

Sygn. akt V ACa 165/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 stycznia 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – Wydział V Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Maryla Domel-Jasińska (spr.)
Sędziowie:	SA Włodzimierz Gawrylczyk SA Katarzyna Przybylska
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Justyna Stankiewicz

po rozpoznaniu w dniu 8 stycznia 2016 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa I. K.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w B.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w B.

z dnia 4 września 2009 r. sygn. akt I C 108/09

I. zmienia zaskarżony wyrok:

a) w punkcie 1 (pierwszym) w ten sposób, że w miejsce zasądzonej w nim od pozwanego na rzecz powódki kwoty 226.887,64 zł (dwieście dwadzieścia sześć tysięcy osiemset osiemdziesiąt siedem złotych i sześćdziesiąt cztery grosze) zasądza kwotę 4.403,75 zł (cztery tysiące czterysta trzy złote i siedemdziesiąt pięć złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 27 lutego 2009 r. do dnia zapłaty,

b) w punkcie 2 (drugim) w ten sposób, że nie obciąża powódki kosztami procesu;

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. nie obciąża powódki kosztami postępowania apelacyjnego.

Na oryginale właściwe podpisy.

V ACa 165/12

UZASADNIENIE

Powódka I. K. pozwem z dnia 27 lutego 2008r. domagała się zasądzenia na swoją rzecz od pozwanej – (...)spółki z o.o. w B. kwoty 226.887,64 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zwrotu kosztów procesu.

Z uzasadnienia pozwu wynikało, że powódka jest właścicielką nieruchomości położonej w B. przy ul. (...), o powierzchni 0,3697 ha, dla której Sąd Rejonowy w B. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Nieruchomość ta składa się z dwóch działek, tj. (...) o powierzchni 322m⁽²⁾ oraz (...)o powierzchni 3375m⁽²⁾. Na działce nr (...) znajduje się należąca do pozwanej część instalacji wodno-kanalizacyjnej, (...)zbudowana w latach 60-tych ubiegłego wieku. Działka(...)jest użytkowana przez pozwaną bez tytułu prawnego, zaś korzystanie przez pozwaną z tej działki poważnie utrudnia korzystanie przez powódkę z nieruchomości.

Powódka wywodziła, że przysługuje jej wobec pozwanej roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, tj. działki nr (...), którego wyliczenie przedstawiła w uzasadnieniu pozwu na łączną kwotę 226.887,64 zł (k. 3). Do wyliczenia należności powódka przyjęła stawki czynszów dzierżawnych, stosowane przez Miasto B. dla nieruchomości znajdujących się w jego zasobach w strefie (...) o charakterze produkcyjnym, do której zalicza się ulica (...). Wynagrodzenie odnosiło się do powierzchni 322m² za okres 10 lat, tj. od 1 marca 1999r. do 1 marca 2009r. Jako podstawę prawną dochodzonego roszczenia powódka wskazała art. 255 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. i art. 230 k.c.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa. Przyznała, że na określonej w pozwie części nieruchomości powódki został posadowiony w latach 60-tych (...). Grunt ten do 1998r. stanowił własność Skarbu Państwa, przy czym od 1993r. jego użytkownikiem wieczystym był J. K.. J. K. właścicielem nieruchomości został w 1998r. i miał on świadomość, że nabywa własność nieruchomości ze znajdującym się na niej elementem infrastruktury wodno-kanalizacyjnej. Także powódka w momencie nabycia własności nieruchomości, po śmierci J. K. miała taką świadomość.

Nadto pozwana zarzuciła, że (...)nie zajmuje całej powierzchni działki nr (...), tj. 322m⁽²⁾, lecz zaledwie 45m⁽²⁾, a także że ograniczenie możliwości korzystania z tej działki są spowodowane inną przyczyną niż istnienie na działce spornego urządzenia.

