

Sygn. akt I ACa 1179/13

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 lipca 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Małgorzata Wolczańska (spr.)
Sędziowie :	SA Lucyna Świdorska-Pilis SA Ewa Jastrzębska
Protokolant :	Magdalena Bezak

po rozpoznaniu w dniu 10 lipca 2014 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Z. K.

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w K.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 3 lipca 2013 r., sygn. akt II C 552/09

1) zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

a) zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 15 370 (piętnaście tysięcy trzysta siedemdziesiąt) złotych z ustawowymi odsetkami od kwoty 12 720 (dwanaście tysięcy siedemset dwadzieścia) złotych od dnia 17 września 2009 r. oraz od kwoty 2 650 (dwa tysiące sześćset pięćdziesiąt) złotych od dnia 28 października 2009 r.,

b) oddala powództwo w pozostałej części,

c) nie obciąża powoda kosztami procesu oraz odstępuje od obciążania go nieuiszczonymi kosztami sądowymi,

d) nakazuje zwrócić ze Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Katowicach na rzecz pozwanej kwotę 1 000 (tysiąc) złotych tytułem niewykorzystanej zaliczki;

2) oddala apelację w pozostałej części;

3) nie obciąża powoda kosztami postępowania apelacyjnego.

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Katowicach oddalił powództwo, w ramach którego powód domagał się zasądzenia od strony pozwanej następujących kwot wraz z odsetkami:

- 99 687,50 zł z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości od stycznia 2005 r. do 31 października 2009 r.,
- 17 606,58 zł z tytułu utraconych pożytków w latach 2005 – 2013,
- 11 100 zł z tytułu obniżenia wartości nieruchomości,
- 2 000 zł z tytułu podatku od nieruchomości za okres od stycznia 2005 r. do 2013 r.

Nadto Sąd Okręgowy zasądził od powoda na rzecz pozwanej 8 247 zł oraz orzekł o kosztach sądowych.

Sąd Okręgowy ustalił, że powód jest właścicielem nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), działka nr (...), dla której jest prowadzona Księga Wieczysta nr (...). Na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w K. z dnia 24 lutego 2003r. wydanego w sprawie o sygn. akt II Ns 2401/01, udział wynoszący 240/600 części w prawie własności ww. nieruchomości nabyła przez zasiedzenie A. K. - matka i poprzedniczka prawna powoda. A. K. w sprawie rozpoznawanej pod sygn. akt II Ns 2444/03 wniosła o ustanowienie służebności gruntowej na rzecz Przedsiębiorstwa (...) S.A. w K. z uwagi na przebiegający przez nieruchomość ciąg ciepłowniczy stanowiący własność uczestnika. Wskutek niewykonania przez wnioskodawczynię zarządzeń Przewodniczącego mających na celu usunięcie braków wniosku, postanowieniem z dnia 21 kwietnia 2006r. Sąd Rejonowy w K. zawiesił postępowanie. Następnie powyższe postępowanie zostało umorzone postanowieniem z dnia 1 lutego 2008r., sygn. akt II Ns 38/07, na podstawie art. 182<sup>(1)</sup> k.p.c. na skutek ogłoszenia upadłości (...) S.A. w upadłości w K.. Następnie A. K. wniosła o ustanowienie służebności drogi koniecznej na przedmiotowej nieruchomości. Wobec wykonania zarządzenia w zakresie usunięcia braków formalnych wniosku, postępowanie zostało najpierw zawieszone, a następnie – postanowieniem z dnia 25 czerwca 2012r. – na mocy art. 182 § 1 k.p.c. umorzone (sygn. akt II Ns 859/08).

