

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 sierpnia 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Małgorzata Wołczańska
Sędziowie :	SA Ewa Jastrzębska SA Anna Bohdziewicz (spr.)
Protokolant :	Anna Wieczorek

po rozpoznaniu w dniu 27 lipca 2017 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa G. S. i E. S.

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

o zobowiązanie i zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Częstochowie

z dnia 29 listopada 2016 r., sygn. akt I C 340/15

- 1) zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 1. i 2. o tyle, że zasądzoną w punkcie 1. kwotę podwyższa do 35 898 (trzydziestu pięciu tysięcy ośmiuset dziewięćdziesięciu ośmiu) złotych;
- 2) uchyla wyrok w punkcie 2. w części obejmującej roszczenie powodów o zobowiązanie pozwanego do nabycia nieruchomości oraz w punktach 3., 4., 5. i w tym zakresie przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Częstochowie, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego;
- 3) oddala apelację w pozostałej części.

SSA Anna Bohdziewicz	SSA Małgorzata Wołczańska	SSA Ewa Jastrzębska
----------------------	---------------------------	---------------------

UZASADNIENIE

Po ostatecznym sprecyzowaniu swojego żądania powodowie G. S. i E. S. domagali się nakazania pozwanej (...) Spółce z o.o. w Z., aby na zasadzie art. 231 § 2 k.c. nabyła od nich własność części nieruchomości położonej w N., Gmina P. przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...), oznaczonej w projekcie podziału działki o numerze (...) jako działka o numerze (...) o powierzchni 420 m⁽²⁾ za cenę 42 000,00 złotych - w terminie 2 tygodni od daty uprawomocnienia się wyroku - oraz pokryła wszelkie koszty powstałe w związku z wydzieleniem wymienionej części nieruchomości i przejęciem przez pozwaną prawa własności. Ponadto powodowie domagali się zasądzenia od pozwanej solidarnie na swoją rzecz kwoty 103.320,00 złotych wraz z ustawowymi odsetkami z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z opisaney wyżej części nieruchomości przez nieprzedawniony okres, a także zwrotu kosztów procesu.

Na uzasadnienie swojego roszczenia powodowie wskazali, iż już wcześniej wnieśli pozew o wykup części należącej do nich nieruchomości oraz wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z ich nieruchomości, jednakże został on odrzucony z tym uzasadnieniem, że sprawa należy do drogi postępowania administracyjnego. Powodowie wszczęli postępowanie administracyjne, jednakże organy administracji publicznej oraz sądy administracyjne uznały, iż właściwym dla rozpoznania tych roszczeń jest sąd cywilny.

Uzasadniając roszczenie o wykup powodowie wskazali, iż granice i powierzchnia nieruchomości stanowiącej ich własność i zajętej przez pozwaną została już ustalona we wcześniejszym postępowaniu, zaś zajęcie polega na zabudowaniu tej części nieruchomości – zarówno zabudowaniami naziemnymi, jak i podziemnymi, których posadowienie eliminuje jakąkolwiek możliwość korzystania z własności przez powodów. W ocenie powodów należna im cena powinna wynosić 100,00 zł/m².

Uzasadniając żądanie zapłaty odszkodowania powodowie wskazali, iż roszczenie to było również przedmiotem powództwa z dnia 9 września 2008 roku, a zatem z tym dniem nastąpiło przerwanie biegu przedawnienia ich roszczeń. Powodowie podkreślili, iż za okres 2002, 2003 i 2004 roku pozwana zapłaciła im symboliczne kwoty tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z części ich nieruchomości, w związku z czym ten okres nie jest objęty żądaniem pozwu, co zdaniem powodów uzasadnia żądanie odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres 164 miesięcy. Powodowie podkreślili również, iż z Uchwały nr (...) Rady Gminy P. z dnia 13 czerwca 1996 r. w sprawie stawek czynszu dzierżawnego gruntów stanowiących zasoby gminy wykorzystywanych na cele nierolnicze opłata za 1 m² gruntu przeznaczonego pod działalność handlowo-usługową wynosi do 2,00 zł. Z porównania stawek wynagrodzenia minimalnego z 2008 r. i 2015 r. wynika jego wzrost o 156,28%, co uzasadnia dokonanie waloryzacji dochodzonego przez powodów świadczenia i przyznanie im kwoty 1,50 zł/m² miesięcznie, to jest kwoty 630,00 zł za każdy miesiąc bezumownego korzystania z części należącej do nich nieruchomości.

W odpowiedzi na pozew z dnia 9 listopada 2015 roku pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powodów na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Przyznała, iż przez działkę powodów (szczegółowo opisaną w pozwie) przebiega gazociąg średniego ciśnienia DN 350 CN, który został wybudowany w 1957 r. Pozwana podkreśliła, iż posadowiony na działce powodów gazociąg powstał w oparciu o zezwolenie Ministra Hutnictwa nr (...) z dnia 13 kwietnia 1955 r., które zostało wydane na podstawie art. 4 i 12 dekretu z dnia 26 kwietnia 1949 r. o nabywaniu i przekazywaniu nieruchomości niezbędnych dla realizacji narodowych planów gospodarczych. Tym samym pozwana posiada tytuł prawny do stałego korzystania z cudzej nieruchomości. Pozwana podkreśliła, iż fakt posiadania przez nią tytułu prawnego do dysponowania przedmiotową nieruchomością potwierdził Sąd Rejonowy w C. w postanowieniu z dnia 1 lutego 2010 r., sygn.. akt II Ns 1470/09, którym został oddalony wniosek pozwanej o stwierdzenie nabycia służebności gruntowej przez zasiedzenie. Apelacja, wniesiona od tego postanowienia, została oddalona. Zdaniem pozwanej, skoro posiadała tytuł prawny do korzystania z przedmiotowej nieruchomości powodów, to żądanie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z tejże nieruchomości nie znajduje uzasadnienia. Pozwana twierdziła, iż wypłacone na rzecz powodów świadczenia w latach 2002–2004 miały charakter odszkodowania za obniżenie wartości otrzymywanych z działki plonów i nie stanowiły wyrazu uznania

