

UZASADNIENIE

W dniu 7 kwietnia 2016 roku powódka B. K. wytoczyła przeciwko pozwanemu (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W. powództwo o zasądzenie kwoty 5.500 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości określonej jako działka nr (...) położonej w obrębie S. gmina R., dla której Sąd Rejonowy w Pabianicach, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę nr (...), w okresie ostatnich dziesięciu lat przed dniem wniesienia pozwu, jednak nie dłużej niż do dnia 1 marca 2016 roku włącznie, wraz z należnymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 1.500 zł od dnia 15 marca 2012 roku do dnia zapłaty oraz od kwoty 4.000 zł od dnia doręczenia pozwu do dnia zapłaty, w związku z bezumownym korzystaniem z tej nieruchomości w złej wierze poprzez posadowienie i korzystanie z istniejących na tej działce urządzeń gazociągu niskiego ciśnienia DN 250. Powódka wniosła także o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W piśmie procesowym z dnia 25 stycznia 2017 roku powódka cofnęła powództwo ponad kwotę 5.166 zł, domagając się ostatecznie zasądzenia od pozwanego kwoty 5.166 zł z ustawowymi odsetkami, a od 1 stycznia 2016 roku z ustawowymi odsetkami za opóźnienie, w tym:

- a) od kwoty 1.639 zł od dnia 15 marca 2012 roku do dnia zapłaty,
- b) od kwoty 3.527 zł od dnia doręczenia pozwu do dnia zapłaty.

Odpis pozwu został doręczony pozwanemu w dniu 8 czerwca 2016 roku; w odpowiedzi na pozew pozwany wnosił o oddalenie powództwa i zasądzenie na zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 2 marca 2017 roku, wydanym w sprawie o sygn. I C 245/16, Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi zasądził od pozwanego na rzecz powódki B. K. kwotę 5.166 zł w tym:

- a) od kwoty 1.639 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 15 marca 2012 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty,
- b) od kwoty 3.527 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 9 czerwca 2016 roku do dnia zapłaty (punkt pierwszy sentencji wyroku),

umorzył postępowanie co do kwoty 334 zł (punkt drugi sentencji wyroku), oddalił powództwo w pozostałej części (punkt trzeci sentencji wyroku), zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 3.692 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (punkt czwarty sentencji wyroku) i nakazał pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa kwotę 1.428,50 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych (punkt piąty sentencji wyroku).

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych:

B. K. jest od 1999 roku właścicielką zabudowanej nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) położonej przy ul. (...) w S. o powierzchni 0,0997 ha, dla której Sąd Rejonowy w Pabianicach, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę nr (...). Przez nieruchomość wnioskodawczyni przebiega gazociąg niskiego ciśnienia będący własnością pozwanego. Pozwany (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. objął w posiadanie infrastrukturę przesyłową na nieruchomości przy ul. (...) w S. przed rokiem 2006. Gazociąg został wybudowany w latach 1993-1994. Decyzją z dnia 27 września 1993 roku nr 19/93 Wójt Gminy R. ustalił, na wniosek Społecznego Komitetu (...) lokalizację gazociągu niskiego ciśnienia dla S. – Zachód, a następnie na podstawie decyzji z dnia 28 września 1993 roku zezwolił na budowę przedmiotowego gazociągu zgodnie z zatwierdzonym pozwoleniem na budowę i planem realizacji inwestycji. B. K. wyraziła zgodę na budowę gazociągu na nieruchomości położonej przy ulicy (...) oraz na dostęp do gazociągu w trakcie eksploatacji „bez roszczeń z tytułu odszkodowań” W czasie budowy gazociągu właścicielką przedmiotowej nieruchomości była W.

B., ale powódka na niej zamieszkiwała. Oświadczenie zostało złożone na przygotowanym wcześniej formularzu. W. B. nie otrzymała wynagrodzenia z tytułu wybudowania gazociągu. B. K. składała oświadczenie w przeświadczeniu, iż wyraża zgodę na przeprowadzenie prac budowlanych związanych z posadowieniem urządzenia przesyłowego. Po nabyciu własności przez B. K. pozwany nie zwracał się do niej z wnioskiem o wyrażenie zgody na używanie gazociągu.

Pismem z dnia 29 lutego 2012 roku, doręczonym dnia 7 marca 2012 roku, powódka za pośrednictwem (...) z siedzibą w S. wezwała (...) sp. z o.o. Oddział Zakład (...) do zapłaty w terminie 7 dni od otrzymania pisma kwot:

- 7.574 zł z tytułu odszkodowania związanego ze spadkiem wartości nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) spowodowanego posadowieniem urządzenia przesyłowego w postaci gazociągu DN 250,

- 19.207 zł z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z działki oznaczonej jako działka nr (...) spowodowanego posadowieniem urządzenia przesyłowego w postaci gazociągu DN 250 za okres od dnia 21 lutego 2002 roku do dnia 20 lutego 2012 roku,

- 1.235 zł rocznie z tytułu wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu związanego z korzystaniem opisanych urządzeń.

Żądanie zostało ponowione pismem z dnia 26 marca 2012 roku, doręczonym (...) sp. z o.o. Oddział Zakład (...) w dniu 2 kwietnia 2012 roku. (...) sp. z o.o. odmówiła wypłaty świadczeń.

