

Sygn. akt I ACa 301/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 lipca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Tomasz Ślęzak
Sędziowie :	SA Lucyna Świdorska-Pilis SO del. Ewa Solecka (spr.)
Protokolant :	Małgorzata Korszun

po rozpoznaniu w dniu 14 lipca 2015r.

na rozprawie

sprawy z powództwa S. M.

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

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Bielsku-Białej,

z dnia 15 stycznia 2015r., sygn. akt I C 144/13,

I. zmienia zaskarżony wyrok:

- 1) w punkcie 1. o tyle, że zasądzoną nim kwotę 136 100 złotych obniża do 49 094 (czterdziestu dziewięciu tysięcy dziewięćdziesięciu czterech) złotych, zaś w pozostałej części powództwo oddala,
- 2) w punkcie 4. w ten sposób, że odstępuje od obciążania powoda kosztami sądowymi,
- 3) w punkcie 5. o tyle, że w miejsce kwoty 8 858,36 złotych nakazuje pobrać od pozwanej 3 196,34 (trzy tysiące sto dziewięćdziesiąt sześć i 34/100) złotych,
- 4) w punkcie 6. w ten sposób, że nie obciąża powoda kosztami procesu;

II. nie obciąża powoda kosztami postępowania apelacyjnego.

SSO del.Ewa Solecka	SSA Tomasz Ślęzak	SSA Lucyna Świdarska-Pilis
---------------------	-------------------	----------------------------

IACa 301/15

UZASADNIENIE

Powód S. M. domagał się od pozwanej (...) spółki z o.o. w Z. kwoty 200.000 zł wraz z odsetkami od dnia 25.01.2013r oraz zwrotu kosztów procesu.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Bielsku-Białej :

1. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 136.100zł z ustawowymi odsetkami od 15.01.2015r. do dnia zapłaty,
2. oddalił powództwo w pozostałej części,
3. umorzył postępowanie co do kwoty 14,806zł,
4. nakazał ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa Sąd Okręgowy w Bielsku-Białej z zasądzzonego roszczenia kwotę 4.168,64zł tytułem opłaty oraz kosztów opinii biegłych,
5. nakazał ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa Sąd Okręgowy w Bielsku-Białej kwotę 8.858,36zł tytułem opłaty oraz kosztów opinii biegłych,
6. zasądziła od pozwanego na rzecz powoda kwotę 3.617zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Rozstrzygnięcie powyższe Sąd oparł na następujących ustaleniach i zważeniach:

Powód jest właścicielem nieruchomości objętej KW nr (...) prowadzonej przez Wydział Ksiąg Wieczystych w B. składającej się z dwóch działek o numerach (...) o łącznej powierzchni 3800m². Działka (...) zabudowana jest budynkiem mieszkalnym oraz dobudowanym do niego budynkiem garażowym, natomiast działka (...) pod którą bezpośrednio przebiegają gazociągi nie jest zabudowana, porośnięta trawą i pojedynczo drzewkami owocowymi. Obszar na którym leży nieruchomość powoda ma wysoki stopień zurbanizowania, leży w paśmie zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Położenie przy ulicy dobrze skomunikowanej z centrum miasta - odległość do centrum to zaledwie 2,5 km.

Na całej długości działki przebiegają dwie linie gazociągu. Gazociąg „zachodni” przebiega wzdłuż zachodniej granicy działki nr (...), jest to gazociąg stalowy DN 400 niskiego ciśnienia wybudowany w roku 1981, jego strefa techniczna to po 1,5m od jego osi, długość odcinaka to 64,8 m co daje powierzchnie zajętą strefą techniczną 194m². Gazociąg „wschodni” przebiega wzdłuż wschodniej granicy działki, jest to gazociąg na odcinku północnym o długości 50,7m² , stalowy DN 200 średniego ciśnienia, wybudowany w roku 1967, jego strefa techniczna to po 1,5 m od jego osi , natomiast w części południowej j=0 długości 16m jest gazociąg PE DN 225 wybudowany w roku 20110 strefie technicznej 168m². Strefa techniczna wynosi 200m².

Biegły w zakresie szacowania nieruchomości ustalił wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez okres 10 lat na kwotę 49.094zł.