Pozwana zakwestionowała również wysokość dochodzonego przez powódkę roszczenia wskazując, iż wyliczenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z działki nie uwzględnia wszystkich ważnych czynników, wpływających na wysokość czynszu dzierżawnego.

Sąd Okręgowy w B. wyrokiem z dnia 4 września 2009r. uwzględnił w całości żądanie pozwu, czyniąc następujące ustalenia faktycznie i rozważania prawne.

Powódka nabyła w 2000r. własność określonej w pozwie nieruchomości w drodze dziedziczenia po swoim mężu, J. K., który od 1993r. był użytkownikiem wieczystym, zaś od 1998r. właścicielem tej nieruchomości.

Na działce nr (...), stanowiącej część nieruchomości powódki, posadowione jest urządzenie instalacji wodno-kanalizacyjnej, tzw. (...)wraz z elementami instalacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej, wchodzące w skład przedsiębiorstwa pozwanej spółki. Budowa urządzenia na terenie przedmiotowej nieruchomości miała miejsce w 1967r., w czasie gdy inwestorem przedsięwzięcia i właścicielem nieruchomości był Skarb Państwa.

Przekazanie przedmiotowego elementu instalacji wodno-kanalizacyjnej pozwanej spółce nastąpiło wiele lat później, aportem dokonany przez Gminę M. B., jako jedyne go udziałowca pozwanej spółki.

Urządzenie usytuowane jest na środku działki nr (...) i zajmuje 45m⁽²⁾. Nadto posadowiona kanalizacja sanitarna i deszczowa, a także fakt, iż jedyna droga dojazdowa do urządzenia prowadzi przez całą długość działki nr (...) powoduje, w ocenie Sądu Okręgowego, iż umiejscowienie(...) tworzy strefę obejmującą całą działkę nr (...), czyli 322m⁽²⁾. (...) jest urządzeniem widocznym, częściowo naziemnym.

Sąd Okręgowy uznał zasadność powództwa zarówno co do zasady, jak i co do wysokości. Wskazał Sąd I instancji, że zgodnie z art. 6 k.c. na stronie pozwanej spoczywał ciężar wykazania posiadania przez nią skutecznego wobec powódki tytułu prawnego do nieodpłatnego korzystania z przedmiotowej nieruchomości, względnie wykazania pozostawania w dobrej wierze w zakresie korzystania z tej nieruchomości.

W ocenie Sądu I-instancji pozwana w toku postępowania nie przedstawiła żadnego dowodu na powyższe okoliczności, co skutkowało uznaniem, że pozwana pozostawała jedynie posiadaczem służebności gruntowej obciążającej nieruchomość powódki, polegającej na utrzymywaniu na spornym terenie urządzenia wodno-kanalizacyjnego.

Władztwo pozwanej spółki nad częścią nieruchomości powódki odpowiadało posiadaniu służebności, do której stosuje się odpowiednio przepisy o posiadaniu rzeczy. Istniały zatem podstawy do zastosowania art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. i art. 230 k.c.

Zdaniem Sądu Okręgowego powódka wykazała, że w związku z posiadaniem urządzenia wodno-kanalizacyjnego istnieje konieczność stałego utrzymywania na obszarze nieruchomości wolnego pasa umożliwiającego pozwanej stały dostęp do(...)w celu wykonywania prac konserwacyjnych, a co za tym idzie, eksploatacja i utrzymywanie na cudzym gruncie tego urządzenia ograniczają powódkę w sposobie korzystania z przysługującej jej prawa własności i czynią zasadnymi jej roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

W odniesieniu do wysokości zgłoszonego przez powódkę żądania Sąd Okręgowy zaakceptował przedstawione w pozwie wyliczenie i wskazał, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości winno wynosić kwotę, jaką powódka mogłaby uzyskać, gdyby tę część nieruchomości wynajęła lub wdzierzała. W przedmiotowej sprawie poza obszarem, jaki zajmuje urządzenie należy także wziąć pod uwagę jego usytuowanie w określonym miejscu nieruchomości oraz fakt, iż powódka jest zobowiązana do utrzymywania stałego dostępu do tego urządzenia.