roszczeń powodów. Odnosząc się do żądania powodów dotyczącego wykupu przedmiotowej nieruchomości pozwana wskazała, iż uprawnionym do żądania wykupu nieruchomości jest w myśl art. 231 § 2 k.c. jedynie właściciel działki, na której posadowiono budynek lub urządzenia, których wartość znacznie przerosła wartość zajętej działki, natomiast - zdaniem pozwanej - posadowiona na działce powodów infrastruktura gazowa nie przerosła wartości ich działki, a ciężar dowodu w zakresie wykazania istnienia przesłanek określonych w powołanym przepisie spoczywa na powodach. Ponadto pozwana zakwestionowała wartości wyliczone i dochodzone w niniejszej sprawie przez powodów.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 29 listopada 2016 r. Sąd Okręgowy w Częstochowie w części uwzględnił żądanie zapłaty i zasądził od pozwanej spółki solidarnie na rzecz powodów 24.320 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 13 listopada 2008 r., a w pozostałej części powództwo oddalił i orzekł o kosztach procesu i kosztach sądowych.

Wyrok ten został wydany na tle następująco poczynionych ustaleń faktycznych:

Powodowie są właścicielami nieruchomości położonej w N., Gmina P. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w C. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), oznaczonej jako działka o numerze (...). Przez tę nieruchomość przebiega użytkowany przez pozwaną gazociąg średniego ciśnienia. Powierzchnia części nieruchomości należącej przez powodów, z której nie mogą oni korzystać w związku z posadowieniem na niej gazociągu, wynosi 420,00 m⁽²⁾.

Pozwana i jej poprzednicy prawni dokonali posadowienia na nieruchomości powodów gazociągu i użytkowali go w oparciu o Decyzję Ministra Hutnictwa z dnia 13 kwietnia 1955 r., mocą której zezwolono Zakładom (...) w Z. na nabycie na gruntach stanowiących własność osób prywatnych praw rzeczowych ograniczonych, a mianowicie prawa ułożenia gazociągu magistralnego na gaz koksowniczy i prawa wstępu na przedmiotowe grunty w celu dokonywania robót konserwacyjnych i naprawczych w toku przyszłej eksploatacji gazociągu. Jako podstawę prawną decyzji wskazano przepisy art. 4 i 12 dekretu z dnia 26 kwietnia 1949 r. o nabywaniu i przekazywaniu nieruchomości niezbędnych dla realizacji narodowych celów gospodarczych.

W dniu 9 września 2008 roku powodowie wnieśli do Sądu Okręgowego w Częstochowie pozew, w którym domagali się nakazania poprzednikowi prawnemu pozwanej – (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Z., aby nabyła od powodów na rzecz Skarbu Państwa w drodze umowy własność części ich nieruchomości (szczegółowo opisanej), o powierzchni 420 m² za cenę 42 000,00 złotych - w terminie 2 tygodni od uprawomocnienia się wyroku oraz pokryła koszty związane w związku z wydzieleniem części nieruchomości i przejęciem prawa jej własności. Ponadto powodowie domagali się zasądzenia od poprzednika prawnego pozwanej kwoty 35 280,00 złotych z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z części ich nieruchomości w latach 1999, 2000, 2001, 2005, 2006, 2007 i 2008. Odpis pozwu doręczony został poprzednikowi prawnemu pozwanej w dniu 13 listopada 2008 r. Postanowieniem z dnia 9 listopada 2010 r., sygn. akt I C 231/08, Sąd Okręgowy odrzucił wniosek powodów z uwagi na niedopuszczalność drogi sądowej.

Wnioskiem z dnia 12 maja 2009 r. pozwana domagała się stwierdzenia, iż nabyła służebność gruntową, polegającą na prawie eksploatacji gazociągu oraz dostępu do niego w celu usunięcia awarii i remontu na działce powodów. Postanowieniem z dnia 1 lutego 2010 r., sygn. akt II Ns 1470/09, Sąd Rejonowy w C. oddalił powyższy wniosek i orzekł o kosztach postępowania. Apelacja złożona w tej sprawie została oddalona.

W dniu 5 kwietnia 2011 r. powodowie wnieśli do Starosty (...) o dokonanie nabycia na rzecz Skarbu Państwa prawa własności nieruchomości w postaci działki o numerze (...) znajdującej się w N., Gmina P. przy ul. (...) - w części niezbędnej dla zachowania znajdujących się na działce urządzeń dla przesyłu gazu, powiększonej o przewidzianą w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego strefę ochronną tych urządzeń oraz przyznanie na rzecz powodów odszkodowania za korzystanie z nieruchomości za nieprzedawniony okres 10 lat liczonych od dnia złożenia wniosku. Decyzją z dnia 10 listopada 2011 r. nr(...)Starosta (...) odmówił nabycia nieruchomości powodów, wskazując, iż właściwym do rozpoznania sprawy jest sąd powszechny. Wniesione następnie przez powodów: odwołanie i skarga nie przyniosły skutku. Wyrokiem z dnia 19 listopada 2012 r., sygn. akt II SA/Gl 573/12, Wojewódzki Sąd Administracyjny w G. oddalił skargę powodów wskazując, że ich żądanie podlega rozpoznaniu na drodze

cywilnoprawnej. Wyrokiem z dnia 14 października 2014 r., sygn. akt I OSK 500/13 Naczelny Sąd Administracyjny oddalił skargę kasacyjną powodów od tego wyroku.