Postanowieniem z dnia 1 czerwca 2015 roku Sąd Rejonowy w Pabianicach ustanowił na nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), na rzecz (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. służebność przesyłu obejmującą uprawnienie do korzystania z nieruchomości obciążonej zgodnie z przeznaczeniem urządzenia przesyłowego będącego własnością (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. tj. gazociągu niskiego ciśnienia DN 250, przy czym prawo to obejmuje w szczególności wykonywanie czynności z zakresu eksploatacji, kontroli, przeglądów, konserwacji, modernizacji, remontów, napraw, usuwania awarii, wymiany posadowionych urządzeń, w zakresie niezbędny do prawidłowego funkcjonowania sieci przesyłowej przedsiębiorstwa w pasie o łącznej szerokości 4 metrów tj. po 2 metry od osi gazociągu, którego przebieg oznaczono na mapie sporządzonej przez biegłego geodetę B. D., przyjętej do zasobu geodezyjnego i kartograficznego, wpisanej do Ewidencji (...) Starostwa Powiatowego w P. w dniu 29 października 2013 roku za numerem 543- (...) z tym, że na odcinku gazociągu biegnącym wzdłuż południowej granicy nieruchomości od osi gazociągu do południowej granicy nieruchomości oraz zasądził od uczestnika postępowania (...) sp. z o.o. w W. na rzecz wnioskodawczyni B. K. kwotę 12.082,42 zł tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności. Postanowienie jest prawomocne od dnia 2 marca 2016 roku.

Wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z działki nr (...) o powierzchni 997 m² dla której Sąd Rejonowy w Pabianicach prowadzi księgę wieczystą o nr (...) stanowiącej własność B. K. wynosi za okres od 7 kwietnia 2006 roku do 20 lutego 2012 roku 1.639 zł (wysokość zrewaloryzowana – 1.639 zł), zaś za okres od 21 lutego 2012 roku do 1 marca 2016 roku 3.123 zł (wysokość zrewaloryzowana – 3.527 zł). (...) wykorzystywana przez właściciela urządzeń przesyłowych wynosi 207,5 m². Nieruchomość powódki znajduje się w strefie przeznaczonej w planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

W strefie przebiegu gazociągu (pas technologiczny plus strefa oddziaływania) o szerokości 2 m po obydwu stronach od osi gazociągu, nie mogą rosnąć trwałe nasadzenie roślinne, drzewa i krzewy wieloletnie. W strefie tej nie można wznosić trwałych obiektów budowlanych i składów mogących spowodować uszkodzenie gazociągu. Możliwa jest okresowa ingerencja właściciela urządzeń przesyłowych w zakresie kontroli i monitorowania sieci gazowej oraz przyłącza do budynku.

(...) ochronna w wysokości 2 m uzasadniona jest okolicznością, iż pas służebności przesyłu jest niezbędny do wykonywania przez przedsiębiorcę wszystkich uprawnień objętych treścią służebności przesyłu. Pas służebności musi korespondować z pasem bezumownego korzystania z linii przesyłowej. Przewód o średnicy 250 mm przechodzi przez

teren wysoce zurbanizowany, więc strefa ingerencji oraz szerokość pasa służebności musi być szersza niż po 0,5 m z każdej strony. (...) ingerencji w zabudowę działki jest z dwóch stron mniejsza z uwagi na przebieg przy ulicy.

Powyższe ustalenia faktyczne Sąd Rejonowy poczynił w oparciu o dowody z dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy, w tym I Ns 749/12, przesłuchanie powódki B. K. oraz opinię biegłego sądowego ds. szacunku nieruchomości.

Sąd Rejonowy wyjaśnił, że opinia biegłego E. K. została zakwestionowana przez pełnomocnika pozwanej, który wniósł o wyliczenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przyjmując powierzchnię odpowiadającą długości gazociągu 27 m wzdłuż południowej granicy działki i 35 m wzdłuż wschodniej granicy działki oraz łącznej szerokości pasa kontrolnego 1 m, która to powierzchnia, według jego twierdzeń, potrzebna była dla prowadzenia czynności w zakresie kontroli i monitorowania gazociągu przez przedsiębiorstwo przesyłowe. Obszar, dla którego określone winno być wynagrodzenie w ocenie pełnomocnika pozwanego wynosił 62 m² (k. 118 – 119). Pełnomocnik powódki kwestionował początkowo powierzchnię od której określona winna zostać wysokość wynagrodzenia. Sąd Rejonowy, na wniosek stron, dopuścił dowód z uzupełniającej ustnej opinii biegłego. W przekonaniu Sądu pierwszej instancji biegły należycie uzasadnił swoje stanowisko przyjęte w opinii podstawowej, w sposób kompleksowy i wyczerpujący ustosunkowując się do zastrzeżeń stron. Biegły należycie wskazał zatem zasadność przyjętego pasa technologicznego w wysokości 2 m, a także powierzchnię obliczeń stanowiących podstawę przyjęcia obszaru, od którego powinno zostać określone wynagrodzenie za bezumowne korzystanie. Mając powyższe na uwadze Sąd Rejonowy uznał, iż opinia biegłego E. K. jest pełnowartościowym źródłem informacji specjalnych, która może stanowić podstawę miarodajnych ustaleń w sprawie.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że powództwo zasługuje na uwzględnienie w przeważającej części, a istotą sporu było ustalenie czy powódce przysługuje roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z jej nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) i w jakiej ewentualnie wysokości.

Zdaniem Sądu Rejonowego, z ustaleń faktycznych w sprawie wynikało, że w okresie objętym pozmem tj. w okresie od dnia 7 kwietnia 2006 roku do dnia 1 marca 2016 roku pomiędzy powódką a pozwanym nie istniał żaden stosunek prawno-rzeczowy bądź zobowiązaniowy, przedmiotem którego byłoby uprawnienie pozwanego do korzystania z nieruchomości powódki związane z posadowieniem tam gazociągu. Jednocześnie bezsporne było między stronami, że pozwany korzystał w ww. okresie z nieruchomości powódki poprzez utrzymywanie tam swojego gazociągu. Z tej przyczyny pozwanego należało uznać za posiadacza służebności gruntowej na nieruchomości powódki, albowiem faktycznie korzystał on z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności (art. 352 § 1 k.c.). Służebność ta polegała na korzystaniu przez pozwanego z nieruchomości powódki poprzez posadowienie, utrzymywanie i korzystanie z gazociągu i jest postacią służebności przesyłu.