W związku z przebiegiem gazociągu wartość rynkowa nieruchomości uległa obniżeniu. Biegły Sądowy J. K. określił wysokość odszkodowania z tego tytułu na 136.100zł. Negatywny wpływ gazociągu rozciąga się na obszar 677m². Wartość rynkową nieruchomości powoda bez obciążenia przebiegającymi pod powierzchnią gazociągami biegły wycenił

na kwotę 185.500,00zł. Z uwagi na przebiegający gazociąg jej wartość drastycznie spadła, gdyż przyjęto transakcje nieruchomościami o przeznaczeniu pod zielen, bez możliwości zabudowy i wynosi 49.400zł.

Sąd Okręgowy stwierdził, że istniejące pod powierzchnią gruntu gazociągi należące do pozwanego stanowią ograniczenie jego własności i zakłócają sposób istotny korzystanie z nieruchomości. Powód ma więc prawo aby w myśl art. 224 §2 i 225 k.c. domagać się wynagrodzenia za korzystanie z jego nieruchomości. Korzystanie z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym służebności przesyłu, nawet realizowane w dobrej wierze nie wyłącza uprawnienia do żądania wynagrodzenia.

Uznając żądanie powoda za uzasadnione co do zasady, Sąd uwzględnił powództwo w części i zasądził na rzecz powoda tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości kwotę odpowiadającą wysokości ustalonego przez biegłego J. K. odszkodowania a więc 136.100zł.

Powołując się na orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 17.06.2005r (IIICZP 29/05) i z dnia 8.02.2013r sygn. IVCSK 317/12 Sd Okręgowy wskazał, że nie są do końca adekwatne kryteria ustalenia wysokości wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości oparte na układzie odpowiednich cen rynkowych właściwych dla najmu lub dzierżawy gruntu. Płatne jednorazowo wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu powinno stanowić ekwiwalent wszystkich korzyści, których właściciel nieruchomości zostanie pozbawiony w związku z jej obciążeniem. Powinno one też pokryć wszelkie niedogodności jakie w przyszłości dotkną właściciela. Brak jest podstaw do twierdzenia, że wynagrodzenie to nie może być obliczone na podstawie różnicy między wartością nieruchomości bez obciążenia oraz wartością tej samej nieruchomości z obciążeniem spowodowanym ustanowieniem określonej służebności.

Wobec powyższego Sąd Okręgowy uznał, że należne powodowi wynagrodzenie winno stanowić różnicę między wartością działki bez obciążenia - 185.500zł a aktualną wartością rynkową działki – 49.400zł. Różnica wyliczona przez biegłego wynosi 136.100,00zł i taką kwotę na rzecz powoda Sąd zasądził. Nieruchomość powoda położona jest niedaleko centrum miasta, w atrakcyjnej dzielnicy. Biegły Z. K. w swojej opinii zaznaczył, że nieruchomości gruntowe niezabudowane położone w miejscach dobrze skomunikowanych centrum miasta oraz dostępem do terenów zielonych cieszą się dużym zainteresowaniem. Preferencje te wynikają z faktu, że społeczeństwo pragnie mieszkać w miejscach spokojnych ale jednocześnie w niewielkiej odległości od miejsca pracy oraz punktów handlowo usługowych i infrastruktury społecznej. Zapotrzebowanie na tego typu nieruchomości powoduje utrzymywanie się relatywnie wysokiego poziomu cen w porównaniu do nieruchomości znajdujących się w mniej korzystnych lokalizacjach. W związku z powyższym nieruchomość powoda mogłaby spełniać aktualnie wymagania i preferencje potencjalnych nabywców, jednak bez obciążenia gazociągami. Powód nie może działki zabudować, nie może jej podzielić. Wartość tej działki wskutek obciążenia zmalała prawie czterokrotnie. Wyliczone przez biegłego Z. K. wynagrodzenie za bezumowne korzystanie według cen czynszu dzierżawnego nie może więc zdaniem Sądu mieć zastosowania. Urządzenie biegnące pod powierzchnią działki powoda mają charakter urządzeń trwałych, zostały rozbudowane w 2011r a nieruchomość straciła walory które miała pierwotnie.

Mając na względzie że zasądzone wynagrodzenie za bezumowne korzystanie odpowiada wysokości odszkodowania, Sąd oddalił powództwo co do kwoty 49.094,00 zł obliczonej przez biegłego Z. K..