Wobec powyższego wynagrodzenie powódki winno odpowiadać stawkom dzierżawy, stosowanym przez Miasto B. nie tylko za 45m², a za cały obszar działki (...), tj. 322m².

O kosztach procesu Sąd Okręgowy rozstrzygnął na podstawie art. 98 k.p.c.

Pozwana złożyła apelację od powyższego wyroku, skierowaną przeciwko całości rozstrzygnięcia i zarzucając:

- 1) naruszenie prawa materialnego, tj. art. 7 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie przez Sąd Okręgowy, że pozwana pozostawała w złej wierze;
- 2) naruszenie art. 224 k.c. przez jego niezastosowanie i art. 225 k.c. przez jego zastosowanie i przyjęcie, że pozwana pozostawała w złej wierze;
- 3) naruszenie art. 6 k.c. przez jego niezastosowanie i sprzeczność istotnych ustaleń z treścią zebranego materiału dowodowego przez przyjęcie, że:
 - a) powódka wzruszyła domniemanie dobrej wiary pozwanego,
 - b) powódka udowodniła wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowej działki gruntu,
- 4) niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy przez niedopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność wyliczenia wynagrodzenia za korzystanie z części gruntu, na którym znajduje się (...)i niezwrócenie się do zakładu gazowniczego i energetycznego, znajdujących się na terenie B., o podanie informacji, jakie stawki czynszu za 1m⁽²⁾ stosują w umowach dotyczących udostępnienia gruntu pod ich urządzenia;
- 5) naruszenie art. 49 k.c. przez jego niezastosowanie i przyjęcie, że urządzenie znajdujące się na podmiotowej nieruchomości powódki należy do pozwanego.

Wskazując na powyższe zarzuty skarżąca domagała się zmiany zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na jej rzecz zwrotu kosztów procesu, ewentualnie uchylenia tego wyroku i przekazania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanej zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył:

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie w znacznej części, choć nie wszystkie zgłoszone w niej zarzuty były zasadne.

Na wstępie rozważań należy zwrócić uwagę na zaistnienie po wydaniu zaskarżonego wyroku nowej okoliczności, jaką było stwierdzenie zasiedzenia przez pozwaną służebności gruntowej odpowiadającej służebności przesyłu z dniem 1 lutego 2009r., z obowiązkiem znoszenia usytuowania na nieruchomości obciążonej, tj. na działce nr (...) o powierzchni 322m⁽²⁾ położonej w B. przy ul. (...) urządzenia kanalizacyjnego w postaci (...)i znoszenia prawa dostępu do (...)pozwanej i jego służb. Stwierdzenie zasiedzenia służebności nastąpiło prawomocnym postanowieniem Sądu Okręgowego w B. z dnia 23 października 2014r. sygn. akt (...) (k. 385 – 398). Na temat dobrej wiary pozwanej jako posiadacza służebności wypowiedział się Sąd Okręgowy w powyższym postanowieniu i brak jest obecnie podstaw do kwestionowania odzwierciedlonych w uzasadnieniu postanowienia ustaleń tego Sądu co do dobrej wiary pozwanej. Wskazać jednak należy, że samo godzenie się przez powódkę i jej poprzednika prawnego z faktem posadowienia na jej nieruchomości (...)nie było równoznaczne z godzeniem się na nieodpłatne korzystanie z nieruchomości. Nadto w październiku 2010r., co wynika z ustaleń biegłego R. G., który sporządził opinię w sprawie na zlecenie Sądu Apelacyjnego, pozwana zdemontowała (...), znajdujący się na nieruchomości powódki.

Sąd Apelacyjny rozpoznając apelację pozwanej zobligowany był do wzięcia pod uwagę określonego wyżej stanu rzeczy zaistniałego po wydaniu zaskarżonego wyroku (art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.).