Pozwany kwestionował żądanie pozwu wskazując, że nie był posiadaczem w złej wierze. Sąd Rejonowy przypomniał, że zgodnie z art. 352 § 2 k.c., do posiadania służebności stosuje się odpowiednio przepisy o posiadaniu rzeczy. Oznacza to możliwość odpowiedniego zastosowania art. 224 i 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c. czyli tzw. roszczeń uzupełniających. W orzecznictwie sądowym wyrażony został pogląd, który zaakceptował Sąd pierwszej instancji, że właścicielowi nieruchomości przysługuje roszczenie o odpowiednie wynagrodzenie za korzystanie z niej, przeciwko posiadaczowi służebności w złej wierze, niezależnie od zgłoszenia roszczenia określonego w art. 222 § 2 k.c. Należało zatem przyjąć na podstawie ww. przepisów Kodeksu cywilnego, że co do zasady powódce przysługuje wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez pozwanego z jej nieruchomości. Odmienny pogląd byłby nie do pogodzenia z istotą prawa własności (art. 140 k.c.), które daje właścicielowi prawo korzystania z rzeczy z wyłączeniem innych osób, dysponowania rzeczą, ale też i czerpania z niej dochodów. Sąd Rejonowy podkreślił ponadto, że nie można się zgodzić z poglądem pozwanego, że fakt zasądzenia wynagrodzenia za sądowe ustanowienie służebności przesyłu wyklucza możliwość żądania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, obejmującego okres sprzed daty ustanowienia tej służebności. Zgodzić należy się z powódką, że fakt ustanowienia na jej nieruchomości służebności przesyłu nie ma wpływu na postępowanie w niniejszej sprawie, gdyż w obu przypadkach chodzi o inny stan prawny, a przesłanki dochodzenia roszczeń w obu sprawach nie są identyczne. Ustanowienie służebności przesyłu na nieruchomości powódki, w sprawie I Ns 749/12 nastąpiło z chwilą uprawomocnienia się przedmiotowego orzeczenia i wywiera skutek

prawny na przyszłość, jako postanowienie konstytutywne. Wynagrodzenie za ustanowienie służebności ma charakter zapłaty za przewidywany okres trwania tej służebności w przyszłości, a zatem brak jest podstaw do twierdzenia, że właścicielowi nieruchomości nie przysługuje roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie obejmujące okres wcześniejszy niż data ustanowienia służebności przesyłu.

Uwzględnienie roszczenia o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez pozwanego wymagało w dalszej kolejności dokonania oceny, czy samoistny posiadacz znajduje się złej wierze. Pozwany podnosił, że był posiadaczem w dobrej wierze, albowiem jego poprzednik prawny wybudował gazociąg na nieruchomości powódki w oparciu o zgodę właściciela nieruchomości, która była wymagana do realizacji inwestycji, zgodnie z przepisami ówczesnie obowiązującego prawa budowlanego. W ocenie Sądu Rejonowego, nie można było zgodzić się ze stanowiskiem pozwanego, iż zgoda na wybudowanie gazociągu na nieruchomości powódki stanowiła tytułu prawny do korzystania przez przedsiębiorstwo przesyłowe z cudzej nieruchomości w zakresie niezbędnym do eksploatacji urządzenia infrastruktury przesyłowej. Powyższa zgoda dotyczyła jedynie możliwości wybudowania gazociągu, ale nie można utożsamiać jej z prawem przedsiębiorstwa przesyłowego do bezpłatnego wykonywania służebności przesyłu. Powyższe stanowisko zostało wyrażone również przez Sąd Rejonowy w Pabianicach, który wyraźnie wskazał, że pozwany nie dysponował tytułem prawnym do korzystania z nieruchomości powódki, co zresztą stanowiło jedną z przesłanek warunkujących ustanowienie na jego rzecz służebności przesyłu. Według utrwalonego poglądu, posiadaczem w dobrej wierze jest ten, kto władając rzeczą pozostaje w błędnym, ale usprawiedliwionym okolicznościami przeświadczeniu, że przysługuje mu prawo do rzeczy.

Przekonania o dobrej wierze pozwanego nie można domniemywać w szczególności z faktu legalności samego procesu budowlanego, w wyniku którego gazociąg został wybudowany, gdyż legalność budowy tego gazociągu w sensie administracyjnoprawnym nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia ściśle cywilnoprawnej kwestii, jaką jest kwestia posiadania nieruchomości w zakresie służebności gruntowej. Ponadto ewentualnej zgody poprzedniego właściciela nieruchomości powódki na korzystanie z nieruchomości nie można domniemywać z faktu wydania decyzji o lokalizacji inwestycji, czy też decyzji obejmującej zgodę na wybudowanie gazociągu.