Rynkowa wartość czynszu dzierżawnego za zajętą pod gazociąg część nieruchomości powodów od 2008 r. wynosiła 268,04 zł miesięcznie.

Podsumowując dokonane ustalenia Sąd pierwszej instancji wskazał, iż w przeważającej części stan faktyczny nie był przedmiotem sporu pomiędzy stronami. W szczególności poza sporem pozostawała kwestia własności nieruchomości należącej do powodów oraz fakt posadowienia na jej części gazociągu średniego ciśnienia. Poza sporem pozostawały także okoliczności dotyczące użytkowania przedmiotowego gazociągu przez pozwaną. Natomiast okoliczności dotyczące toczących się pomiędzy powodami a pozwaną i jej poprzednikami prawnymi sporów na drodze sądowej o zobowiązanie do wykupu części nieruchomości i zapłatę oraz o stwierdzenie zasiedzenia służebności gruntowej, a także postępowań administracyjnych o przejęcie własności nieruchomości oraz przyznanie odszkodowania ustalone zostały w oparciu o treść dokumentów, których autentyczność nie była przez żadną ze stron kwestionowana.

Sąd Okręgowy za miarodajne dla ustalenia rozmiaru części nieruchomości, z której powodowie nie mogą korzystać w związku z posadowieniem gazociągu, uznał twierdzenia powodów, poparte wstępnym projektem podziału nieruchomości (k. 8 akt sprawy Sądu Okręgowego w Częstochowie, sygn. akt I C 231/08). Podkreślono, iż pozwana nie przedstawiła jakichkolwiek dowodów na okoliczność, że obszar części nieruchomości, z której powodowie nie mogą korzystać wynosił jedynie 208 m². Zauważono, iż trafnie powodowie wskazywali, że stosownie do poz. 3 tabeli 1 załącznika nr 2 do Rozporządzenia Ministra Gospodarki w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie - z dnia 26 kwietnia 2013 r., strefa kontrolowana dla budynków mieszkalnych zabudowy jedno- i wielorodzinnej wynosi 40 metrów. Tym samym cała powierzchnia projektowanej do wydzielenia działki o numerze (...) znajduje się w tej strefie, na co wskazał biegły w opinii sporządzonej w sprawie Sądu Okręgowego w Częstochowie, sygn. akt I C 231/08, przy czym w sprawie tej przyjęta została mniejsza wielkość strefy kontrolowanej. W tej sytuacji przyjęto, iż powodowie należycie wykazali wielkość części nieruchomości, z której nie mogą korzystać w związku z posadowieniem na niej gazociągu, a pozwana nie podważyła skutecznie twierdzeń powodów w tym zakresie. Podkreślono również, iż z protokołu spisanego z udziałem powoda i przedstawicieli pozwanej z dnia 18 sierpnia 2004 r. wynikało, iż pozwana przyznawała, iż powierzchnia zajętej pod urządzenia części nieruchomości powodów wynosi 625 m².

Ustalenia dotyczące wysokości czynszu, jaki powodowie mogliby uzyskać z dzierżawy przedmiotowej części nieruchomości, zostały poczynione w oparciu o opinię biegłego sporządzoną w sprawie, której ustalenia nie były przez żadną ze stron kwestionowane.

Sąd Okręgowy wskazał, iż spór w rozpoznawanej sprawie, poza omówioną wyżej kwestią obszaru części nieruchomości, z której powodowie nie mogą w związku z posadowieniem użytkowanego przez pozwaną gazociągu korzystać, sprowadzał się do kwestii prawnych – istnienia przesłanek do żądania przez powodów nabycia przez pozwaną części przedmiotowej nieruchomości oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z niej, a także wysokości żądań powodów.

Przechodząc do oceny zasadności poszczególnych żądań Sąd pierwszej instancji wskazał, iż żądanie wykupu części nieruchomości na zasadzie art. 231 § 2 k.c. nie zasługiwało na uwzględnienie. W pierwszej kolejności zaznaczono, iż poza sporem pozostawała okoliczność, że na części nieruchomości powodów posadowione zostały przez poprzedników prawnych pozwanej urządzenia techniczne w postaci gazociągu średniego ciśnienia. Tym niemniej powodowie, wbrew wynikającemu z art. 6 k.c. rozkładowi ciężaru dowodu nie wykazali, aby wartość posadowionych na ich nieruchomości urządzeń w znaczny sposób przenosiła wartość zajętej przez te urządzenia nieruchomości, a tym samym nie wykazali zasadności swojego roszczenia o nabycie przez pozwaną części przedmiotowej nieruchomości w trybie powołanego przepisu za odpowiednim wynagrodzeniem. Niezależnie od tego podniesiono, że powodowie nie wykazali także wymaganego tym przepisem wyłącznego posiadania działki o powierzchni 420 m² przez pozwaną. Władanie cudzą nieruchomością przez pozwaną było, co stanowiło okoliczność niesporną, ograniczone do władania w

zakresie odpowiadającym służebności gruntowej o treści odpowiadającej służebności przesylu, a zatem w ocenie Sądu Okręgowego nie było podstaw do oceny istniejącego stanu faktycznego w granicach określonych w art. 231 k.c.

Na częściowe uwzględnienie zasługiwało natomiast żądanie powodów dotyczące zasądzenia na ich rzecz od pozwanej wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części ich nieruchomości.