Przez środek przedmiotowej parceli przebiega rurociąg ciepłowniczy z rur stalowych ułożony na głębokości ok. 2-3 m w kanale żelbetowym. Sieć ciepłownicza została wybudowana w latach 1982-83. Długość kanału ciepłowniczego wynosi 51 mb. Na działce posadowiona jest jedna komora o pow. 6,60 m<sup>(2)</sup>. Łącznie, powierzchnia gruntu wykorzystywanego na potrzeby posadowienia kanału ciepłowniczego wynosi 300 m<sup>(2)</sup>, nie licząc terenu wzdłuż kanału potrzebnego do jego obsługi. Nieruchomość ta jest ogrodzona, zabudowana budynkiem parterowym (gdzie prowadzona jest działalność gastronomiczna) oraz wiatami zaadaptowanymi na garaże, z utwardzonymi dojazdami, wyposażona w elementy technicznego uzbrojenia terenu (woda, energia elektryczna, kanalizacja). Utwardzony plac wykorzystywany jest jako parking. Do garaży dobudowano pomieszczenia gospodarcze. Działka jest eksploatowana według potrzeb niezależnie od istnienia kanału ciepłowniczego. Miesięczny czynsz za korzystanie z terenu powoda (bez możliwości dokonywania odkrywki kanału ciepłowniczego) wynosić powinien 256 zł, czyli łącznie 12 720 zł za okres od 2006-2009r. Okoliczności te wynikają z opinii biegłego J. G.. Natomiast kolejny biegły rzeczoznawca majątkowy Z. A. ustalił, iż wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości od 1 stycznia 2005r. – 31 października 2009r. powinno wynieść 22 500 zł, przy przyjęciu, że powierzchnia działki zajęta pod pas służebności infrastrukturalnej chroniący urządzenia pozwanego zajmuje 356,40 m<sup>(2)</sup>. Z przedłożonego przez powoda wyciągu z operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego Z. M. w dniu 3 grudnia 2007r. wynika, że powierzchnia zajętej przez pozwanego działki wynosi 312,5m<sup>(2)</sup>.

Nadto Sąd ustalił, że przed Sądem Okręgowym w Katowicach toczyła się sprawa z powództwa A. K. (poprzedniczki prawnej powoda) przeciwko Przedsiębiorstwu (...) w K., sygn. akt II C 245/02 o zasądzenie wynagrodzenia za

bezumowne korzystanie z nieruchomości powódki położonej w K. przy ul. (...), działki nr (...). Wyrokiem z dnia 28 sierpnia 2003r. Sąd Okręgowy w Katowicach zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 18 648 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 28 sierpnia 2003r. tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez okres 10 lat z własności powódki, tj. z pow. 225m<sup>2</sup> działki nr (...), przez którą przebiegał na głębokości ok. 2-3 m rurociąg ciepłowniczy.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd I instancji uznał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności Sąd zauważył, że chybiony był zarzut strony pozwanej odnoszący się do powagi rzeczy osądzonej w sprawie, która toczyła się pod sygn. akt II C 245/02/, gdyż roszczenie powódki (poprzedniczki prawnej powoda) w zakresie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie dotyczyło innego czasookresu niż w niniejszej sprawie, a co za tym idzie brak jest podstaw do uznania, że o to samo roszczenie sprawa w tym zakresie została już prawomocnie osądzona.

Wskazał następnie Sąd, że zgodnie z treścią art. 224 § 2 k.c. od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiścić wartość tych, które zużył. Z kolei w myśl art. 225 kc 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.

Przyjął też Sąd, że roszczenia właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi uzupełniają roszczenia windykacyjne o wydanie rzeczy i są związane z samoistnym posiadaniem rzeczy przez posiadacza. Samoistne posiadanie cudzej rzeczy jest wyłącznym źródłem i jedyną przyczyną tych roszczeń. W ocenie Sądu art. 224 kc i nast., a więc także przepis art. 225 kc regulują wyłącznie stosunki bezumowne w sytuacji, w której rzecz znalazła się w samoistnym posiadaniu niewłaściciela. Nie budziło także wątpliwości Sądu, że podstawą ustalenia wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości powinna być kwota, którą posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie.