W ocenie Sądu, treści powoływanego przez pełnomocnika pozwanego przepisu art. 29 ust. 5 ustawy z dnia 24 października 1974 roku prawo budowlane (Dz.U. Nr 38, poz. 229 w brzmieniu na dzień 27 lipca 1993 roku), zgodnie z którym pozwolenie na budowę mogło być wydane tylko jednostce organizacyjnej bądź osobie, która wykaze prawo do dysponowania nieruchomością, może być rozumiana jedynie jako wymóg pozyskania zgody na posadowienie urządzenia, w tym przypadku gazociągu, która to zgoda nie może zostać następnie uznana za prawo do nieodpłatnego korzystania z nieruchomości w zakresie odpowiadającym wykonywanej służebności przesyłu. Prowadziłoby to bowiem do obejścia przepisów o numerus clausus ograniczonych praw rzeczowych, na co zwrócił uwagę Sąd Rejonowy w Pabianicach w sprawie I Ns 749/12. W polskim systemie prawnym nie ma obecnie pojęcia realnej obligacji, na którą powołuje się pozwany (por. str. 38-42 System Prawa Prywatnego Tom 3 Prawo Rzeczowe C. H. Beck Warszawa 2007). Sąd pierwszej instancji doszedł zatem do przekonania, że oświadczenie powódki, zawarte w dokumencie z k. 40 akt sprawy, nie kreowało między stronami stosunku zobowiązaniowego ani tym bardziej prawnorzecowego. Prawo rzeczowe musiałyby zostać ustanowione w formie aktu notarialnego. Przedsiębiorca przesyłowy, jako profesjonalista w obrocie, nie mógł zatem traktować oświadczenia złożonego w zwykłej formie pisemnej jako oświadczenia o ustanowieniu służebności, odpowiadającej treścią służebności przesyłu (art. 245 § 1 k.c. w zw. z art. 158 k.c.), a co za tym, jako oświadczenia uprawniającego do przyjęcia, że przysługuje mu tytuł prawny do korzystania z nieruchomości powódki.

W okolicznościach sprawy brak było także możliwości przyjęcia, że między stronami została zawarta umowa obligacyjna rodząca u pozwanego przekonanie o możliwości nieodpłatnego korzystania z urządzenia przesyłowego. Z formy, w jakiej oświadczenie zostało złożone – tj. na formularzu przygotowanym przez poprzednika prawnego pozwanego, który był podpisywany jednocześnie przez kilkunastu właścicieli działek, a który jednocześnie narzucał oświadczającym zrzeczenie się „odszkodowań” z tego tytułu, jak i z przesłuchania powódki w charakterze strony, Sąd wywiódł, że powódka w dniu 27 lipca 1993 roku zgodziła się jedynie na posadowienie gazociągu na nieruchomości, chcąc mieć dostęp do sieci gazowej. Brak jest przy tym argumentów przemawiających za uznaniem,

że oświadczenie powódki było złożone w warunkach wywołujących u poprzednika pozwanego, jak i u niego samego uzasadnione przekonanie o możliwości nieograniczonego w czasie korzystania z gruntu powódki w sposób nieodpłatny. W przekonaniu Sądu Rejonowego, przedmiotowe oświadczenie w myśl art. 65 ust. 1 k.c., można odczytywać jedynie jako zgodę właściciela nieruchomości chcącego posiadać dostęp do sieci gazowej na wejście przez przedsiębiorstwo przesyłowe na jego nieruchomość i przeprowadzenie prac budowlanych koniecznych do posadowienia takiego urządzenia, nie zaś jako zgodę na bezterminowe, nieodpłatne używanie nieruchomości stanowiącej obecnie własność powódki. Przyjęcie, iż de facto – z uwagi na brak równowagi stron – składanie przez właścicieli nieruchomości oświadczeń o zgodzie na budowę infrastruktury przesyłowej w ramach ustalonego i przygotowanego przez poprzednika pozwanego formularza generuje istnienie po stronie przedsiębiorcy dobrej wiary w posiadaniu służebności, prowadziłoby do wykładni sprzecznej z zasadami współzycia społecznego i pozbawienia tychże właścicieli prawa do dochodzenia odszkodowań za korzystanie z ich nieruchomości. Dobrą wiarę pozwanego wykluczała także okoliczność, iż po nabyciu nieruchomości przez powódkę w 1999 roku kwestia korzystania z urządzenia nie została z nią uregulowana. Zgodnie zaś z utrwaloną już linią orzecniczą Sądu Najwyższego, dobra wiara w chwili stawiania urządzeń nie oznacza powstania po stronie przedsiębiorstwa przesyłowego prawa do korzystania z nieruchomości skutecznego wobec każdorazowego jej właściciela, odpowiadającego treści służebności przesyłu. Innymi słowy korzystanie z gruntów po zmianach własnościowych bez uregulowania tegoż korzystania wyklucza dobrą wiarę posiadacza (tak SN m.in. w wyroku z 03.04.2009 r., sygn. akt II CSK 400/08).

W konsekwencji, Sąd Rejonowy uznał, że w okolicznościach przedmiotowej sprawy oświadczenie powódki zawarte w dokumencie na karcie 40 akt może być potraktowane jedynie jako zgoda na wybudowanie wodociągu bez dodatkowego odszkodowania z tego tytułu. Przy czym należy wskazać, iż w dacie składania oświadczenia powódka nie była właścicielką nieruchomości, chociaż stale na niej zamieszkiwała. W sprawie I Ns 749/12 powódka przyznała, że była upoważniona przez W. B. do bieżącego zarządu przedmiotową nieruchomością, ale w niniejszej sprawie zaprzeczyła, aby legitymowała się pełnomocnictwem od ówczesnej właścicielki nieruchomości.

Niezależnie jednak o powyższego, nawet przy przyjęciu, że powódka była pełnomocnikiem ówczesnej właścicielki, jej oświadczenie o zgodzie na wybudowanie gazociągu i dostępie do niego w trakcie eksploatacji bez roszczeń z tytułu odszkodowań, nie może być potraktowane jako tytułu prawny do korzystania przez przedsiębiorstwo przesyłowe z przedmiotowej nieruchomości, a w konsekwencji przesądzać o dobrej wierze pozwanego.

W doktrynie ukształtował się pogląd, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości może być dochodzone niezależnie od tego czy właściciel sam nie korzystając z rzeczy poniósł z tego tytułu jakkolwiek stratę i niezależnie od tego czy posiadacz efektywnie korzystał z rzeczy. Wysokość tego wynagrodzenia jest niezależna od rzeczywistych strat właściciela i rzeczywistych korzyści odniesionych przez posiadacza. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem, wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości to kwota, którą posiadacz musiałaby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy obejmuje wszystko co uzyskalby właściciel, gdyby w danych warunkach rzecz wynajął, wydzierżawił lub oddał do odpłatnego korzystania na podstawie innego stosunku prawnego.

