

Sygn. akt III Ca 2017/17

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 lipca 2018 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Marcin Rak (spr.)

Sędzia SO Magdalena Balion-Hajduk

Sędzia SR (del.) Maryla Majewska-Lewandowska

Protokolant Aldona Kocięcka

po rozpoznaniu w dniu 24 lipca 2018 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w P.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością

w W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Zabrze

z dnia 12 czerwca 2017 r., sygn. akt VIII C 358/15

**1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:**

**a) w punkcie 1 powództwo oddala;**

**b) w punkcie 3 zasądza od powódki na rzecz pozwanej 2417 zł (dwa tysiące czterysta siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;**

**c) w punkcie 4 nakazuje pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Zabrze 1208,83 zł (tysiąc dwieście osiem złotych osiemdziesiąt trzy grosze) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;**

**2. zasądza od powódki na rzecz pozwanej 3073 zł (trzy tysiące siedemdziesiąt trzy złote) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.**

SSR (del.) Maryla Majewska-Lewandowska SSO Marcin Rak SSO Magdalena Balion-Hajduk

Sygn. akt **III Ca 2017/17**

## UZASADNIENIE

Powodowa Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w P., po ostatecznym sprecyzowaniu żądania domagała się zapłaty przez stronę pozwaną (...) sp. z o. o. w W. kwoty 25.524 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 15 lipca 2014 r. do dnia zapłaty tytułem wynagrodzenia za korzystanie w okresie od 1 maja 2005 roku do 30 kwietnia 2015 roku z nieruchomości powódki, związane z bezumownym posadowieniem tam gazociągów średniego i niskiego ciśnienia.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa. Przyznała, że przez nieruchomość powódki przebiegają sporne gazociągi. Zarzuciła, że przez cały okres korzystania z nieruchomości pozostawała w dobrej wierze, co jest przesłanką negatywną roszczenia o wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości. Dodatkowo podniosła zarzut zasiedzenia służebności przesyłu, a z ostrożności procesowej – zarzut przedawnienia.

Wyrokiem z 12 czerwca 2017 roku Sąd Rejonowy zasądził od pozwanej na rzecz powódki 25.441 zł z bliżej określonymi odsetkami, w pozostałej części powództwo oddalił i obciążył pozwaną bliżej określonymi kosztami sądowymi.

Wyrok ten zapadł po ustaleniu, że powódka jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości oznaczonej jako działka o numerze (...), dla której Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach prowadzi księgę wieczystą nr (...). Przez tą nieruchomość przebiegają gazociągi: niskiego oraz średniego ciśnienia, które były modernizowane. Na rzecz pozwanej nie została ustanowiona służebność przesyłu. Pozwana nie posiada tytułu prawnego do korzystania z nieruchomości. Powódka zezwoliła pozwanej na dokonanie modernizacji posadowionych na oddanych jej w użytkowanie wieczyste działkach pod warunkiem zawarcia odpłatnej umowy dzierżawy, do czego jednak nie doszło.

Sąd Rejonowy ustalił też, że w okresie od 01 maja 2005 roku do dnia 30 kwietnia 2015 roku powódce przysługiwało od pozwanej wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z oddanej jej w użytkowanie wieczyste nieruchomości, w zakresie gazociągu niskiego i średniego ciśnienia, przy uwzględnieniu trzymetrowej strefy oddziaływania, w wysokości 25.524 zł.

