru posiadania przedmiotowej nieruchomości. Od tego czasu zobowiązany był do uiszczania na rzecz nowych właścicieli wynagrodzenia za korzystanie z ich nieruchomości. Powyższego nie zmienia fakt, że zgodnie z art. 30 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych właściciel jest obowiązany zapewnić przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu dostęp do nieruchomości, w tym do budynku, oraz miejsca w budynku, w którym zbiegają się kable lub przewody telekomunikacyjne doprowadzone do lokalu w tym budynku, skoro ustawa nie mówi, że ma się to odbywać nieodpłatnie.

Wbrew temu co twierdzi pozwany, nie można było na gruncie niniejszej sprawy uznać, że powodom nie należy się wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości ze względu na brak jakiegokolwiek uciążliwości dla powodów wynikającej z istniejącego stanu rzeczy. Należy zauważyć, że wynagrodzenie należy się za sam fakt korzystania z czyjejs własności bez względu na to, czy łączy się to ze szkodą majątkową dla właściciela, czy nie oraz bez względu na stopień dolegliwości dla właściciela. Przysługujące na mocy art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c. od samoistnego posiadacza wynagrodzenie, nie jest odszkodowaniem, to znaczy nie stanowi naprawienia szkody wyrządzonej właścicielowi, lecz jest wynagrodzeniem zapłaty za korzystanie z jego rzeczy, którą posiadacz musiałby uiścić właścicielowi, gdyby jego posiadanie oparte było na istniejącej podstawie prawnej, a więc tym co uzyskalby właściciel, gdyby rzecz oddał w odpłatne korzystanie na podstawie ważnego stosunku prawnego

Również fakt, iż właściciele mogą współkorzystać z nieruchomości oraz czerpać z niej dochody nie przemawia za oddaleniem powództwa, a powodował konieczność uwzględnienia w/w okoliczności przy ustalaniu wysokości należnego powodom wynagrodzenia. W takiej bowiem sytuacji wynagrodzenie za bezumowne korzystanie powinno być odpowiednio obniżone (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 czerwca 2005 r. sygn. akt V CK 679/04, niepubl.).

Należy zauważyć, że wbrew twierdzeniom pozwanego, urządzenia (...) znajdujące się na przedmiotowej nieruchomości ingerują w treść prawa własności powodów, m.in. z tego powodu nie jest możliwe wykonanie np. zabudowy miejsc postojowych, gdyż uniemożliwiłoby to dostęp do poszczególnych urządzeń przesyłowych. Urządzenia te mają wpływ na estetykę nieruchomości, a ich eksploatacja wiąże się z koniecznością prowadzenia prac konserwacyjnych i modernizacyjnych przez pracowników pozwanego.

Dalej należy zauważyć, że n

a wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy składa się to wszystko, co właściciel mógłby uzyskać, gdyby ją oddał do korzystania na podstawie określonego stosunku prawnego (np. najmu, dzierżawy). O wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy w określonych warunkach i czas posiadania rzeczy przez adresata roszczenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2000 r. IV CKN 5/00). Dla oceny wysokości należności czynszu należy zasięgnąć opinii biegłego (por. również wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 1965 r., III CR 333/64, LEX nr 5715).

Na gruncie niniejszej sprawy Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego celem ustalenia wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od dnia 4 sierpnia 2006 r. do 31 stycznia 2013 r. Biegły E. W. (1) ustalił wysokość wynagrodzenia, jako potencjalny dochód odpowiadający wynajęciu na rynku lokalnym

podobnego garażu (miejsc postojowych) proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni i współczynnika korzystania z nieruchomości. Biegły, na podstawie opinii geodety sporządzonej w sprawie I Ns 751/11 toczącej się między tymi samymi stronami, przyjął, że powierzchnia zajęta pod urządzenia przesyłowe z uwzględnieniem powierzchni zajmowanej przez korytka metalowe, w których przebiegają kable wynosi 45,26 m², zaś bez korytek – 10,70 m². Należy zauważyć, że żadna ze stron nie kwestionowała tych obliczeń, natomiast sporne było tylko to, którą powierzchnię uwzględnić. W ocenie Sądu zgodzić się należało w tym zakresie ze stroną powodową, iż podstawą obliczenia wynagrodzenia powinna być łączna powierzchnia zajmowana przez szafki telekomunikacyjne, metalowe korytka oraz kable znajdujące się poza metalowymi korytkami z uwagi na fakt korzystania z przedsiębiorstwo przesyłowe również z metalowych korytek. Powierzchnia korytek stanowi również strefę ochronną i eksploatacyjną oraz przestrzeń niezbędną do zajęcia w trakcie usuwania awarii albo modernizacji przebiegu instalacji. Należy zauważyć, że Sąd Najwyższy już wielokrotnie na gruncie służebności przesyłu zwracał uwagę na konieczność objęcia jej zakresem również strefy ochronnej (por. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 listopada 2013 r., II CSK 69/13, LEX nr 1415501). Jakkolwiek niniejsza sprawa nie dotyczy ustanowienia służebności przesyłu, to korzystanie z nieruchomości powodów odpowiada treści tej służebności.