Z tych przyczyn, Sąd pierwszej instancji uznał, roszczenie powódki jest usprawiedliwione co do zasady. W związku z tym, Sąd Rejonowy, na podstawie opinii biegłego rzeczoznawcy, wyliczył wysokość odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości powódki za dochodzony okres - tj. od dnia 7 kwietnia 2006 roku do dnia 1 marca 2016 roku (wobec ustalenia, że od 2 marca 2016 roku pozwanemu przysługuje uprawnienie do korzystania z nieruchomości powódki na podstawie orzeczenia sądu o ustanowieniu na jego rzecz służebności przesyłu).

Biegły w swojej opinii, niekwestionowanej ostatecznie przez żadną ze stron, określił, że zwaloryzowana wysokość tego wynagrodzenia wynosi za okres od 7 kwietnia 2006 roku do dnia 20 lutego 2012 roku 1.639 zł, a za okres od 21 lutego 2012 roku do dnia 1 marca 2016 roku – 3.527 zł, czyli łącznie 5.166 zł. W piśmie procesowym z dnia 30 stycznia 2017 roku pełnomocnik powódki cofnął powództwo ponad kwotę 5.166 zł bez zrzeczenia się roszczenia i wniósł o umorzenie postępowania w tej części. Oceniając tę czynność Sąd nie znalazł podstaw do uznania, że częściowe cofnięcie powództwa było sprzeczne z prawem lub zasadami współzycia społecznego albo zmierzało do obejścia prawa, ponadto

pozwany nie sprzeciwił się cofnięciu w terminie dwutygodniowych (art. 203 § 3 k.p.c.), stąd na podstawie art. 355 § 1 k.p.c., Sąd umorzył postępowanie w sprawie w części, której dotyczyło cofnięcie, tj. w zakresie kwoty 334 zł.

O odsetkach ustawowych Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c., zasądzając je w przeważającej części zgodnie z żądaniem pozwu - tj. od kwoty 1.639 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 15 marca 2012 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz odsetkami za opóźnienie poczynszony od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty, zaś od kwoty 3.527 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 9 czerwca 2016 roku do dnia zapłaty. Orzekając o powyższym, Sąd miał na względzie fakt, że w zakresie roszczenia co do kwoty 1.639 zł obejmującej okres do dnia 20 lutego 2012 roku pozwany został wezwany przez powódkę do spełnienia świadczenia. Wezwanie zostało doręczone pozwanemu dnia 7 marca 2012 roku, co wobec wyznaczenia mu 7-dniowego terminu spełnienia świadczenia spowodowało, że roszczenie co do kwoty 1.639 zł stało się wymagalne po upływie tego terminu, tj. z upływem 14 marca 2012 roku. W pozostałej części roszczenie stało się wymagalne dopiero od dnia następującego po doręczeniu pozwanemu odpisu pozwu, z uwagi na niewykazanie przez powódkę, że wcześniej wzywała pozwanego do spełnienia świadczenia w tym zakresie. Roszczenie w zakresie żądania zasądzenia odsetek ustawowych za opóźnienie od kwoty 3.527 zł podlegało zatem oddaleniu za okres jednego dnia, tj. 8 czerwca 2016 roku.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 100 zd. 2 k.p.c., zaś rozstrzygnięcie o obowiązku pokrycia nieuiszczonych kosztów sądowych oparł na treści art. 113 ust. 1 pkt 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 100 zd. 2 k.p.c.

Od powyższego wyroku apelację wywiódł pozwany zaskarżając rozstrzygnięcie w całości.

Zaskarżonemu orzeczeniu apelujący zarzucił:

I. naruszenie przepisów postępowania mające istotny wpływ na wynik sprawy, tj.:

1) art. 234 k.p.c. w zw. z art. 7 k.c. w zw. z art. 29 ust. 5 ustawy z dnia 24 października 1974 roku prawo budowlane, poprzez uznanie, że doszło do obalenia domniemania dobrej wiary w sytuacji, gdy przedmiotowy gazociąg wybudowany został w oparciu o prawomocne i ostateczne decyzje administracyjne;

2) art. 233 1 k.p.c. w zw. z art. 245 k.p.c., w zakresie w jakim Sąd I instancji w sposób dowolny, a nie swobodny, dokonał oceny dowodu z dokumentu w postaci oświadczenia powódki o zgodzie na wybudowanie gazociągu i jego eksploatację, błędnie uznając, że oświadczenie takie nie stanowi umowy zawartej pomiędzy stronami, na podstawie której powódka oddała pozwanemu w bezpłatne używanie część nieruchomości, na której posadowiony jest gazociąg, w celu jego eksploatacji;

II. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

1) art. 7 k.c. w zw. z art. 29 ust. 1 i 5 ustawy z dnia 24 października 1974 roku prawo budowlane, poprzez ich niezastosowanie i uznanie, że domniemanie dobrej wiary zostało obalone;

2) art. 224 k.c. i art. 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c. i art. 352 § 2 k.c., poprzez ich błędną wykładnię i przyjęcie, że pozwany był posiadaczem w złej wierze, podczas gdy pozwany korzystał z nieruchomości powódki na podstawie oświadczenia powódki o zgodzie na posadowienie gazociągu i jego eksploatację;

3) art. 60 k.c. i art. 65 k.c., poprzez ich błędną wykładnię w zakresie, w jakim Sąd I instancji w nieprawidłowy sposób ustalił, że znajdujące się w aktach oświadczenie powódki oraz zachowanie stron przez dotychczasowy okres eksploatacji gazociągu nie stanowiły tytułu prawnego dla pozwanego do korzystania z części nieruchomości, przez którą przebiega przedmiotowy gazociąg, podczas gdy z oświadczenia tego jednoznacznie wynika, że powódka wyraziła zgodę „na przejście gazociągu przez jej działkę, jak również dostęp do w/w gazociągu w trakcie eksploatacji bez roszczeń z tytułu odszkodowań”.