Zważywszy na te ustalenia Sąd Rejonowy odwołał się do art. 225 k.c. w zw. z art. 224§1 k.c. oraz art. 352 k.c. jako podstawy prawnej orzekania. Wywiódł, że władztwo przedsiębiorstwa eksploatującego gazociąg odpowiada faktycznemu władztwu wynikającemu z prawa służebności, co pozwala uznać je za posiadacza służebności, do którego na podstawie art. 352§2 k.c. stosuje się odpowiednio przepisy o posiadaniu rzeczy, w tym art. 224 i art. 225 k.c. Wyłącznym źródłem i przyczyną roszczeń wynikających z powołanych przepisów jest samoistne posiadanie cudzej rzeczy, które nie może być utożsamiane z pozbawieniem właściciela wszystkich elementów faktycznego władztwa nad rzeczą, ale może także polegać na takim korzystaniu z rzeczy przez niewłaściciela, które narusza prawo własności w inny sposób, aniżeli w sposób pozbawiający właściciela faktycznego władztwa. Roszczeń pieniężnych przewidzianych w tych przepisach można dochodzić odrębnie i niezależnie od roszczenia windykacyjnego, a brak możliwości uwzględnienia roszczenia windykacyjnego nie oznacza wygaśnięcia obowiązku zapłaty właścicielowi wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy.

Według Sądu Rejonowego pozwana nie posiadała nieruchomości powódki w dobrej wierze skoro nie zawarła z powódką umowy, mającej na celu uregulowanie korzystania z nieruchomości. Nie uzyskała też zgody na przejście gazociągu przez nieruchomość. Zgoda powódki na wejście na teren oddany jej w użytkowanie wieczyste nie mogła skutkować przekonaniem pozwanej o prawie do posiadania służebności albowiem powódka stanowczo wniosła o zawarcie umowy na korzystanie z nieruchomości, do czego nie doszło. Pozwana miała zatem świadomość braku tytułu prawnego do korzystania z nieruchomości. Bierne zachowanie powódki (czy też jej poprzedników prawnych) nie musiało przy tym ujawniać woli znoszenia instalacji przedsiębiorstwa gazowniczego na jej gruncie, a tym bardziej nie musiało oznaczać, że brak sprzeciwu jest tożsamy z zawarciem umowy.

Sąd Rejonowy podkreślił, że pozwana nie przedłożyła jakiegokolwiek dokumentacji związanej z budową spornych gazociągów, w tym co do zakończenia ich budowy uruchomienia, a nadto zgody lub braku zgody właściciela nieruchomości na posadowienie gazociągów. Nie sposób zatem wywieść dobrej wiary pozwanej spółki z samego faktu posiadania służebności, jak również ocenić zasadności i skuteczność podniesionego przez pozwaną zarzutu zasiedzenia służebności.

Rozważając o zasadności zarzutu przedawnienia Sąd Rejonowy wskazał na art. 118 k.c. i wywiódł, że z upływem czasu wielkość roszczenia pieniężnego właściciela nieruchomości z tytułu bezumownego korzystania z jego rzeczy narasta i może on dochodzić wynagrodzenia za cały nieprzekraczający 10 lat – od wytoczenia powództwa wstecz - czas korzystania z jego rzeczy przez posiadacza w złej wierze. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości obejmuje cały okres, przez który posiadacz korzystał z rzeczy i nie dzieli się na świadczenia okresowe. Jest narastającym świadczeniem ciągłym za cały okres korzystania z rzeczy.

Wobec tego Sąd Rejonowy ocenił, że skoro powództwo zostało wytoczone w dniu 26 maja 2017 roku, zatem przedawnione było jedynie roszczenie objęte pozwem za okres od dnia 1 maja 2005 roku do dnia wytoczenia powództwa.

Uzasadniając wysokość zasądzonej należności Sąd Rejonowy odwołał się do poglądu zgodnie z którym wynagrodzenie powinno być proporcjonalne do stopnia ingerencji posiadacza w treść prawa własności powoda, uwzględniać wartość nieruchomości i w takim kontekście oceniać spodziewane korzyści z uszczuplenia prawa własności. Właściwą będzie kwota którą posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Sąd Rejonowy ocenił, że wnioski opinii biegłych uzasadniały przyjęcie wynagrodzenia w wysokości wskazanej w zaskarżonym wyroku. Wynagrodzenie to uwzględniało – według sądu I instancji - odpowiednią szerokość pasa eksploatacyjnego i szerokość strefy ochronnej dla prawidłowego funkcjonowania gazociągów.