Na marginesie należy zauważyć, że fakt, iż w metalowych korytkach znajdują się również inne kable, nienależące do pozwanego, nie uzasadnia przyjęcia powierzchni nieruchomości ograniczonej do samych kabli, jak chciała tego strona pozwana. Fakt współkorzystania z zajętej części nieruchomości przez właściciela (jak również inne podmioty) został uwzględniony przez biegłego poprzez przyjęcie współczynnika współkorzystania na poziomie 0,3. Przy czym wbrew zarzutom strony pozwanej, czynnik ten został przez biegłego prawidłowo oszacowany przy uwzględnieniu rodzaju nieruchomości, rodzaju urządzenia przesyłowego, sposobu lokalizacji urządzenia przesyłowego w lokalu garażowy, powierzchni zajętej przez urządzenie przesyłowe, jak i sposobu i częstotliwości korzystania z nieruchomości przez przedsiębiorstwo przesyłowe.

Dalej należy zauważyć, że biegły ustalił wysokość potencjalnego czynszu miesięcznego w oparciu o oferty wynajmu w ostatnim okresie miejsc postojowych w garażach podziemnych na porównywalnym rynku w pobliżu szacowanej nieruchomości. Biegły trafnie skorygował średnią stawką (176 zł) o współczynnik 0,92 albowiem wynajmujący zazwyczaj akceptują przy negocjacjach obniżkę stawek wyjściowych o około 8 %. Biegły błędnie jednak skorygował średnią stawkę z przyjętych ofert (176 zł x 0,92) dodatkowo o współczynnik 0,95 ze względu na fakt, że około 5 % miejsc jest niewynajętych. Jak trafnie zauważyli bowiem powodowie, w przypadku korzystania z lokalu przez przedsiębiorcę przesyłowego nie mamy do czynienia z przerwami w korzystaniu z lokalu, a przedsiębiorstwo korzysta z niego permanentnie.

Biegły niesłusznie wziął również pod uwagę przy dokonywaniu wyliczeń całą powierzchnię lokalu garażowego, tj. 3.741,20m² posługując się następującym wzorem:

$$C_j = [(150 + 200 + 160 + 150 + 220 / 5) \text{zł/m-c} \times 0,92 \times 0,95] \times 151 \text{ stan.} / 3741,20 \text{ m}^2 .$$

Mają rację powodowie, iż oprócz stanowisk garażowych w garażu znajdują się stanowiska motocyklowe oraz komórki lokatorskie, które są również powierzchniami wynajmowanymi. Najemcy stanowisk postojowych dla samochodów, motocykli, czy najemcy piwnic również korzystają z powierzchni wspólnych garażu (tj. tras dojazdowych). Dlatego też należało przyjąć do obliczeń średnią powierzchnię miejsca postojowego wyliczoną na podstawie § 21 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 sierpnia 2002 r. zgodnie z którym stanowiska postojowe dla samochodów osobowych powinny mieć co najmniej szerokość 2,3 m i długość 5 m. Biegły, jak również i strona pozwana w przyjętym przez siebie wzorze w liczniku i mianowniku zestawiał dwie jednostki miary nieprzystające do siebie – liczbę stanowisk (które stanowią tylko część lokalu) z całkowitą powierzchnią lokalu. Na marginesie należy zauważyć, że biegły E. W. w ustnych wyjaśnieniach do opinii pisemnej przyznał, iż nie wiedział, że wynajmowane są w garażu również miejsca postojowe dla motocykli i komórki lokatorskie i gdyby o tym wiedział wynagrodzenie byłoby wyższe (k. 620).

W ocenie Sądu właściwszym było posłużeniem się wzorem zaprezentowanym przez stronę powodową do wyliczenia ceny za 1 m² miejsca postojowego.

$$C_j = [(150+200+160+150+220/5)zł/m-c \times 0,92] \times 151 \text{ stan.} / (151 \text{ stan.} \times 11,5 \text{ m}^2) = 14,08/m^2 /m-c$$

lub

$$176 \text{ zł} / (11,50 \text{ m}^2) = 15,30 \text{ m}^2 \times 0,92 = 14,08 \text{ m}^2$$

Biorąc pod uwagę powierzchnię zajmowaną przez pozwanego w wariancie B (z powierzchnią korytek) oraz współczynnik współkorzystania 0,3, możliwy do uzyskania miesięczny czynsz za najem wynosił w spornym okresie 191,17 zł (45,26 x 14,08 m²-x 0,3).

Jak zostało już zauważone powyżej, powodom należało się wynagrodzenie za korzystanie z ich nieruchomości od daty, kiedy poprzednik pozwanego dowiedział się o zmianie właściciela, co mogło w ocenie Sądu nastąpić najpóźniej w dniu 12 maja 2011 r. Należne powodom wynagrodzenie za okres od 12 maja 2011 r. do daty wniesienia pozwu, a więc do 31 października 2011 r. wyniosło 1.073,02 zł [(191,17 zł x 5.m-cy) + (191,17 zł x 19/31)].