Nie ulega wątpliwości, że art. 225 i art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 230 k.c. mogą mieć odpowiednie zastosowanie do rozliczeń między właścicielem i posiadaczem służebności, w tym także służebności przesyłu (patrz: Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 lipca 2013r., III CZP 36/13, Lex nr 1339232). We wskazanej uchwale Sąd Najwyższy uznał również, iż ze specyfiki posiadania służebności wynika, że punktem odniesienia dla ustalenia odpowiedniego wynagrodzenia dla właściciela nie mogą być w zasadzie stawki czynszu lub dzierżawy nieruchomości, gdyż w tym wypadku stopień ograniczenia władztwa właściciela jest z reguły mniejszy.

W związku z powyższym zarzut zgłoszony w apelacji, wskazujący na niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych, istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy przez niedopuszczenie dowodu z opinii biegłego na podstawie art. 278 § 1 k.p.c., okazał się zasadny.

Zdaniem biegłego w sprawie nie mogło być jednak określenie wysokości należnego powódce wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną z działki nr (...), według stawek czynszu dzierżawnego obowiązujących na wolnym rynku w B., za dzierżawę obszaru o powierzchni 322m² w pełnym okresie 10 lat wskazanym w pozwie, lecz ustalenie tego wynagrodzenia za okres sprzed zasiedzenia służebności, tj. z okres od 1 marca 1999r. do 31 stycznia 2009r., według odpowiednich cen rynkowych za korzystanie z nieruchomości w zakresie służebności przesyłu, którego wysokość powinna uwzględniać stopień ingerencji w treść prawa własności.

Sądowi Apelacyjnemu znane jest stanowisko Sadu Najwyższego, wyrażone w wyroku z dnia 19 września 2013r. I CSK 700/12, według którego osobie, która utraciła własność na skutek zasiedzenia przez samoistnego posiadacza, nie służy wobec aktualnego właściciela nieruchomości roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z niej bez tytułu prawnego za okres poprzedzający datę zasiedzenia (Lex nr 1388637), jednak Sąd ten nie znalazł podstaw do odnoszenia tego poglądu również do roszczenia powódki, której nieruchomość została obciążona służebnością przesyłu na skutek jej zasiedzenia, za okres przed tego zasiedzenia, zwłaszcza gdy wielokrotnie w orzecznictwie Sądu Najwyższego podkreślano, iż roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy ma charakter obligacyjny i gdy

powstanie, uzyskuje byt samodzielny oraz może być samodzielnym przedmiotem obrotu (por. m. in. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 22 kwietnia 2002r. III CZP 21/02, OSNC 2002, nr 12, poz. 149).

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd Apelacyjny pominął dopuszczone wcześniej w postępowaniu apelacyjnym dowody z opinii biegłej L. M. (opinię główną i uzupełniającą), przyjmujące stawki czynszu dzierżawnego za podstawę określenia wartości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części, nieruchomości powódki i dopuścił postanowieniem z dnia 5 maja 2015r. dowód z opinii biegłego R. G. dla ustalenia wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną z nieruchomości powódki, tj. działki nr (...) o powierzchni 322m², położonej w B. przy ul. (...), za okres od 1 marca 1999r. do 31 stycznia 2009r., według odpowiednich cen rynkowych za korzystanie z nieruchomości w zakresie służebności przesyłu, z uwzględnieniem stopnia ingerencji w treść prawa własności. Biegły R. G. dokonał wyliczenia wynagrodzenia powódki w opinii z dnia 14 sierpnia 2015r. na kwotę łączną 10.116,66 zł, z uwzględnieniem pasa eksploatacyjnego oraz drogi dojazdowej do urzędu, przebiegającej na działce (...).

Pozwana zarzuciła, iż wyliczenie wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości powódki nie powinno obejmować obszaru drogi dojazdowej na działce nr (...), gdyż działka ta nie była objęta tezą postanowienia Sądu Apelacyjnego z dnia 5 maja 2015r., ani też do tej działki nie odnosiło się żądanie pozwu.