Konkludując, Sąd Rejonowy stwierdził, że wysokość nieprzedawnionego wynagrodzenia za okres od 26 maja 2005 roku wynosiła 25.441 zł.

Jako podstawę orzeczenia o odsetkach Sąd Rejonowy powołał art. 481 k.c..

O kosztach procesu orzekł z powołaniem na art. 98 k.p.c. , zaś o nieuiszczonych kosztach sądowych na art. art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Apelację od tego wyroku wniosła pozwana zarzucając naruszenie:

- art. 224 k.c. w zw. z art. 7 k.c. poprzez ich błędną wykładnię i odmówienie pozwanej dobrej wiary gdy domniemanie dobrej wiary nie zostało obalone;
- art. 118 k.c. w zw. z art. 120§1 k.c. poprzez błędne uznanie, że roszczenie nie przedawniło się gdy stało się wymagalne w chwili nabycia nieruchomości przez powódkę;
- art. 233 k.p.c. w zw. z art. 224 k.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i odmówienie pozwanemu przymiotu dobrej wiary, gdy zebrane dowody wskazywały na jej istnienie;
- art. 234 k.p.c. poprzez przyjęcie, że domniemanie prawne nie wiąże sądu, gdy nie zostało ono obalone.

Formułując te zarzuty wносиła o zmianę wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Sąd Okręgowy podzielił poczynione przez Sąd Rejonowy ustalenia dotyczące faktu posadowienia dwóch spornych, należących do pozwanej, gazociągów na opisanej w pozwie nieruchomości pozostającej obecnie w wieczystym użytkowaniu powódki. Podzielił też Sąd Okręgowy ustalenie, że gazociągi te po ich posadowieniu były modernizowane. Okoliczności te w istocie nie były w sprawie sporne. Dodatkowo bezspornym w sprawie było, że modernizacja gazociągów nie spowodowała zmiany ich przebiegu – zgodnie przyznali to bowiem pełnomocnicy stron zarówno przed Sądem Rejonowym (oświadczenia na rozprawie w dniu 24 października 2016 roku k. 236- 237), jak i przed Sądem

Okręgowym (oświadczenia na rozprawie odwoławczej w dniu 24 lipca 2018 roku k. 429v). Jak przy tym wynikało z opinii biegłego z zakresu sieci, instalacji i urządzeń gazowych (k. 273 i nast.), instalacja niskiego ciśnienia ułożona została w 1980 roku zaś zmodernizowana w 2013 roku, z kolei instalacja średniego ciśnienia ułożona była w 1975 roku i zmodernizowana w 2005 roku. Biegły potwierdził, że modernizacje nastąpiły po tej samej trasie (k. 278) i nie wpłynęły na zakres oddziaływania gazociągów na nieruchomości (k. 279-281). Pełnomocnicy stron przyznali przy tym, że pierwotnie gazociągi ułożone zostały przez przedsiębiorstwo państwowe (oświadczenia na rozprawie odwoławczej k. 430v).

Dodatkowo na podstawie zapisów w księdze wieczystej oraz dokumentacji w aktach ksiąg wieczystych Sąd Okręgowy ustalił, że prawo wieczystego użytkowania wskazane w pozwie nieruchomości powstało z mocy prawa, w trybie ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. z 1990 r., nr 79 poz. 464 ze zm.), na rzecz ówczesnego przedsiębiorstwa państwowego - Kopalni (...) w P.. Stwierdzenie tej okoliczności nastąpiło decyzją Wojewody (...) z 23 marca 1994 roku. Wojewoda wskazał w punkcie 2 decyzji, że uzyskanie prawa wieczystego użytkowania nie narusza praw osób trzecich (dowód: decyzja k. 9-12 akt KW GL1T/00023565/4). W wyniku kolejnych przekształceń własnościowych przenoszących prawo wieczystego użytkowania ostatecznie przypadło ono (...) sp. z o.o. w B.. Rozpoczęła ona proces ustanawiania, na rzecz członków powodowej Wspólnoty, odrębnych własności lokali znajdujących się w nieruchomości posadowionej na prawie wieczystego użytkowania (dowód wypisy z aktów notarialnych k. 365-391).