W związku z podniesionymi zarzutami skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu za pierwszą i drugą instancję, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

W uzasadnieniu apelacji pozwany podniósł, że Sąd pierwszej instancji błędnie ustalił brak dobrej wiary po stronie pozwanego. Skarżący powołał się na przepis art. 224 k.c., podkreślając, że przepis ten w zakresie ochrony własności reguluje wyłącznie stosunki bezumowne w sytuacji, gdy rzecz znalazła się w samoistnym posiadaniu osoby niebędącej właścicielem rzeczy. Nie ma on natomiast zastosowania do stosunku umownego między właścicielem a inną osobą, na podstawie którego korzysta ona z rzeczy, gdyż w takim przypadku mają zastosowanie postanowienia umowy, a w razie ich braku właściwe są przepisy Kodeksu cywilnego o zobowiązaniach (por. wyrok SN z 13 kwietnia 2000 roku, III CKN 65/99). Apelujący podniósł, że dobra wiara posiadacza istnieje wtedy, gdy posiadacz jest przekonany, że posiada rzecz zgodnie z przysługującym mu prawem, a jego przekonanie uzasadnione jest okolicznościami danego przypadku. O dobrej lub złej wierze posiadacza decyduje przy tym chwila uzyskania posiadania, a późniejsze zmiany jego świadomości pozostają bez wpływu na tę ocenę. W przedmiotowej sprawie chodzi o świadomość przedsiębiorstwa, które w chwili objęcia nieruchomości w posiadanie, a także w całym okresie tego posiadania, wiedziało, że urządzenia przesyłowe, z których cały czas korzysta, bez sprzeciwu kogokolwiek, zostały zbudowane z inicjatywy samych właścicieli nieruchomości działających jako (...) Komitet (...) w S.. Właściciele ci, m.in. powódka, wyrazili zgodę w formie pisemnej na przejście gazociągu przez ich nieruchomość, jak również dostęp do gazociągu w trakcie jego eksploatacji bez roszczeń z tytułu odszkodowań. Zdaniem skarżącego, w ten sposób doszło do nawiązania stosunku prawnego, który ze względu na jego cause, nie może być zakwalifikowany do którejś z nazwanych umów prawa cywilnego, lecz jest to umowa nienazwana, charakteryzująca się trwałością i ciągłością, co sprawia, że jest nierozwiązywalna do czasu, gdy urządzenia przesyłowe istnieją i zachodzi konieczność ich utrzymywania i eksploatacji, jest to umowa o nieodpłatne używanie rzeczy i pobieranie z niej pożytków, którą Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 18 stycznia 2007 roku wydanym w sprawie I CSK 223/06, określił jako „zblizoną do umowy użyczenia”. Dla przyjęcia, że doszło ze strony powódki do zakomunikowania stronie pozwanej zmiany dotychczasowych warunków umowy, niezbędne było złożenie przez powódkę stosownego oświadczenia.

Zdaniem odwołującego się, z samego znaczenia inwestycji oraz wobec faktu, że inwestorem budowy gazociągu był (...) Komitet (...) w S., w skład którego wchodził właściciel nieruchomości, faktu, że gazociąg został wydany w oparciu o prawomocne decyzje administracyjne i wobec faktu istnienia oświadczeń o bezpłatnym wyrażeniu zgody na budowę i eksploatację przez właścicieli nieruchomości, przez które przebiegać miał gazociąg, nie sposób przyjąć, że posiadanie pozwanego było wykonywane w złej wierze i bez podstawy prawnej. W ocenie pozwanego, Sąd Rejonowy dokonał błędnej oceny dokumentu prywatnego w postaci oświadczenia powódki, uznając, że obejmowało ono jedynie zgodę na budowę gazociągu. Skarżący podniósł również, że powódka nie obalił domniemania dobrej wiary z art. 7 k.c., gdyż jej zeznania sprzeczne z treścią pisemnego oświadczenia, nie powinny zostać uznane za wiarygodne, a były one jedynie częścią przyjętej taktyki procesowej i zostały złożone właśnie w celu uchylecia się od skutków wcześniej złożonego pisemnego oświadczenia o zgodzie, tak aby wytoczone powództwo zostało uwzględnione.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna i jako taka podlega oddaleniu.

W ocenie Sądu Okręgowego, Sąd pierwszej instancji dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, jak również prawidłowej oceny zgromadzonego materiału dowodowego. Ujawnione dowody zostały ocenione z uszanowaniem granic swobody przyznanej organowi orzekającemu, bez jakiegokolwiek naruszenia zasad logiki, czy doświadczenia życiowego. Taka ocena dowodów nie narusza zasady swobodnej oceny dowodów przewidzianej w treści art. 233 § 1 k.p.c., a podniesiony przez apelującego zarzut naruszenia tegoż przepisu należy uznać za nietrafiony. Aby bowiem omawiany zarzut mógł okazać się skutecznym, skarżący wykazać musi, że sąd uchybił podstawowym regułom służącym

ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, tj. regułom logicznego myślenia, zasadom doświadczenia życiowego, wskazaniom wiedzy i właściwego kojarzenia faktów. Przedmiotowy zarzut musi się opierać na podważeniu podstaw oceny dokonanej przez sąd z wykazaniem, że jest ona rażąco wadliwa lub oczywiście błędna. Powinnością strony jest więc przedstawienie konkretnych dowodów, których zarzut dotyczy oraz wykazanie, że sąd naruszył granice swobodnej oceny dowodów, co miało wpływ na wynik sprawy. Niewystarczającym jest zatem powołanie się wyłącznie na sam fakt wadliwości dokonanych przez Sąd ustaleń. Również przekonanie strony o innej, niż przyjął sąd, wadze poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu, nie może samo w sobie stanowić skutecznego wywiedzenia zarzutu naruszenia omawianego przepisu (por. m.in. wyrok SA w Krakowie z dnia 19.02.2014 r., II Ca 2194/13, LEX nr 1541193; wyrok SA w Poznaniu z dnia 5.02.2014 r., I ACa 1217/13, LEX nr 1428201; wyrok SA w Łodzi z dnia 19.12.2013 r., I ACa 868/13, LEX nr 1416146).

Odnosząc powyższe do zarzutów wywiedzionych w treści apelacji, Sąd Okręgowy uznał, że pozwany nie podważył prawidłowości dokonanej przez Sąd Rejonowy oceny zebranego materiału dowodowego, w szczególności nie wykazał, aby Sąd ten uchybił wskazaniom wiedzy, czy też regułom logicznego myślenia. Wbrew twierdzeniom skarżącego, Sąd pierwszej instancji właściwie przeanalizował zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, uznając na jego podstawie, że w okresie objętym pozwem (od dnia 7 kwietnia 2006 roku do dnia 1 marca 2016 roku) pomiędzy powódką a pozwanym nie istniał żaden stosunek prawno-rzeczowy bądź zobowiązaniowy, przedmiotem którego byłoby uprawnienie pozwanego do korzystania z nieruchomości powódki związane z posadowieniem tam gazociągu, jednocześnie w tym okresie pozwany korzystał z nieruchomości powódki poprzez utrzymywanie tam swojego gazociągu, z tej przyczyny pozwanego należało uznać za posiadacza służebności gruntowej na nieruchomości powódki, zaś posiadanie to musiało zostać uznane za posiadanie w złej wierze.

W istocie wszystkie wywiedzione w apelacji zarzuty zmierzają do obalenia ustalenia faktycznego Sądu pierwszej instancji o złej wierze posiadacza służebności i stanowią nieuzasadnioną polemikę z prawidłowymi i nieobarczonymi jakimkolwiek błędem ustaleniami Sądu Rejonowego. Sąd Okręgowy aprobeje ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji i wyrażone przez ten Sąd oceny prawne. Powyższe ustalenia Sąd Okręgowy w pełni podziela i przyjmuje za własne.

Sąd Rejonowy prawidłowo ocenił, że zgoda na wybudowanie gazociągu na nieruchomości powódki nie stanowiła tytułu prawnego do korzystania przez przedsiębiorstwo przesyłowe z cudzej nieruchomości w zakresie niezbędnym do eksploatacji urządzenia infrastruktury przesyłowej, zgoda ta dotyczyła jedynie możliwości wybudowania gazociągu, ale nie można utożsamiać jej z prawem przedsiębiorstwa przesyłowego do bezpłatnego wykonywania służebności przesyłu. Jak słusznie wskazał Sąd Rejonowy, a także pełnomocnik powódki w odpowiedzi na apelację, powyższe stanowisko zostało wyrażone również przez Sąd Rejonowy w Pabianicach, który wyraźnie wskazał, że pozwany nie dysponował tytułem prawnym do korzystania z nieruchomości powódki, co zresztą stanowiło jedną z przesłanek warunkujących ustanowienie na jego rzecz służebności przesyłu. Tożsame zapatrywanie wyraził tutejszy Sąd Okręgowy w uzasadnieniu postanowienia wydanego w sprawie III Ca 1852/15, rozpoznając apelację od postanowienia Sądu Rejonowego w Pabianicach z dnia 1 czerwca 2015 roku w sprawie I Ns 749/12. Fakt, że pozwany nie legitymował się żadnym tytułem prawnym do korzystania z nieruchomości powódki został zatem prawomocnie przesądzony orzeczeniem Sądu dotyczącym ustanowienia służebności przesyłu.

Wbrew twierdzeniu skarżącego, Sąd Rejonowy nie dopuścił się naruszenia przepisu art. 234 k.p.c. w zw. z art. 7 k.c. w zw. z art. 29 ust. 5 ustawy z dnia 24 października 1974 roku prawo budowlane, poprzez błędne uznanie, że doszło do obalenia domniemania dobrej wiary w sytuacji, gdy przedmiotowy gazociąg wybudowany został w oparciu o prawomocne i ostateczne decyzje administracyjne, ani też naruszenia przepisu art. 7 k.c. w zw. z art. 29 ust. 1 i 5 ustawy z dnia 24 października 1974 roku prawo budowlane, poprzez jego niezastosowanie i błędne uznanie, że domniemanie dobrej wiary zostało obalone.

Sąd Okręgowy w pełni aprobeje pogląd Sądu pierwszej instancji, że z samego faktu legalności procesu budowlanego dotyczącego spornego gazociągu nie można domniemywać przekonania o dobrej wierze pozwanego, gdyż legalność budowy gazociągu w sensie administracyjnoprawnym nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia ściśle cywilnoprawnej

kwestii posiadania służebności. Zgodnie z przepisem art. 29 ust. 5 ustawy z dnia 24 października 1974 roku prawo budowlane (Dz.U. Nr 38, poz. 229 w brzmieniu na dzień 27 lipca 1993 roku), pozwolenie na budowę mogło być wydane tylko jednostce organizacyjnej bądź osobie, która wykaże prawo do dysponowania nieruchomością, co, także w ocenie Sądu drugiej instancji, należy rozumieć tylko jako wymóg pozyskania zgody na posadowienie gazociągu, a która to zgoda nie może zostać następnie uznana za prawo do nieodpłatnego korzystania z nieruchomości w zakresie odpowiadającym wykonywanej służebności przesyłu. Prowadziłoby to bowiem do obejścia przepisów o numerus clausus ograniczonych praw rzeczowych, na co zwrócił uwagę Sąd Rejonowy w Pabianicach w sprawie I Ns 749/12 i Sąd Okręgowy w sprawie III Ca 1852/15.