Jednakże, zdaniem Sądu, w niniejszej sprawie regulacje art. 224 § 2 kc i nast. kc nie mogą mieć zastosowania. Dokonując bowiem literalnej wykładni przepisów art. 224 § 2 kc i art. 225 kc, które to przepisy nawiązują do wytoczenia przez właściciela powództwa o wydanie rzeczy („dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy”) oraz art. 229 kc, który to przepis nawiązuje do zwrotu rzeczy właścicielowi, należy „stwierdzić z całą stanowczością”, że roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, przewidziane normą art. 224 § 2 kc i art. 225 kc jest roszczeniem o charakterze uzupełniającym w stosunku do roszczenia windykacyjnego. Tym samym roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy przysługuje tylko i wyłącznie wobec posiadacza, który w danym okresie faktycznie władał rzeczą (nieruchomością), a władanie to odbywało się bez podstawy prawnej. Uznał zatem Sąd, że roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy (nieruchomości) nie przysługuje właścicielowi, którego prawo własności nie zostało naruszone przez faktyczne pozbawienie go władztwa nad rzeczą, co bez wątpienia uzasadnia roszczenie windykacyjne, lecz w sposób inny, który uzasadnia roszczenie negatoryjne (przywrócenie stanu zgodnego z prawem i zaniechanie naruszeń).

Podkreślił Sąd Okręgowy, że w świetle ustaleń poczynionych w sprawie nie budzi wątpliwości to, że powód jako właściciel nie został pozbawiony przez stronę pozwaną faktycznego władztwa nad nieruchomością ( działką), a co za tym idzie nie przysługuje mu roszczenie o charakterze windykacyjnym. Przysługujące powodowi ewentualne roszczenie negatoryjne (art. 222 § 2 kc) nie uprawnia go natomiast – wobec treści dokonanych rozważań – do skutecznego zgłoszenia roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy.

Zaznaczył także Sąd, że ewentualny uszczerbek właściciela związany z pogorszeniem nieruchomości tylko w następstwie posadowienia na niej i eksploatacji urządzeń przesyłowych znajduje rekompensatę w wynagrodzeniu, którego można dochodzić w oparciu o art. 305<sup>2</sup> kc (wynagrodzenia z tytułu obciążenia nieruchomości służebnością przesyłu). Uszczerbek taki nie ma charakteru trwałego i nieodwracalnego skoro właścicielowi przysługuje roszczenie o ustanowienie służebności przesyłu za odpowiednim wynagrodzeniem.

W dalszej kolejności wskazał Sąd Okręgowy, że szkoda w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości nie występuje, gdy właściciel nieruchomości może wystąpić z roszczeniem negatoryjnym, umożliwiającym przywrócenie stanu zgodnego z prawem. Zatem w sytuacji jak długo właścicielowi przysługuje takie roszczenie, tak długo nie może on dochodzić naprawienia szkody w postaci obniżenia wartości nieruchomości na skutek posadowienia i eksploatacji na nieruchomości urządzeń przesyłowych przez zapłatę odszkodowania z tytułu utraty wartości nieruchomości (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 września 2011r. w sprawie II CSK 61/10, uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 8 września 2011r. w sprawie III CZP 43/11 ). Niezależnie od tego Sąd podał, że powód nie wykazał, jakoby wartość nieruchomości uległa obniżeniu na skutek znajdującej się tam instalacji, jak również nie wykazał ani wysokości utraconych pożytków z tego tytułu, ani samego faktu, że wskutek istniejącej instalacji utracił możliwość pobierania pożytków. Podkreślił Sąd, że to powód powinien wykazać okoliczność, na którą się powołuje, bowiem w myśl art. 6 kc ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Tymczasem powód nie wykazał zasadności swoich twierdzeń, jak również zasadności żądania w zakresie zwrotu uiszczanego podatku od nieruchomości. Zgodnie bowiem z treścią art. 6 ust. 7 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. 2010, nr 95, poz. 613) podatek od nieruchomości na rok podatkowy od osób fizycznych, z zastrzeżeniem ust. 11, ustala w drodze decyzji organ podatkowy właściwy ze względu na miejsce położenia przedmiotów opodatkowania (...). Powód jako właściciel nieruchomości ma obowiązek ponosić podatki od nieruchomości, a nie wykazał on, aby z tytułu poniesienia podatku powstała po jego stronie szkoda, za którą odpowiada strona pozwana.

Z podanych przyczyn, uznając że powodowi nie przysługuje roszczenie windykacyjne, a co za tym idzie, że nie przysługuje mu roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości, jak również wobec niewykazania zasadności roszczeń z tytułu obniżenia wartości nieruchomości oraz z tytułu utraconych pożytków i uiszczanego podatku od nieruchomości Sąd powództwo oddalił.