Te ustalenia były wystarczające dla wydania rozstrzygnięcia.

Istotne było, że zarówno stronom jak i Sądowi Rejonowemu umknęła ocena podstawowej – z punktu widzenia odpowiedzialności pozwanej – przesłanki skutecznego żądania przez powódkę wynagrodzenia na podstawie art. 225 k.c. w zw. z art. 224 k.c. Jako, że przesłanka ta umiejscowiona była w prawie materialnym, Sąd Okręgowy zobowiązany był do jej rozważenia niezależnie od zakresu zarzutów apelacji.

Omawiana przesłanka związana była z tytułem prawnym przysługującym powódce względem nieruchomości przez którą przebiegały sporne gazociągi. Nie budziło bowiem żadnej wątpliwości, że powódka była wieczystym użytkownikiem gruntu. Okoliczność ta nie była sporna i jednoznacznie wynikała z zapisów w księdze wieczystej.

Źródłem roszczeń powódki względem pozwanej nie mogło być zatem prawo własności nieruchomości gruntowej (które powódce nie przysługiwało) lecz przysługujące jej prawo wieczystego użytkowania gruntu. Tylko bowiem to drugie prawo pozwana mogła potencjalnie względem powódki naruszyć. W razie wykazania takiego naruszenia powódka mogłaby domagać się ochrony na podstawie odpowiednio stosowanych przepisów o ochronie własności (tj. m. in. art. 224 k.c.).

Wskazać zatem trzeba, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego ostatecznie przesądzone zostało, iż służebność przesyłu może być ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego. Niemniej jednak uznanie, że dopuszczalne jest ustanowienie służebności przesyłu na prawie użytkowania wieczystego nie oznacza, że może to nastąpić w każdej sytuacji, bez względu na to, kiedy urządzenia przesyłowe powstały i zostały na nieruchomości posadowione. Jeżeli zatem tytuł prawny do korzystania z urządzeń przesyłowych nie został uregulowany do czasu powstania prawa użytkowania wieczystego, to użytkownik wieczysty nie ma roszczenia o ustanowienie służebności przesyłu. Ustanowienie takiej służebności następuje w takiej sytuacji przez obciążenie nieruchomości, a nie prawa użytkowania wieczystego. Jeżeli bowiem urządzenia przesyłowe zostały wybudowane na nieruchomości należącej wówczas do Skarbu Państwa przez właściciela i na jego rzecz i znajdowały się na gruncie przed oddaniem go w użytkowanie wieczyste, to użytkownik wieczysty nabył to prawo o określonych właściwościach fizycznych i z istniejącym ograniczeniem w zakresie możliwości korzystania z nieruchomości. Musi się wobec tego liczyć z trwałym znoszeniem stanu ukształtowanego przed nabyciem własnego prawa. Zasada ta dotyczy również sytuacji gdy urządzenia przesyłowe - zainstalowane przez przedsiębiorstwo państwowe w okresie obowiązywania zasady jednolitej własności państwowej - znajdowały się na nieruchomości Skarbu Państwa przed oddaniem jej w użytkowanie wieczyste. Wyłączenie możliwości ustanowienia służebności przesyłu na prawie wieczystego użytkowania znajduje swoje

normatywne uzasadnienie w przepisach dotyczących zasad powstania tego prawa. W szczególności znaczenie ma tu art. 2 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. z 1990 r., nr 79 poz. 464 ze zm.). Wynika z niego, że nie narusza praw osób trzecich ustanowienie z mocy tego przepisu, z dniem 5 grudnia 1990 roku, prawa wieczystego użytkowania gruntów tam określonych (por. uchwałę 7 sędziów Sądu Najwyższego z 16 maja 2017 roku, III CZP 101/16, OSNC 2017/11/123 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z 6 października 2017 roku, V CSK 165/16, Lex 2401096).