Sąd Okręgowy nie podzielił zgłoszonego przez pozwanego zarzutu przedawnienia (art. 118 k.c.). Nie ma żadnego znaczenia kiedy powód wystąpił z żądaniem zapłaty wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania, skoro gazociąg znajduje się cały czas na jego gruncie.

O kosztach orzeczono po myśli art. 100 k.p.c.

Pozwana wniosła apelację od powyższego orzeczenia, zaskarżając go w części uwzględniającej powództwo ponad kwotę 49.900 zł.

Zarzuciła zaskarżonemu wyrokowi:

1) obrazę prawa materialnego, a to:

- przepisu art.224§2 kc i art.225 kc polegającą na niewłaściwej wykładni i przyjęciu, iż wynagrodzenie jakiego właściciel może się domagać na ich podstawie od posiadacza służebności jest równe odszkodowaniu za utratę wartości gruntu,

-brak zastosowania art. 118 kc i art. 120 zd.1 kc i w rezultacie przyjęcie, iż roszczenie nie uległo przedawnieniu.

2) naruszenie prawa procesowego, a to:

-art.233 kpc polegające na tym, iż rozumowanie Sądu, którego odzwierciedleniem jest uzasadnienie zaskarżonego wyroku jawi się jako nielogiczne i niespójne,

-art.328§2 kpc polegające na tym, iż Sąd wyjaśniając podstawę prawną wyroku popadł w sprzeczności, które czynią uzasadnienie wyroku wadliwym.

Wobec powyższego pozwana wniosła o:

1) zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa ponad kwotę 49.900 zł,

2) zasądzenie na rzecz pozwanego od powoda kosztów procesu za obie instancje.

Powód wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył:

Apelacja była zasadna.

Słuszny okazał się zarzut skarżącego dotyczący nieprawidłowego zastosowania w sprawie art. 224§ §2 kc w zw. z art.225 kc w zw. z art. 230 kc - w zakresie ustalenia należnego powodowi wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną z jego nieruchomości.

Judykatura i orzecznictwo wypracowały przez lata zgodną linię interpretacji przedmiotowego zagadnienia. Zgodnie z nią, przysługujące właścicielowi na mocy powołanych wyżej przepisów od samoistnego posiadacza wynagrodzenie nie jest naprawieniem szkody lecz zapłatą 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, gdy rzecz oddał w odpłatne korzystanie na podstawie ważnego stosunku prawnego. Tym samym, tak wypłacone świadczenie nie jest odszkodowaniem, do którego miałyby zastosowanie przepisy prawa cywilnego regulujące wysokość lub zasady ustalania roszczeń odszkodowawczych. Gdyby posiadanie cudzej rzeczy było osadzone w stosunkach umownych, korzystający byłby zobowiązany do określonego świadczenia pieniężnego. Wobec tego należy przyjąć, że wynagrodzenie takie powinno odpowiadać dochodowi, jakie właściciel mógłby osiągnąć na podstawie ważnego stosunku prawnego, na przykład umowy najmu czy dzierżawy. Czyszn taki co do zasady byłby wtedy ustalany według zasad rynkowych panujących w danym okresie, na danym terenie. Wysokość świadczenia pieniężnego powinna być zatem ustalana w oparciu o ceny występujące na rynku obrotu nieruchomościami za korzystanie z rzeczy określonego rodzaju w okresie przedmiotowego posiadania (por. m.inn. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2000 r.,IV CKN 5/00,LEX nr 52680,wyrok Sądu Najwyższego z 6 października 2006 r., V CSK 192/06,LEX nr 327963,wyrok Sądu Najwyższego z 4 lipca 2012 r., ICSK 641/11,LEX nr 1218577, wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z 4 grudnia 2012 r., IACa 1168/11, LEX nr 1286543,wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 9 maja 2014 roku, IACa 1175/13,LEX nr 1469430, wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 4 września 2014 r., IACa 557/14,LEX nr 1511725).

W sprawie niniejszej powód żądał zarówno odszkodowania z tytułu obniżenia wartości rynkowej nieruchomości wynikającego z posadowienia na jej obszarze przedmiotowej linii przesyłowej, jak i wynagrodzenia za bezumowne korzystanie. Opierając się na opiniach biegłych Sąd Okręgowy przyjął, że szkoda powoda z powołanego wyżej tytułu

wynosi 136.100 zł, natomiast należne mu wynagrodzenie za okres dziesięcioletniego korzystania z nieruchomości - 49.900 zł. Kwoty te nie były w apelacji kwestionowane.