Wbrew stanowisku pozwanej, wydana w oparciu o art. 4 i 12 dekretu z dnia 26 kwietnia 1949 r. o nabywaniu i przekazywaniu nieruchomości niezbędnych dla realizacji narodowych celów gospodarczych, decyzja Ministra Hutnictwa z dnia 13 kwietnia 1955 r., mocą której zezwolono Zakładom (...) w Z. na nabycie na gruntach stanowiących własność osób prywatnych praw rzeczowych ograniczonych, a mianowicie prawa ułożenia gazociągu magistralnego na gaz koksowniczy i prawa wstępu na przedmiotowe grunty celem dokonywania robót konserwacyjnych i naprawczych w toku przyszłej eksploatacji gazociągu, nie stanowiła samodzielnego tytułu prawnego do użytkowania przez pozwaną części nieruchomości powodów w zakresie koniecznym do posadowienia i eksploatacji przedmiotowego gazociągu. Art. 12 powołanego dekretu zawierał delegację ustawową dla Rady Ministrów do uregulowania w drodze rozporządzenia trybu postępowania przy nabywaniu ograniczonych praw rzeczowych niezbędnych dla przeprowadzenia przewodów służących do przesyłania płynów, pary, gazów, elektryczności, do przeprowadzenia teletechnicznych kabli i przewodów napowietrznych oraz do przeprowadzenia urządzeń kolejek linowych i innych pod- lub nadziemnych urządzeń technicznych, jak również praw rzeczowych ograniczonych, niezbędnych do korzystania z wymienionych przewodów lub urządzeń. Stosownie do § 5 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 października 1950 r. w sprawie właściwości władz i trybu postępowania w niektórych przypadkach nabywania nieruchomości i praw rzeczowych ograniczonych niezbędnych dla realizacji narodowych planów gospodarczych, uzyskanie zezwolenia na realizację inwestycji obligowało wykonawcę do zawiadomienia właścicieli nieruchomości o zamierzonym nabyciu nieruchomości lub ustanowieniu ograniczonych praw rzeczowych za określoną cenę i wezwania ich do złożenia w razie braku zgody na zaproponowane warunki do złożenia sprzeciwu. Unormowania § 7 i 8 powołanego rozporządzenia stanowiły, iż w razie niezgłoszenia sprzeciwu, Prezydium Powiatowej Rady Narodowej wydawało orzeczenie o ustanowieniu ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości lub też jej nabyciu, w razie natomiast zgłoszenia sprzeciwu, wykonawca mógł nabyć prawo własności nieruchomości lub ograniczone prawa rzeczowe na nieruchomości w drodze wywłaszczenia, o którym również orzekło Prezydium Powiatowej Rady Narodowej.

Z treści powołanych uregulowań jednoznacznie wynika, iż podstawę przeniesienia własności nieruchomości lub ustanowienia ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomości stanowiło orzeczenie Powiatowej Rady Narodowej w przedmiocie nabycia nieruchomości lub ustanowienia na niej ograniczonego prawa rzeczowego – za zgodą właścicieli lub w drodze wywłaszczenia. Tym sama decyzja zezwalająca na nabycie nieruchomości lub praw rzeczowych ograniczonych nie skutkowała powstaniem po stronie wykonawcy jakichkolwiek praw rzeczowych na nieruchomościach stanowiących własność osób trzecich, lecz pozwalała jedynie na zainicjowanie postępowania w przedmiocie ustanowienia tych praw lub nabycia nieruchomości.

Odnosząc powyższe rozważania do realiów rozpoznawanej sprawy Sąd Okręgowy stwierdził, iż Decyzja Ministra Hutnictwa z dnia 13 kwietnia 1955 r., mocą której zezwolono Zakładom (...) w Z. na nabycie na gruntach stanowiących własność osób prywatnych praw rzeczowych ograniczonych, a mianowicie prawa ułożenia gazociągu magistralnego na gaz koksowniczy i prawa wstępu na przedmiotowe grunty celem dokonywania robót konserwacyjnych i naprawczych w toku przyszłej eksploatacji gazociągu, nie stanowiła samodzielnego tytułu prawnego do użytkowania przez pozwaną części nieruchomości powodów w zakresie koniecznym do posadowienia i eksploatacji przedmiotowego gazociągu. Pozwana, wbrew ciężącemu na niej stosownie do art. 6 k.c. obowiązkowi nie wykazała, aby została wydana decyzja w przedmiocie ustanowienia na nieruchomości powodów ograniczonego prawa rzeczowego za ich zgodą lub w drodze wywłaszczenia. Tym samym przyjęto, iż korzystanie przez pozwaną z posadowionego na nieruchomości powodów gazociągu odbywało się bez żadnej podstawy prawnej. Tym niemniej, w ocenie Sądu Okręgowego, wydanie wyżej opisanej decyzji implikowało konieczność przyjęcia, iż pozwana dysponując tą decyzją korzystała z nieruchomości powodów w zakresie odpowiadającym służebności przesylu w dobrej wierze. Zaznaczono, iż powodowie nie obalili domniemania dobrej wiary, wynikającego z art. 7 k.c.. Powodowie nie wykazali, aby pozwana pozostawała w złej

wierze w zakresie korzystania z części ich nieruchomości od 1999 r., to jest od początku okresu, za który domagali się wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy. Powodowie nie przedstawili jakichkolwiek dowodów na okoliczność, aby wzywali pozwaną do zapłaty na ich rzecz jakichkolwiek należności z tego tytułu, ani też zaprzestania korzystania z części ich nieruchomości, czy też dochodzili ochrony swojego prawa własności na jakiegokolwiek drodze. Dopiero w dniu 9 września 2008 r. wytoczyli przeciwko pozwanej przed Sądem Okręgowym w Częstochowie powództwo w sprawie sygn. akt I C 231/08. Odpis pozwu został w tej sprawie doręczony pozwanej w dniu 13 listopada 2008 r. i dopiero od tej chwili należało uznać pozwaną za korzystającą z nieruchomości powodów w zakresie odpowiadającym treści służebności przesyłu, w złej wierze. Sąd Okręgowy jednocześnie wyjaśnił, iż kwestia dobrej i złej wiary pozwanej w zakresie korzystania z nieruchomości powodów ma na gruncie rozpoznawanej sprawy doniosłe znaczenie, gdyż stosownie do art. 224 § 1 k.c. in principio samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest zobowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy.