Odnosząc te założenia do okoliczności faktycznych sprawy wskazać trzeba, że sporne gazociągi zostały posadowione w gruncie w 1975 r. i 1980 r. przez przedsiębiorstwo państwowe. Prawo wieczystego użytkowania nieruchomości powstało z mocy ustawy, z dniem 5 grudnia 1990 roku, to jest po ich ułożeniu. Stwierdzenie tego faktu nastąpiło decyzją Wojewody (...) z 23 marca 1994 roku zwierającą tożsame z normą ustawową wskazanie, że uzyskanie prawa wieczystego użytkowania nie narusza praw osób trzecich. Dokonane w późniejszych latach modernizacje gazociągów nie skutkowały zmianą ich przebiegu jak i zakresu oddziaływania na nieruchomość.

Oznaczać to musiało, że w okresie którego dotyczyło żądanie pozwu, pozwana nie ingerowała w prawo wieczystego użytkowania lecz w prawo własności. Wszak użytkowanie wieczyste powstało po posadowieniu gazociągów. Zawarte w ustawie normującej jego nabycie i powielone we wskazanej decyzji wojewody stwierdzenie, że powstanie prawa użytkowania wieczystego nie narusza praw osób trzecich było niczym innym jak nałożeniem na kolejnych użytkowników wieczystych trwałego obowiązku znoszenia istniejącego stanu ukształtowanego położeniem zainstalowanych na gruncie urządzeń wchodzących w skład przedsiębiorstwa przesyłowego i czynności niezbędnych do zapewnienia prawidłowej eksploatacji tych urządzeń (por. uzasadnienie cytowanej Uchwały 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2017 r. III CZP 101/16).

Powódce jako wieczystemu użytkownikowi nie przysługiwało w takiej sytuacji roszczenie o ustanowienie służebności przesyłu. Tym samym nie mogła ona domagać się zapłaty wynagrodzenia za posiadanie przez pozwaną takiej służebności. Roszczenia te – nie przesądzając o ich zasadności – przysługiwały bowiem właścicielowi gruntu, którym powódka nie była.

Powództwo było zatem bezzasadne wobec braku legitymacji czynnej strony inicjującej spór. Bezzasadność powództwa z tej przyczyny czyniła zbędnym odnoszenie się do pozostałych zarzutów apelacji pozwanej.

Z tych też względów Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok i powództwo oddalił także w części w jakiej zostało ono uwzględnione przez Sąd Rejonowy, a to na podstawie art. 386§1 k.p.c.

Konsekwencją tej zmiany musiała być zmiana rozstrzygnięcia o kosztach stron, które zgodnie z art. 98 k.p.c. obciążały w całości powódkę, jako stronę przegrywającą. Zasądzona na rzecz pozwanej należność obejmowała wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości stawki minimalnej (2.400 zł), ustalonej na podstawie §6 pkt 5 obowiązującego w dniu złożenia pozwu rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku 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 2013 roku, poz. 490) powiększonej o opłatę koszty opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

O nieuiszczonych kosztach sądowych w postępowaniu pierwszoinstancyjnym obejmujących wyłożone tymczasowo przez Skarb Państwa koszty opinii biegłych Sąd Okręgowy w kwocie 1.208,83 zł, Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 83 ust 2 w zw. z art. 113 ust 1 ustawy z 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2016 r., poz. 623), obciążając nimi powódkę, jako stronę przegrywającą.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., konsekwentnie obciążając nimi powódkę. Zasądzona na rzecz pozwanej należności obejmowała poniesione koszty opłaty od apelacji w wysokości 1.273 zł wraz z wynagrodzeniem pełnomocnika w wysokości stawki minimalnej odpowiedniej do wartości przedmiotu zaskarżenia określonej na podstawie §2 pkt 5 w zw. z §10 ust 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22

października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 1804 ze zm.), t.j. w kwocie 1.800 zł.

SSR del. Maryla Majewska – Lewandowska SSO Marcin Rak SSO Magdalena Balion - Hajduk