Zaskarżonym wyrokiem zasądzone zostało świadczenie z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, a w pozostałej części powództwo oddalono. Jak wynika z uzasadnienia orzeczenia, Sąd pierwszej instancji oddalił powództwo w zakresie kwoty 49.900 zł mając na względzie to, że zasądzone wynagrodzenie za bezumowne korzystanie odpowiada wysokości odszkodowania. W tym kontekście wskazać należy, że słusznie podnosił pozwany w obu instancjach, iż roszczenie odszkodowawcze powoda było przedawnione na mocy art. 118 kc, w związku z upływem okresu dziesięciu lat od czasu wyrządzenia szkody, czyli posadowienia w nieruchomości obu linii gazociągów, co miało miejsce w 1967 r. i 1981 r. Nawet gdyby przyjąć korzystne dla strony powodowej, wskazywane przez powoda założenie, iż przed 1989 r. „nie było możliwości dochodzenia przez właścicieli swych praw” (pismo z 24 czerwca 2013 r.-k.18), to zaakcentować należy, iż przedmiotowe roszczeniem skierowane zostało przeciwko pozwanej dnia 12 kwietnia 2013 r. (k.2 akt). Zasadą jest, że dopóki właścicielowi przysługuje roszczenie negatoryjne, tak długo nie przysługuje mu roszczenie o odszkodowanie na podstawie art.225 kc i art. 224§1 kc w zw. z art.230 kc; okres przedawnienia takiego roszczenia wynosi tylko rok, a jego wymagalność zaczyna bieg od dnia zwrotu rzeczy (art.229 kc).

Tak więc, na rzecz powoda zasądzona została należność będąca wynagrodzeniem za bezumowne korzystanie z nieruchomości, która generalnie nie ma charakteru odszkodowawczego. Określając jej wysokość Sąd Okręgowy odniósł się do obniżenia wartości rynkowej nieruchomości, powołując się na wskazane wyżej orzeczenia Sądu Najwyższego. Mimo, iż w judykaturze wyrażany bywa pogląd, iż w pewnych okolicznościach faktycznych wysokość przedmiotowego wynagrodzenia może uwzględniać także uszczerbek związany z trwałym obciążeniem nieruchomości bezumownym korzystaniem (por.uchwała Sądu Najwyższego z 8 września 2011 r., IIICZP 43/11, postanowienie Sądu Najwyższego z 8 lutego 2013 r., IV CSK 317/12, LEX nr 1308150), pogląd Sądu Okręgowego, iż w niniejszym przypadku wynagrodzenie należne jest powodowi w kwocie odpowiadającej różnicy pomiędzy wartością jego nieruchomości bez przedmiotowych gazociągów a wartością rynkową tejże nieruchomości z posadowionymi w gruncie gazociągami - nie zasługiwał na podzielenie.

Po pierwsze, taki sposób ustalenia wysokości świadczenia abstrahuje w ogóle od fundamentalnej podstawy, z której wywodzi się należność określona przecież jako wynagrodzenie - czyli hipotetycznego wynagrodzenia, jakie właściciel nieruchomości uzyskalby, gdyby pozwany korzystał z jego rzeczy na podstawie stosunku prawnego (najmu, dzierżawy itp.). Kwestia innego rodzaju uciążliwości lub uszczerbku, jakich właściciel doznaje w wyniku pozbawionych podstawy prawnej działań posiadacza może być uwzględniona przy ustalaniu wysokości wynagrodzenia jako element dodatkowy, uzupełniający, ale nie może być elementem wyłącznie brany pod uwagę, samoistnie decydującym o wysokości ustalonego przez Sąd świadczenia. Wynika to z charakteru przedmiotowego roszczenia. Także Sąd Najwyższy wskazywał tylko na zasadność uwzględnienia przy ustalaniu wysokości wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości (w przypadku służebności przesyłu lub bezumownego korzystania z nieruchomości w analogicznym zakresie) stopnia ingerencji posiadacza w treść prawa własności, a nawet obniżenia się w związku z tym wartości nieruchomości, nie wyraził natomiast poglądu, jakoby owo wynagrodzenie miało być po prostu tożsame z różnicą pomiędzy nieruchomością wolną od bezumownego korzystania, a nieruchomością, która takiemu korzystaniu podlega (vide- orzeczenia powołane wyżej).