W okolicznościach rozpoznawanej sprawy poza sporem pozostawał fakt, iż pozwana korzysta z części nieruchomości powodów w zakresie odpowiadającym treści służebności przesyłu, a tym samym, iż jest ona posiadaczem służebności przesyłu, a przed wprowadzeniem do przepisów kodeksu cywilnego przepisów dotyczących służebności przesyłu była posiadaczem służebności gruntowej o treści odpowiadającej służebności przesyłu. Podkreślono przy tym, iż irrelevantnym dla oceny powyższej kwestii pozostawało to, czy posiadanie służebności przez pozwaną mogło prowadzić do jej zasiedzenia, ani też czy posiadanie tejże służebności wynikało z jakiegokolwiek podstawy prawnej.

Mając na uwadze powyżej przedstawione argumenty i odnosząc odpowiednio treść zacytowanych powyżej przepisów do realiów rozpoznawanej sprawy Sąd pierwszej instancji stwierdził, iż roszczenia powodów dotyczące żądania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy w okresie przed doręczeniem pozwanej odpisu pozwu w sprawie sygn. akt I C 231/08, to jest przed dniem 13 listopada 2008 r. nie zasługiwały na uwzględnienie, gdyż w tym okresie pozwana posiadała służebność gruntową o treści odpowiadającej służebności przesyłu na części nieruchomości powodów w dobrej wierze, a w rezultacie nie była zobowiązana do wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości powodów.

Odmienne zostało ocenione żądanie pozwu w zakresie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy w okresie od dnia 13 listopada 2008 roku. Stosownie do art. 224 § 2 k.c. in principio od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on zobowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Tym samym roszczenie powodów dotyczące wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części ich nieruchomości przez pozwaną zasługiwały na uwzględnienie w odniesieniu do okresu od dnia 13 listopada 2008 r., to jest daty, kiedy pozwana dowiedziała się o roszczeniach powodów względem niej - do dnia 5 marca 2016 roku. Okres, od kiedy pozwana dowiedziała się o wytoczeniu przeciwko niej powództwa przez powodów do wniesienia pozwu w niniejszej sprawie, obejmował 88,5 miesiąca i w tym zakresie powództwo zostało uwzględnione.

Odnosząc się do zarzutu przedawnienia roszczeń powodów, podniesionego przez pozwaną wskazano, iż pozwana nie kwestionowała dziesięcioletniego terminu przedawnienia roszczeń o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy. Skoro roszczenia powodów okazały się uzasadnione za okres od dnia 13 listopada 2008 r., to poza sporem pozostaje kwestia, iż od daty ich wymagalności nie upłynął jeszcze okres 10 lat, a tym samym nie doszło do ich przedawnienia.

O odsetkach ustawowych Sąd Okręgowy orzekł w oparciu o art. 481 § 1 k.c., przy czym omyłkowo ustalono datę początkową wymagalności odsetek. Sąd wyjaśnił, iż ustawowe odsetki należały od daty doręczenia pozwanej odpisu pozwu w niniejszej sprawie, to jest od dnia 23 października 2015 r. Podkreślono, iż w sposób oczywisty roszczenie powodów nie mogło być wymagalne z datą doręczenia pozwanej odpisu pozwu w sprawie I C 231/08, jak omyłkowo orzeczono w niniejszej sprawie, gdyż w tej dacie roszczenie powodów w ogóle nie powstało, ponieważ dopiero z tą chwilą pozwana dowiedziała się o roszczeniach powodów i utraciła posiadanie w dobrej wierze, stając się posiadaczem w złej wierze.

Podstawę prawną rozstrzygnięcia w części uwzględniającej powództwo stanowił przepis art. 224 § 2 k.c. W pozostałym zakresie powództwo o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości zostało oddalone w oparciu o art. 224 § 1 k.c. Powództwo o zobowiązanie pozwanej do nabycia części nieruchomości powodów zostało oddalone w oparciu o art. 232 § 2 k.c.

O kosztach procesu orzeczono w oparciu o art. 100 k.p.c. w zw. z art. 109 § 2 k.p.c., a o kosztach sądowych o art 113 ust. 1 i 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 100 k.p.c.

Wyrok w części oddalającej powództwo został zaskarżony przez powodów, którzy postawili następujące zarzuty:

- 1) nierozpoznanie istoty sprawy przez pominięcie podstawowego żądania powodów w zakresie wykupu przez pozwaną części ich nieruchomości o powierzchni 420 m² w całości zajętej przez pozwanego;
- 2) obrazę przepisu art. 231 § 2 k.c. przez nieuwzględnienie faktu zajęcia części nieruchomości powodów przez gazowy układ zaporowo-upustowy w taki sposób i w takim zakresie, jaki uwidocznił się w opinii biegłego powołanego przez sąd w trakcie postępowania wszczętego w 2008 r., zmodyfikowanego opinią dodatkową sporządzoną z uwagi na długotrwałość postępowania w 2016 r. ; gazowy układ zaporowo-upustowy stanowi część składową gazociągu pozwanego przedsiębiorstwa, a zatem jego wartość przekracza w sposób niewspółmierny wartość zajętej przez pozwaną działki wynoszącej wg przyjętych w obrocie sąsiedzkim w 2008 r. 42.000 złotych (420 m²x100 zł/m²);
- 3) zasądzenie w sposób dowolny, niezgodny z zasadami sprawiedliwości i nieuzasadniony kwoty 24.320 złotych z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną z nieruchomości powodów, bez uwzględnienia stosowanych w gminie stawek dzierżawnych tak w obrocie sąsiedzkim jak i stosowanych przez gminę w stosunku do gruntów gminnych;
- 4) błędne przyjęcie, iż pozwana korzysta z nieruchomości powodów w dobrej wierze a powodowie, począwszy od 1999 r. nie domagali się zapłaty za zajętą nieruchomość, ani też nie podejmowali działań prawnych dla uregulowania statusu pozwanej na ich nieruchomości; konsekwencją powyższego jest błędne zastosowanie przez Sąd pierwszej instancji art. 224 § 1 k.c. z założeniem, iż pozwana będąc posiadaczem w dobrej wierze nie była zobowiązana do wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości powodów;
- 5) błędne ustalenie okresu, za który powodowie mają roszczenie o wypłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną z ich nieruchomości, przez przyjęcie, że pozwana utraciła dobrą wiarę co do swego posiadania nieruchomości dopiero w dniu uzyskania informacji o złożeniu pierwotnego pozwu o wykup i zapłatę wynagrodzenia tj. w dniu 13 listopada 2008 r. podczas, gdy tak z treści uzasadnienia samego zaskarżonego wyroku, jak i z treści zgromadzonych w postępowaniu dokumentów sporządzonych z udziałem pozwanej bezspornie wynika, że o braku jakichkolwiek praw do nieruchomości pozwana wiedziała przed datą złożenia przez powodów wskazanego pozwu; wyrazem tego jest fakt zapłaty powodom symbolicznego wynagrodzenia za korzystanie z ich nieruchomości za lata 2002, 2003, 2004 r., a nadto późniejsze prowadzenie rozmów, co do sposobu uregulowania prawa pozwanej do zajętej nieruchomości.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty powodowie domagali się zmiany wyroku w zaskarżonej części przez zasądzenie pozostałej części dochodzonego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości oraz merytorycznego rozpoznania żądania wykupu części nieruchomości, a ponadto zasądzenia kosztów procesu. Ewentualnie powodowie domagali się uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

Pozwana spółka wniosła o oddalenie apelacji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

W rozpoznawanej sprawie powodowie dochodzili dwóch roszczeń, a mianowicie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części ich nieruchomości przez pozwaną przez okres wskazany w pozwie, a oprócz tego domagali się zobowiązania pozwanej do wykupu tej części nieruchomości. Podstawą obydwu roszczeń był niekwestionowany stan faktyczny. Poza sporem bowiem pozostaje, że na nieruchomości należącej do powodów posadowiony jest gazowy układ zaporowo-upustowy, stanowiący część składową gazociągu pozwanej spółki. Posadowienie tych urządzeń sprawia, że część nieruchomości nie może być użytkowana przez powodów, gdyż urządzenia przebiegają nie tylko w gruncie, ale także widoczne są na powierzchni. W dodatku do urządzeń musi być zapewniony swobodny dostęp w przypadku konieczności usunięcia awarii, ale również w celu wykonania konserwacji. Wobec niezaskarżenia wyroku przez pozwaną należy uznać, iż nie kwestionuje ona faktu zajęcia części nieruchomości o powierzchni 420m². Zasądzone bowiem zaskarżonym wyrokiem wynagrodzenie zostało wyliczone w stosunku do takiej właśnie powierzchni nieruchomości. Pozwana nie kwestionowała również okoliczności, że w latach 2002, 2003, 2004 wypłaciła powodom odszkodowanie, jednakże nie ma podstaw do twierdzenia, iż zostało ono wypłacone w związku ze szkodami w uprawach. Z przedstawionego protokołu wynika bowiem, że w wymienionym okresie doszło do ograniczenia prawa i niemożności użytkowania łąki. Ustalenie to winno prowadzić do innego wniosku niż wysnuty przez Sąd pierwszej instancji odnośnie to tego, w jakim okresie pozwana pozostawała w dobrej wierze, co jednak będzie przedmiotem dalszych rozważań. Ponadto należy zauważyć, iż z odpisu księgi wieczystej (...) (urządzonej dla przedmiotowej nieruchomości) wynika, iż powodowie stali się jej właścicielami na podstawie umowy darowizny zawartej w dniu 28 marca 2001 r.

Poza powyższym uzupełnieniem, ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Okręgowy zasługują na podzielenie. Nie były one również podważane przez apelujących, którzy sformułowali w istocie jedynie zarzuty naruszenia prawa materialnego. W tym stanie rzeczy Sąd odwoławczy przyjmuje ustalenia Sądu pierwszej instancji za własne, co czyni zbędnym ich powielanie.