O kosztach procesu Sąd orzekł na mocy art. 98 kpc w zw. z § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu ( Dz. U. z 2002r., nr 163, poz. 1349 z późn. zm. ).

Zawarte w wyroku postanowienia o kosztach sądowych (nakazujące pobranie od powoda część wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa oraz nakazujące zwrot pozwanej niewykorzystanej zaliczki) uzasadnione zostały treścią art. 83 i 84 ust. 2 w zw. z art. 80 – 82 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

W apelacji zaskarżającej wyrok w całości powód domagał się jego zmiany przez uwzględnienie powództwa. Skarżący zarzucił, że wyrok jest krzywdzący, gdyż pozwana korzysta z jego nieruchomości bez tytułu prawnego i tym samym ogranicza go w możliwości swobodnej zabudowy działki.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja zasługuje na częściowe uwzględnienie, a to w zakresie żądania wynagrodzenia za korzystanie przez pozwane przedsiębiorstwo (jego poprzednika prawnego; dalej: strona pozwana) z nieruchomości powoda (jego poprzedniczki prawnej, dalej: powoda).

Poza sporem jest, że przez działkę powoda przebiega rurociąg ciepłowniczy eksploatowany przez stronę pozwaną. Korzystanie to – wbrew prezentowanemu przez pozwane przedsiębiorstwo w toku procesu stanowisku – nie jest oparte na prawie.

W sprawie niniejszej obejmującej okres korzystania od stycznia 2005 r. do 31 października 2009 r. strona pozwana nie przedstawiła żadnych dowodów, które mogłyby pozwolić na przyjęcie, że posiada ona tytuł prawny do korzystania z parceli powoda. W szczególności nie została przedstawiona stosowna decyzja administracyjna wydana na podstawie art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości (tj. DZ.U. z 1974 r., NR 10, poz. 64 z póź. zm.), która stanowiłaby tytuł prawny dla przedsiębiorcy przesyłowego do stałego korzystania z wymienionej w tej decyzji nieruchomości. Nie dysponując taką decyzją pozwane przedsiębiorstwo nie miało więc podstaw, aby czuć się podmiotem uprawnionym do bezterminowego bezpłatnego korzystania z zajętej części przedmiotowej nieruchomości.

Kwestia ta została zresztą przesądzona w postępowaniu, które toczyło się przed Sądem Okręgowym w Katowicach pod. sygn. akt II C 245/02 i zostało zakończone prawomocnym wyrokiem z dnia 28 sierpnia 2003 r., a dotyczyło żądania za bezumowne korzystanie przez pozwane przedsiębiorstwo z przedmiotowej nieruchomości za 10 – letni okres poprzedzający wytoczenie powództwa w tamtej sprawie.

Nadto, po zakończeniu opisanej sprawy pozwane przedsiębiorstwo nie podjęło starań, (a podejmowane przez powoda negowało) o uregulowanie korzystania ze spornej działki poprzez ustanowienie (czy na drodze umownej czy też sądowej) służebności przesyłu.

Władztwo pozwanego przedsiębiorstwa eksploatującego urządzenia dostarczające energię ciepłą odpowiada faktycznemu władztwu wynikającemu z prawa służebności, co pozwala uznać je za posiadacza służebności, do którego na podstawie art. 352 § 2 kc i art., 230 kc stosuje się przepisy o posiadaniu rzeczy – art. 224 § 2 kc – 225 kc. Wyłącznym źródłem i przyczyną roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy wynikającego z art. 224 kc – 225 kc jest jedynie samoistne posiadanie cudzej rzeczy, które nie jest tożsame tylko z pozbawieniem właściciela wszystkich elementów faktycznego władztwa nad rzeczą, ale może także polegać na takim korzystaniu z rzeczy przez niewłaściciela, który narusza prawo własności w inny sposób, aniżeli pozbawiając właściciela faktycznego władztwa.