Po drugie, przyjęty w zaskarżonym wyroku sposób określenia wysokości należności pozwanego nie może być przyjęty z uwagi na to, iż zasądzona kwota obejmuje należność za objęte żądaniem dziesięć lat. Nie ulega wątpliwości, że przedmiotowe gazociągi pozostaną w gruncie na nieruchomości powoda na długi, trudny do przewidzenia czas. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie cechuje się tym, że jest należne właścicielowi za cały okres przez który posiadacz korzysta z rzeczy. Nie stanowi świadczenia okresowego, jest raczej narastającym wraz z upływem czasu świadczeniem ciągłym. Tymczasem odszkodowanie wyrównuje szkodę pozbawioną tego elementu. Zasądzone na rzecz powoda zaskarżonym wyrokiem wynagrodzenie za 10 lat w pełni wyrównuje ubytek wartości rynkowej nieruchomości spowodowany zaleganiem w gruncie gazociągów pozwanego. Jeśli by przyjąć metodę obliczania wynagrodzenia,

która legła u podstaw wydania zaskarżonego wyroku, to ewentualne przyszłe świadczenia z tego samego tytułu rekompensowałyby po raz kolejny szkodę już naprawioną (ubytek wartości nieruchomości). Byłoby to nie do zaakceptowania.

Zwrócić należy uwagę na to, że stan faktyczny sprawy, w której Sąd Najwyższy wydał powołane w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku postanowienie z 8 lutego 2013 r., IV CSK 317/12 był taki, iż właścicielka nieruchomości domagała się jednorazowego wynagrodzenia za obciążenie jej nieruchomości służebnością przesyłu. Skoro było to wynagrodzenie jednorazowe, określenie jego wysokości w odniesieniu do obniżenia wartości gruntu i trudności z jego prawidłowym użytkowaniem na skutek obciążenia służebnością nie budziło wątpliwości zaprezentowanych wyżej i jawiło się jako słuszne.

Z przedstawionych względów uznać należało, iż w świetle materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie niniejszej wysokość należnego powodowi wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną z jego nieruchomości w spornym okresie określić należy na 49.900 zł, która to kwota wyliczona została przez biegłego mgr inż. Z. K. na podstawie danych rynkowych o rocznych stawkach czynszowych za 1 m⁽²⁾ gruntu, z uwzględnieniem specjalistycznych współczynników odnoszących się do cech przedmiotowego gruntu (opinia –k.65-100 akt). Taki sposób ustalenia świadczenia podlegającego zasądzeniu od pozwanej odpowiada bowiem cechom i celowi przedmiotowej należności, o czym wyżej. Natomiast przyznanie wynagrodzenia w wysokości 136.100 zł, która jest równa ewentualnemu kompletnemu odszkodowaniu za utratę wartości nieruchomości nie znajdowało podstaw.

Wobec powyższego, Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji, dokonując zmiany zaskarżonego wyroku, na mocy art. 386§1 kpc. Odstąpiono od obciążenia powoda kosztami procesu w pierwszej instancji na mocy art. 102 kpc, uznając, że charakter sprawy i sytuacja majątkowa powoda, która była powodem zwolnienia go od kosztów sądowych, odpowiadają pojęciu „przypadku szczególnie uzasadnionego” w rozumieniu tego przepisu. W punkcie I.3) sentencji obniżono należną od pozwanej kwotę z tytułu kosztów sądowych do 3.196,34 zł, albowiem powód wygrywa w 24,5%. Poniesione przez Skarb Państwa wydatki na opinie biegłych wyniosły 3.027,10 zł. Na pozwaną przypada z tego 741,64 zł. Natomiast od zasądzonego roszczenia pozwana winna uiścić opłatę w wysokości 2.454,70 zł. O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto na mocy art. 102 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc , z tych samych przyczyn, które legły u podstaw odstąpienia od obciążenia powoda kosztami procesu w pierwszej instancji.

SSO-del. Ewa Solecka SSA Tomasz Ślęzak SSA Lucyna Świdorska-Pilis