W pierwszej kolejności należy się odnieść do zarzutów skierowanych przeciwko zawartemu w zaskarżonym wyroku orzeczeniu o wynagrodzeniu za bezumowne korzystanie z zajętej części nieruchomości. Skoro pozwana spółka, sporządzając protokół w 2004 r., uznała zasadność roszczeń powodów w zakresie zapłaty odszkodowania za ograniczenie w możliwości korzystania z części nieruchomości, nie ma przekonujących podstaw do przyjęcia, iż do utraty dobrej wiary przez pozwaną doszło dopiero w wyniku doręczenia odpisu pozwu w sprawie o zapłatę wynagrodzenia i wykup części nieruchomości, sygn. akt I C 231/08, tj. 13 listopada 2008 r.. W związku z tym powodowie zasadnie domagali się zapłaty wynagrodzenia za kolejne lata tj. 2005, 2006, 2007 - do połowy listopada 2008 r. włącznie. Roszczenia za ten okres nie uległy przedawnieniu, gdyż okres przedawnienia wynosi 10 lat, a wniesienie pozwu w listopadzie 2008 r. skutkowało przerwaniem terminu przedawnienia (art. 123 §1 pkt. 1 k.c.). Przypomnieć należy, iż zgodnie z art. 124 § 1 k.c. po każdym przerwaniu przedawnienie biegnie na nowo. Wysokość wynagrodzenia została ustalona przez Sąd pierwszej instancji w oparciu o zaktualizowaną opinię biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości mgr inż. D. S.. Należy zgodzić się z Sądem Okręgowym, iż wnioski opinii zasługiwały na akceptację, gdyż opinia była przekonująca, spójna i logicznie umotywowana. Biegły wyjaśnił przyjętą metodologię, dzięki której ustalili, jakie wynagrodzenie mogliby uzyskać powodowie, gdyby zajęta przez pozwaną część nieruchomości była przez nich dzierżawiona. Zatem w oparciu o jej wyniki określono wysokość wynagrodzenia za wcześniejszy okres, przyjmując zwaloryzowane stawki. Skutkowało to zmianą zaskarżonego wyroku w tym zakresie przez podwyższenie zasądzonego wynagrodzenia do kwoty 35.898 złotych tj. o kwotę 11.578 złotych, stanowiącą sumę wynagrodzenia za lata 2005, 2006, 2007 i 10,5 miesiąca 2008 r. ($2.802,70+2.888+3.064,38+2.822,40=11.577,48 > 11.578$). Odsetki od wynagrodzenia za ten okres należą się od wezwania pozwanej do zapłaty (art. 455 k.c.), którym w tym wypadku było doręczenie odpisu pozwu w sprawie Sądu Okręgowego w Częstochowie, sygn. akt I C 231/08. Powodowie nie wykazali, aby wcześniej wzywali pozwaną do zapłaty należności za wskazany okres. Pomimo wadliwego przyjęcia przez Sąd pierwszej instancji daty początkowej wymagalności ustawowych odsetek za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego, korekta w tym zakresie rozstrzygnięcia zawartego w wyroku nie była możliwa, gdyż został on zaskarżony jedynie przez powodów. Data początkowa odsetek odnośnie do kwoty zasądzonej przez Sąd odwoławczy jest jednak właściwa, bowiem należności za wskazany wyżej okres były w tej dacie wymagalne, a zatem ustawowe odsetki należą się od 13 listopada 2008

r. w oparciu o art. 481 § 1 i § 2 k.c. Dalej idące żądanie zapłaty nie zasługiwało na uwzględnienie, nie zostało bowiem wykazane, aby powodowi należało się wyższe wynagrodzenie niż wynikające z opinii biegłego, ani też za okres wcześniejszy tj. przed 2002 r. Dodatkowo należy zwrócić uwagę, że powodowie stali się właścicielami przedmiotowej nieruchomości w marcu 2001 r., co tym bardziej poddaje w wątpliwość ich uprawnienie do domagania się wynagrodzenia za okres, gdy nie byli właścicielami nieruchomości. Z tych przyczyn apelacja powodów w tym zakresie, jako niezasadna, podlegała oddaleniu w oparciu o art. 385 k.p.c..

Natomiast skutek musiała odnieść apelacja w części podważającej trafność oddalenia żądania powodów, aby pozwana nabyła własność zajętej części nieruchomości. Prawidłowo Sąd pierwszej instancji zasadność tego roszczenia rozpatrywał na gruncie art. 231 § 2 k.c., jednakże wyciągnął nieprawidłowe wnioski. Przede wszystkim Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, że powodowie nie mogą tego rodzaju żądania kierować do pozwanej, która korzysta z części nieruchomości w sposób odpowiadający służebności gruntowej o treści służebności przesyłu. Odmawiając pozwanej legitymacji biernej w tym zakresie, Sąd Okręgowy nie rozpoznał istoty sprawy.

Podkreślenia wymaga, że według art. 231 § 2 k.c., jako osobę legitymowaną biernie wskazano tego, kto wniósł budynek lub inne urządzenie. Należy podzielić wyrażone w literaturze stanowisko, zgodnie z którym w przepisie art. 231 § 2 k.c. przyjęto szerszy krąg podmiotów legitymowanych biernie niż w art. 231 § 1 k.c. Mógłby nim być bowiem każdy w zasadzie podmiot, który "wniósł budynek lub inne urządzenie", bez względu na to, czy ma status posiadacza gruntu i bez względu na jego dobrą lub złą wiarę, chyba że omawianą legitymację eliminowałaby treść stosunku obligacyjnego łączącego właściciela i podmiot "wnoszący budynek i inne urządzenie" (zob. uchwała Sądu Najwyższego z 3.1.1995 r. III CZP 169/94, OSNC 1995 nr 4, poz. 64). Wykluczając zatem jedynie dzierżyciela dokonującego inwestycji w cudzym interesie należy przyjąć, że komentowane roszczenie właściciela może się kierować przeciwko każdemu posiadaczowi samoistnemu oraz zależnemu, pozostającemu w dobrej lub złej wierze. Przemawiają za taką interpretacją dyrektywny wykładni językowej, z fragmentarycznym wykorzystaniem argumentów wykładni logicznej (*argumentum a contrario*) przy braku przeciwwskazań wykładni funkcjonalnej i systemowej. Nie można jedynie przez nieuzasadnione stosowanie przywołanej normy naruszać właściwych przepisów i postanowień umownych, dotyczących nawiązanego stosunku prawnego łączącego właściciela i posiadacza zależnego. Z sytuacją taką jednak nie mamy do czynienia w rozpoznawanej sprawie, bowiem niewątpliwie stron nie łączy żaden stosunek umowny. Przepis art. 231 § 2 k.c. dotyczy kwestii związanych z ochroną własności, pogodzenia przeciwstawnych interesów. Godne jest zaakcentowania, iż w tej sytuacji to właściciele gotowi są wyzbyć się swojej własności części nieruchomości, która straciła dla nich znaczenie z uwagi na występujące ograniczenia w możliwości korzystania z niej. Celem przywołanego przepisu jest służenie przede wszystkim ochronie prawa własności właściciela gruntu (por. uzasadnienie uchwały z 13.1.1945 r. III CZP 169/94) przed inwestycjami dokonywanymi na jego gruncie wbrew jego woli w sytuacji, w której nie mógłby on skutecznie skorzystać z roszczeń negatoryjnych (art. 222 § 2 k.c.).