Zaznaczyć należy, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego w zasadzie jednolicie przyjęto, że art. 225 kc i art. 224 § 1 kc w zw. z art. 352 kc § 2 i art. 230 kc mogą mieć odpowiednie zastosowanie do rozliczeń między właścicielem a posiadaczem służebności, a więc również służebności przesyłu (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 8 września 2011 r., III CZP 43/11, OSNC 2012/2/18 oraz przytoczone tam orzeczenia, a to: wyroki Sądu Najwyższego z dnia 14 grudnia 2004 r., II CK 255/04r., „Izba Cywilna” 2005, nr 11, s. 48, z dnia 11 maja 2005 r., III CK 556/04. nie publ., z dnia 8 czerwca 2005 r., V CK 679/04, nie publ., z dnia 8 czerwca 2005 r., V CK 680/04. nie publ., z dnia 17 czerwca 2005 r., III CK 685/04. nie publ., z dnia 24 lutego 2006 r., II CSK 139/05. nie publ., z dnia 8 grudnia 2006 r., V CSK 296/06. nie publ., z dnia 25 listopada 2008 r., II CSK 344/08. nie publ., z dnia 25 listopada 2008 r., II CSK 346/08. nie publ., z dnia 20 stycznia 2009 r., II CSK 229/08. „Izba Cywilna” 2009, nr 10, s. 44, z dnia 3 kwietnia 2009 r., II CSK 459/08. nie publ., z dnia 3 kwietnia 2009 r., II CSK 470/08, nie publ., z dnia 3 kwietnia 2009 r., II CSK 471/08. nie publ., z dnia 29 kwietnia 2009 r., II CSK 560/08, nie publ., wyrok z dnia 16 lipca 2009 r., I CSK 511/08. nie publ., wyrok z dnia 24 lipca 2009 r., II CSK 121/09. „Izba Cywilna” 2010, nr 4, s. 38, z dnia 20 sierpnia 2009 r., II CSK 137/09. nie publ., wyrok z dnia 11 grudnia 2009 r., V CSK 175/09. nie publ., wyrok z dnia 3 lutego 2010 r., II CSK 444/09. nie publ., wyrok z dnia 6 maja 2010 r., II CSK 626/09, nie publ., wyrok z dnia 6 października 2010 r., II CSK 156/10, nie publ. oraz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2005 r., III CZP 29/05, OSNC 2006, nr 4, poz. 64).

Stanowisko odmienne, na które powołał się Sąd Okręgowy, a wyrażone w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 2007 r., II CSK 457/06, LEX nr 339717, jest odosobnione. Zwrócić przy tym należy uwagę, że w wyroku tym Sąd Najwyższy m.in. uznał, że właściciel, którego prawo zostało naruszone w inny sposób niż przez pozbawienie faktycznego władztwa nad rzeczą, nie doznaje uzupełniającej ochrony – w świetle art. 224 § 2 i art. 224 kc oraz nawiązujących do nich przepisów – przez możliwość domagania się wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy od osoby biernie legitymowanej co do roszczenia negatoryjnego. Prezentowaną tezę powtórzył Sąd pierwszej instancji oddalając żądanie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy, z tym nadto uzasadnieniem, że skarżącemu przysługują roszczenia negatoryjne.

Niezależnie też od tego, że Sąd Apelacyjny nie podziela owego jednostkowego poglądu Sądu Najwyższego wyrażonego w wyroku z dnia 9 marca 2007 r., to wytknąć należy Sądowi Okręgowemu, iż pominął on okoliczność, że wystąpienie powoda ze skutecznym roszczeniem negatoryjnym (tj. z roszczeniem o przywrócenie stanu zgromadzonego z prawem i o zaniechanie naruszeń) byłoby wątpliwe. Strona pozwana utrzymuje bowiem, iż nie jest możliwe usunięcie sieci ciepłowniczej z parceli powoda (poprowadzenie go inną trasą), nadto powołuje się na konieczność zapatrywania tą drogą mieszkańców K. w ciepło (k. 134 i 461).

Reasumując dotychczasowe rozważania stwierdzić zatem trzeba, iż Sąd Okręgowy nietrafnie przyjął, że powodowi nie przysługuje roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez pozwane przedsiębiorstwo przesyłowe z części działki stanowiącej jego własność. W okolicznościach sprawy uznać także należało, że żądanie powoda – obejmujące ostatecznie okres od 1 stycznia 2005 r. do 31 października 2009 r. – było zasadne do kwoty 15 370 zł.