Istotnie zauważyć należało, że żądanie pozwu odnosiło się wyłącznie do powierzchni działki nr (...) o powierzchni 322m² i brak było podstaw do ustalenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu w zakresie służebności przesyłu również za część działki nr (...), stanowiącej drogę dojazdową, gdyż Sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie (art. 321 § 1 k.p.c.).

Biegły R. G. wyliczył należne powódce wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez pozwaną z działki nr (...), bez uwzględnienia pasa drogi dojazdowej, na kwotę 4.403,75 zł.

Sąd Apelacyjny uznał opinię biegłego R. G., wraz z ustną opinią uzupełniającą, złożoną na rozprawie apelacyjnej w dniu 8 stycznia 2016r., za rzetelną, sporządzoną w sposób profesjonalny i odpowiadającą tezie dowodowej, zawartej w postanowieniu z dnia 5 maja 2015r. Biegły w pisemnej opinii wskazał na szczegółowe podstawy dokonanych przez siebie wyliczeń, których strony nie zdołały zakwestionować w sposób zasługujący na uwzględnienie.

Powódka w piśmie procesowym z dnia 16 października 2015r. (k. 541 – 542) wniosła o zobowiązanie biegłego do wyjaśnienia, czy na sposób i wynik oceny nie powinna wpłynąć okoliczność faktycznego sposobu wykorzystania sąsiedniej działki, tj. działki nr (...), na której prowadzony jest komis samochodowy. Według powódki, gdyby w rozpatrywanym okresie na działce nr (...) nie istniał (...), powódka mogłaby ją wydzierżawić „choćby pod (...), prowadzony na sąsiedniej działce nr (...)”. Biegły odniósł się do twierdzeń powódki wskazując, iż w opinii uwzględniono wszelkie okoliczności, związane zarówno z uwarunkowaniami planistycznymi, jak i faktycznym sposobem korzystania z terenów, w tym uwzględniono fakt wykorzystywania działki nr (...) w części jako (...) (k. 558).

Niezależnie od powyższego wyjaśnienia biegłego, który dokonał wyliczenia wynagrodzenia za korzystanie przez pozwaną z działki nr (...) w zakresie służebności przesyłu, stwierdzić należy, że powódka w pozwie określiła swoje roszczenie jako wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości, a nie jako odszkodowanie z tytułu utraconych korzyści, których nie osiągnęła, a które mogłaby osiągnąć, gdyby wydzierżawiła działkę nr (...) na prowadzenie (...).

W tym stanie rzeczy należało w oparciu o art. 386 § 1 k.p.c. zmienić zaskarżony wyrok w punkcie 1 (pierwszym) przez zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kwoty 4.403,75 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 27 lutego 2009r. do dnia zapłaty, w miejsce zasądzonej w tym punkcie zaskarżonego wyroku kwoty 226.887,64 zł oraz w punkcie 2 (drugim) przez nieobciążanie powódki kosztami procesu, w oparciu o art. 102 k.p.c. W pozostałym zakresie apelacja pozwanej podlegała oddaleniu, na podstawie art. 385 k.p.c.

Sąd Apelacyjny nie obciążył powódki również kosztami postępowania apelacyjnego, na mocy art. 102 k.p.c., wobec szczególnych okoliczności sprawy; przede wszystkim faktu, iż Sąd Okręgowy uwzględnił jej powództwo w całości,

w toku postępowania apelacyjnego nastąpiło stwierdzenie zasiedzenia na rzecz pozwanej służebności przesyłu, Sąd Apelacyjny dopuścił dowód z opinii biegłej L. M., która roszczenie powódki wyliczyła na kwotę znacznie wyższą od rzeczywiście należnej powódce, wynikającej z opinii biegłego R. G., a zatem powódka mogła mieć subiektywne przeświadczenie o zasadności swojego żądania.