Jak słusznie wyjaśnił Sąd pierwszej instancji, przedmiotowymi przesłankami powstania roszczenia z art. 231 § 2 k.c. są: 1) wzniesienie "budowli lub innego urządzenia"; 2) wzniesienie tych budowli "na gruncie" właściciela; 3) wartość budowli "przenosi znacznie wartość zajętej na ten cel działki".

Przyjmuje się, że w art. 231 § 2 k.c. określono przesłanki powstania roszczenia o wykup w sposób samodzielny, niezależnie od przesłanek roszczenia wynikającego z art. 231 § 1 k.c..

W ustalonych okolicznościach sprawy poza sporem pozostaje fakt, że powodowie są właścicielami nieruchomości, z której w części nie mogą korzystać, a to z uwagi na posadowienie urządzeń wzniesionych przez poprzednika prawnego pozwanej spółki i użytkowanych przez pozwaną spółkę. Co do trzeciej przesłanki, Sąd Okręgowy stwierdził, iż nie została ona wykazana przez powodów, natomiast apelujący zarzucili trudności dowodowe w tym zakresie i jednocześnie odwołali się do doświadczenia życiowego.

W tym miejscu należy zwrócić uwagę, iż o ile sama działka powodów mogłaby być przedmiotem normalnego obrotu prawnego i możliwe było oszacowanie jej wartości rynkowej, to już nie sposób natomiast określić rynkowej wartości urządzeń do przesyłu gazu (z elementami umieszczonymi w gruncie i elementami znajdującymi się na

powierzchni), ponieważ nie są one z reguły przedmiotem obrotu. Należało zatem odwołać się do kryteriów racjonalnie usprawiedliwionych, możliwych w ogóle do zastosowania. Do kryterium takiego zaliczyć należałoby na pewno ogólne koszty przesunięcia przez stronę pozwaną urządzeń posadowionych na nieruchomości powodów.

Za przyjętą wykładnią przepisu art. 231 § 2 k.c. w zakresie drugiej i trzeciej przesłanki powstania roszczenia o wykup gruntu przemawia także potrzeba zapewnienia odpowiedniej ochrony prawa własności de lege lata przewidzianej zarówno w płaszczyźnie konstytucyjnej (art. 21, 64 Konstytucji RP), jak i w płaszczyźnie ustawodawstwa zwykłego. Należałoby bowiem zauważyć to, że w sytuacji powstałej w rozpatrywanej sprawie współwłaściciele nieruchomości gruntowej nie mogliby skutecznie korzystać wobec strony pozwanej z roszczenia negatoryjnego przewidzianego w art. 222 § 2 k.c.. Zaznaczenia wymaga, iż wariant ewentualnego usunięcia urządzeń z nieruchomości powodów był przedmiotem rozmów między stronami, jednakże nie osiągnięto w tym zakresie żadnego porozumienia. Wobec tego znaczna uciążliwość takiej instalacji (wprowadzenie tzw. strefy ochronnej, znaczne ograniczenia w funkcjonalnym jej wykorzystaniu, czyli znaczne ograniczenie w sferze wykonywania prawa własności, istotne obniżenie wartości działki pozostające niewątpliwie w bezpośrednim związku z inwestycją) uzasadnia możliwość zastosowania przepisów art. 231 § 2 KC jako instrumentu prawnego najbardziej adekwatnego, pozwalającego na udzielenie odpowiedniej ochrony prawa własności przysługującego powodom.

W odwołaniu do wyżej przedstawionych rozważań należy wskazać, iż odnośnie do żądania wykupu gruntu nie doszło do rozpoznania istoty sprawy, co dawało podstawę do uchylecia wyroku w tej części w oparciu o art. 386 § 4 k.p.c. Przy ponownym rozpoznaniu sprawy rolą Sądu pierwszej instancji będzie poczynienie odpowiednich ustaleń, a następnie dokonanie ich oceny pod kątem spełnienia przesłanek z art. 231 § 2 k.c.. Następnie Sąd wyda rozstrzygnięcie adekwatne do poczynionych ustaleń i dokonanych ocen. Co do wielkości zajętej części działki, to należy wskazać, że pozwana pośrednio - godząc się na określone wynagrodzenie – przyznała, jaki obszar jest wyłączony z użytku, a zatem najpewniej taki obszar będzie konieczny dla racjonalnej eksploatacji posadowionych elementów gazociągu.

O kosztach procesu postanowiono w oparciu o art. 108 § 2 k.p.c.

SSA Anna Bohdziewicz SSA Małgorzata Wołczańska SSA Ewa Jastrzębska