Wskazać w pierwszej kolejności trzeba, że wynagrodzenie z art. 224 § 2 kc w zw. z art. 225 kc nie stanowi świadczenia o charakterze odszkodowawczym, nie jest uzależnione od wykazania przez uprawnionego poniesienia szkody i zawinienia sprawcy. Należy się za sam fakt posiadania w złej wierze, bez żadnego tytułu prawnego do cudzej rzeczy. Istotą wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy jest przyznanie właścicielowi rekompensaty za brak możliwości dysponowania rzeczą. O wysokość tego rodzaju wynagrodzenia nie decyduje wysokość rzeczywistych strat właściciela i rzeczywistych korzyści odniesionych przez posiadacza. Decyduje bowiem obiektywne kryterium, jakim jest układ odpowiednich cen rynkowych – stawek za korzystanie z rzeczy tego rodzaju (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 1984 r., III CZP 201/84, OSNC 1984/12/209 oraz wyrok tegoż Sądu z dnia 15 kwietnia 2004 r., IV CK 273/03, LEX nr 183707). Specyfika korzystania, w szczególności ograniczony zakres tego korzystania, winna być uwzględniona przy ustalaniu należnego wynagrodzenia (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 3 lutego 2010 r., II CSK 444/09, LEX nr 578038 i z dnia 8 czerwca 2005 r., VCK 679/04, LEX nr 311353).

Kierując się przedstawionymi wskazówkami Sąd Apelacyjny uznał, że podstawą do ustalenia należnego skarżącemu wynagrodzenia winna być opinia biegłego J. G. (k. 102 – 112, 159 – 166). Opinia ta jest kompetentna, rzeczowa i miarodajna. Biegły szczegółowo wyjaśnił przyjętą metodologię wyceny oraz przedstawił obliczenia, które doprowadziły do ustalenia, że stawka czynszu dzierżawnego – za 1 miesiąc (w okresie objętym opiniowaniem) za  $1m^{(2)}$  pasa gruntu zajętego przez pozwane przedsiębiorstwo winna wynosić 2,94 zł. Przy przyjęciu, że pozwane przedsiębiorstwo korzysta z pasa gruntu o powierzchni  $300m^{(2)}$ , miesięczny czynsz to kwota 883 zł. Zdaniem biegłego, które Sąd Apelacyjny podziela, stawka ta jednak powinna ulec istotnemu obniżeniu (a to do 30%), gdyż – niezależnie od przebiegającego przez posesję ciepłociągu – działka była wydierżawiana i eksploatowana przez powoda. Znaczny zakres korzystania przez skarżącego ze spornego gruntu, mimo faktycznego istnienia na działce powoda ciepłociągu, uzasadnia więc obniżenie stawek o wskazany procent. Nie może bowiem budzić wątpliwości to, że wysokość wynagrodzenia za korzystanie (ograniczone) przez pozwane przedsiębiorstwo przesyłowe z gruntu powoda nie może odpowiadać pełnym stawkom wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości opartych wyłącznie na układzie odpowiednich cen rynkowych właściwych dla dzierżawy gruntu, które są adekwatne w sytuacjach, kiedy wydierżawiający zostaje całkowicie pozbawiony fizycznego władztwa nad rzeczą.

Zaakceptować zatem należało wysokość stawki wynagrodzenia za  $1m^2$  za miesiąc wynikający z opinii biegłego J. G.. Podobnie jak i przyjęcie, że teren objęty bezumownym korzystaniem wynosi  $300m^2$ . Biegły wyjaśnił, iż uzasadnieniem dla przyjętej powierzchni, obejmującej oprócz pasa zajętego faktycznie przez rurociąg także obszar niezbędny dla obsługi kanału, są – przede wszystkim – aktualne dane pochodzące od pozwanego przedsiębiorstwa co do dokładnej trasy kanału (k. 161). Wskazany obszar bezumownego korzystania koresponduje z obszarem ( $312,5m^2$ ) przyjętym w operacie szacunkowym sporządzonym w dniu 3 grudnia 2007 r. na zlecenie pozwanego przedsiębiorstwa (k. 209), co nadto przemawia za prawidłowością ustaleń biegłego J. G..