W toku procesu powodowie rozszerzyli żądanie o kolejne miesiące bezumownego korzystania przez pozwanego z ich nieruchomości. Wynagrodzenie za okres od 1 listopada 2011 r. do 28 lutego 2014 r. (za 28 miesięcy) wyniosło 5.352,76 zł (191,17 zł x 28). Łącznie powodom należało się wynagrodzenie w kwocie 6.425,78 zł

Sąd zasądził w/w kwotę na rzecz powodów w częściach równych zgodnie z udziałami, jakie przysługują im we własności nieruchomości (art. 207 k.c.). Nie było w ocenie Sądu podstaw, aby przyjąć, że po stronie powodowej występuje solidarność bierna. Brak jest jakiegokolwiek przepisu który kreowałby solidarność czynną z ustawy. Aktualnie może ona wynikać jedynie z czynności prawnej. Strony niniejszego sporu nie łączyła jednak żadna umowa, na podstawie której pozwany zobowiązany byłby do solidarnych świadczeń na rzecz wierzycieli.

Podstawę rozstrzygnięcia o odsetkach stanowił przepis art. 481 k.c., zgodnie z którym 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. Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe (§2). Zgodnie z treścią art. 120 § 1 k.c. bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne. Z kolei według art. 455 k.c. jeśli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony, ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania.

Na gruncie niniejszej sprawy powodowie domagali się zasądzenia odsetek od pierwotnie zgłoszonego roszczenia od daty wniesienia pozwu. Dlatego też Sąd zasądził na rzecz powodów w częściach równych kwotę 1073,02 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 31 października 2011 r. do dnia zapłaty. Jeśli zaś chodzi o wynagrodzenie za okres od wniesienia pozwu w niniejszej sprawie, to powodom należały się odsetki od łącznej kwoty 5.352,76 zł dopiero od daty złożenia pisma rozszerzającego powództwo z dnia 20 marca 2014 r., albowiem z tą datą nastąpiło wezwanie pozwanego do zapłaty konkretnej kwoty. Nie mieliśmy tu natomiast do czynienia z wymagalnością wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości z upływem każdego miesiąca. Wynagrodzenie należne właścicielowi obejmuje cały okres, przez który posiadacz korzystał z nieruchomości i nie stanowi świadczenia okresowego, ponieważ okresowej płatności nie przewiduje ani umowa, której tu nie ma, ani przepis ustawy (tak System Prawa Prywatnego "Prawo rzeczowe" 3, pod. red. prof. Tomasza Dybowskiego, wydawnictwo C.H. Beck, Instytut Nauk Prawnych PAN, Warszawa 2003 r., str. 513). Nadto należy zauważyć, że dopiero postępowanie dowodowe, w tym opinia biegłego E. W. pozwoliła ustalić prawidłowy sposób naliczenia wynagrodzenia należnego powodom, które wcześniej nie było znane.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. dokonując ich stosunkowego rozdzielenia.

Sąd uznał, że powodowie wygrali w 30,5 %, tj. w takim zakresie w jakim pozew został uwzględniony, natomiast przegrali w części w której cofnęli powództwo (3.698,70 zł) oraz zakresie, w jakim Sąd oddalił ich żądanie.

Na koszty poniesione przez powodów składała się opłata od pozwu (786 zł), wynagrodzenie pełnomocnika będącego adwokatem (2400 zł) ustalone na podstawie § 5 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U.2013.461.j.t.) oraz opłata od zażalenia (30 zł). Łącznie ponieśli oni koszty w wysokości 3.216 zł. Pozwany zobowiązany był do zwrotu na ich rzecz kwoty 980,88 zł stanowiącej 30,05 % poniesionych kosztów.

Na koszty pozwanego składało się natomiast wynagrodzenie pełnomocnika (2.400 zł). Powodowie zobowiązani byli do pokrycia 69,5 % tych kosztów, a więc kwoty 1.244,33 zł.

Po wzajemnej kompensacie kosztów, Sąd zasądził od powodów na rzecz pozwanego kwoty po 469,59 zł, zgodnie bowiem art. 105 k.p.c. współuczestnicy sporu zwracają koszty procesu w częściach równych

Na podstawie art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd obciążył strony, proporcjonalnie do stopnia przegrania sprawy, nieuiszczonymi kosztami sądowymi w postaci opłaty od rozszerzonego powództwa (93 zł) oraz wynagrodzenia biegłego E. W. (1.258,34 zł). Sąd odstąpił natomiast od obciążania stron kosztami sądowymi w zakresie wynagrodzenia biegłej Z. K. mając na uwadze zasadę słuszności wyrażoną w art. 102 k.p.c. oraz fakt, że opinia okazała się całkowicie nieprzydatna do rozstrzygnięcia sporu.