Sąd Rejonowy nie naruszył także przepisu art. 233 1 k.p.c. w zw. z art. 245 k.p.c., w zakresie oceny dowodu z dokumentu w postaci oświadczenia powódki o zgodzie na wybudowanie gazociągu i jego eksploatację, i błędne jest zapatrywanie apelującego, że oświadczenie powódki z k. 40, kreowało pomiędzy stronami stosunek zobowiązaniowy - umowę, na podstawie której powódka oddała pozwanemu w bezpłatne używanie część nieruchomości, na której posadowiony jest gazociąg, w celu jego eksploatacji. Jednocześnie także Sąd Rejonowy nie dopuścił się naruszenia ani przepisów art. 224 k.c. i art. 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c. i art. 352 § 2 k.c., ani nie dokonał błędnej oceny i wykładni oświadczenia powódki k. 40, zatem nie naruszył przepisów art. 60 k.c. i art. 65 k.c.

Należy podkreślić, że Sąd pierwszej instancji precyzyjnie wyjaśnił, w jaki sposób doszedł do przekonania, że oświadczenie powódki, zawarte w dokumencie z k. 40 akt sprawy, nie kreowało między stronami stosunku zobowiązaniowego ani tym bardziej prawno-rzeczowego, a swoje stanowisko właściwie uzasadnił. Słusznie podkreślił, że obciążenie nieruchomości służebnością gruntową wymagałoby formy aktu notarialnego, pod rygorem nieważności, zatem przedsiębiorca przesyłowy, jako profesjonalista w obrocie, nie mógł traktować oświadczenia złożonego w zwykłej formie pisemnej jako oświadczenia o ustanowieniu służebności, odpowiadającej treścią służebności przesyłu (art. 245 § 1 k.c. w zw. z art. 158 k.c.), a co za tym, jako oświadczenia uprawniającego do przyjęcia, że przysługuje mu tytuł prawny do korzystania z nieruchomości powódki. Z formy, w jakiej oświadczenie zostało złożone – tj. na formularzu przygotowanym przez poprzednika prawnego pozwanego, który był podpisywany jednocześnie przez kilkunastu właścicieli działek, a który jednocześnie narzucał oświadczającym zrzeczenie się „odszkodowań” z tego tytułu, jak i z przesłuchania powódki w charakterze strony, Sąd Rejonowy trafnie wywiódł, że powódka w dniu 27 lipca 1993 roku zgodziła się jedynie na posadowienie gazociągu na nieruchomości, chcąc mieć dostęp do sieci gazowej; przedmiotowe oświadczenie w myśl art. 65 ust. 1 k.c., można odczytywać jedynie jako zgodę właściciela nieruchomości chcącego posiadać dostęp do sieci gazowej na wejście przez przedsiębiorstwo przesyłowe na jego nieruchomość i przeprowadzenie prac budowlanych koniecznych do posadowienia takiego urządzenia, nie zaś jako zgodę na bezterminowe, nieodpłatne używanie nieruchomości stanowiącej obecnie własność powódki, a przyjęcia przeciwnego zapatrywania prowadziłoby do wykładni sprzecznej z zasadami współżycia społecznego i pozbawienia właścicieli prawa do dochodzenia odszkodowań za korzystanie z ich nieruchomości. Dobrą wiarę pozwanego wykluczała także okoliczność, że po nabyciu nieruchomości przez powódkę w 1999 roku kwestia korzystania z urządzenia przesyłowego nie została z nią w żaden sposób uregulowana. Dobra wiara w chwili stawiania urządzeń nie oznacza bowiem powstania po stronie przedsiębiorstwa przesyłowego prawa do korzystania z nieruchomości skutecznego wobec każdego jej właściciela, odpowiadającego treści służebności przesyłu. Korzystanie z gruntów po zmianach własnościowych bez uregulowania tegoż korzystania wyklucza dobrą wiarę posiadacza, co jest poglądem powszechnie akceptowanym w orzecznictwie.

Reasumując, Sąd Okręgowy podziela w pełni stanowisko wyrażone w pisemnych motywach zaskarżonego orzeczenia, że w niniejszej sprawie pozwany był posiadaczem służebności gruntowej na nieruchomości powódki w złej wierze, co usprawiedliwiało roszczenie powódki co do zasady.

Wysokość kwoty zasądzonej tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresie od dnia 7 kwietnia 2006 roku do dnia 1 marca 2016 roku, została wyliczona w oparciu o opinię biegłego, której strony ostatecznie nie kwestionowały, a ponadto w wywiezionym środku odwoławczym sama wysokość odszkodowania nie była kwestionowana.

Mając powyższe na uwadze, wobec bezzasadności zarzutów sformułowanych w apelacji oraz nieujawnienia okoliczności, które winny być uwzględnione w toku postępowania drugoinstancyjnego z urzędu, Sąd Okręgowy oddalił apelację w oparciu o przepis art. 385 k.p.c., jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł zgodnie z wyrażoną w przepisie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. zasadą odpowiedzialności za wynik sporu.

W punkcie 2 sentencji wyroku Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 900 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym, ustaloną w oparciu o § 2 pkt 4 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. 2015, poz. 1804 ze zm.), w brzmieniu obowiązującym po dniu 27 października 2016 roku.