Uwzględniając zatem, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z pasa gruntu o powierzchni  $300m^2$  za 1 miesiąc winno wynosić 30% z 883 zł ( $300 \times 2,94$  zł) tj. kwotę 265 zł, zaś okres objęty sporem obejmuje 58 miesięcy (od stycznia

2005 r. do 31 października 2009 r.) to należność z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie za cały okres objętej żądaniem stanowi wskazaną wcześniej kwotę 15 370 zł.

Dodać należy, że podstawą rozstrzygnięcia – w ocenie Sądu Apelacyjnego – nie mogła być natomiast opinia biegłego Z. A. (k. 272 – 285, 342 – 344, 377 – 379), gdyż trudno ekspertyzę ową uznać za rzetelną. W szczególności wskazać należy, iż twierdzenia biegłego są wzajemnie sprzeczne odnośnie do jednej z istotnych kwestii wpływających na wycenę stawki czyli uwzględnienia w oszacowaniu, iż powód współkorzysta ze spornego terenu. Raz bowiem biegły twierdzi, że z tego powodu zastosował współczynnik korygujący, a kolejny twierdzi, iż nie jest to podstawa do stosowania współczynnika korygującego (k. 378). Nadto opinia biegłego Z. A., w swojej zasadniczej części jest nieprzejrzysta, gdyż podane działania matematyczne i przyjęte wskaźniki doprowadzające biegłego do finalnych wniosków są trudne do zweryfikowania.

Odsetki ustawowe od zasądzonej należności zasądzono w oparciu o art. 481 § 1 kc w zw. z art. 455 kc przy uwzględnieniu daty doręczenia pozwu (k. 84) oraz pisma rozszerzającego żądanie (k. 60 i 88).

W pozostałym zakresie żądanie zasądzenia wynagrodzenia za korzystanie z gruntu zajętego przez pozwane przedsiębiorstwo było nieuzasadnione. W całości nieuzasadnione były nadto pozostałe roszczenia dochodzone w tym postępowaniu przez skarżącego. Oddalenie powództwa odnośnie do żądania zasądzenia utraconych pożytków, odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości oraz uiszczonego podatku od nieruchomości było trafne, a podana w tym zakresie przez Sąd Okręgowy argumentacja, zasługiwała na podzielną. Zasadnie Sąd pierwszej instancji uznał, że roszczenia te nie zostały przez skarżącego wykazane (art. 6 kc). Przy czym na przeszkodzie uwzględnienia żądania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości stał – przede wszystkim – pogląd, że właścicielowi nieruchomości nie przysługuje wobec nieuprawnionego posiadacza służebności przesyłu roszczenie o naprawienie szkody z powodu obniżenia jej wartości związanego z normalnym korzystaniem z nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści takiej służebności (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 8 września 2011 r., III CZP 43/11, OSNC 2012/2/18). W opisanej części apelacja nie mogła więc odnieść oczekiwanego przez powoda skutku.

Z podanych przyczyn, w częściowym uwzględnieniu apelacji powoda, zaskarżony wyrok podlegał zmianie w sposób opisany w punkcie 1 wyroku. Orzeczenie o kosztach procesu oparte zostało na treści art. 102 kpc, a to z uwagi na trudną sytuację materialną skarżącego oraz postawę pozwanego przedsiębiorstwa przesyłowego, kontestującego wszelkie próby zalegalizowania korzystania z nieruchomości powoda (zawarcia umowy, ustanowienia służebności). Trudna sytuacja materialna skarżącego zaważyła także na odstąpieniu od pobierania od niego na rzecz Skarbu Państwa nieuiszczonych kosztów sądowych – art. 113 ust. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn. DZ.U. Nr 90, poz. 594 z 2010 r., z póź. zm. dalej: uksc). Orzeczenie o zwrocie niewykorzystanej zaliczki, stanowiące de facto powtórzenie rozstrzygnięcia zawartego w zaskarżonym wyroku, uzasadnia art. 84 ust. 1 i 2 uksc.

Wyrok Sądu Apelacyjnego uzasadnia art. 386 § 1 kpc oraz art. 385 kpc, a w zakresie kosztów postępowania apelacyjnego art. 102 kpc w zw. z art. 108 § 1 kpc i art. 391 § 1 kpc, o których to kosztach orzeczono, kierując się analogicznymi względami jak przy rozstrzygnięciu o kosztach za pierwszą instancję.