

Sygn. akt I ACa 914/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 września 2014 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu – I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Adam Jewgraf
Sędziowie:	SSA Beata Wolfke - Kobzar (spr.) SSA Lidia Mazurkiewicz - Morgut
Protokolant:	Katarzyna Rzepecka

po rozpoznaniu w dniu 17 września 2014 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa **(...) sp. z o.o. we W.**

przeciwko **(...) sp. z o.o. we W.**

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu

z dnia 11 kwietnia 2014 r. sygn. akt I C 978/09

- 1. zmienia zaskarżony wyrok w punktach I i II w ten sposób, że powództwo w całości oddala;**
- 2. oddala apelację strony powodowej;**
- 3. zasądza od strony powodowej na rzecz strony pozwanej 7.471 zł kosztów postępowania apelacyjnego.**

## UZASADNIENIE

Powód – (...) Sp. z o.o. we W. dochodził

od pozwanego (...) Sp. z o.o. we W. zapłaty 700.560 zł z odsetkami tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powoda przy ul. (...) w okresie od kwietnia 1999 r.

do 20.12.2006 r., kiedy to powód zbył prawo wieczystego użytkowania w/w nieruchomości na rzecz (...) Sp. z o.o.

Powód wskazał, że nie udzielił pozwanemu zgody na przeprowadzenie sieci ciepłowniczej przez jego nieruchomość oraz, że pozwany miał świadomość braku tytułu prawnego do nieruchomości, co przesądza o jego złej wierze.

Wyliczając należne wynagrodzenie powód przyjął stawkę 8 zł za korzystanie

z 1 m<sup>2</sup>, jak przy dzierżawie, nadto uwzględnił tzw. pas ochronny.

W sprzeciwie od wydanego w sprawie upominawczego nakazu zapłaty pozwany zarzucił częściowe przedawnienie roszczenia, podnosząc, że wiąże

się ono z działalnością gospodarczą powoda i ma charakter okresowy.

Zarzucił też, że powód nabył wieczyste użytkowanie przedmiotowej nieruchomości ze świadomością usytuowania tam ciepłowniczych urządzeń przesyłowych i ten stan akceptował. Zdaniem pozwanego, ponieważ pozwany nieruchomością nie władał,

w grę wchodzi jedynie odpowiedzialność odszkodowawcza, tyle że powód

nie wykazał przesłanek tej odpowiedzialności. Alternatywnie zakładając, że powoda można uznać za posiadacza służebności odpowiadającej treści obecnej służebności przesyłu, pozwany zarzucił, że nie pozostawał w złej wierze oraz,

że powód rażąco zawyżył zakres służebności i stawkę wynagrodzenia. Zarzucił także zasiedzenie służebności po 20 latach nieprzerwanego korzystania z niej

od grudnia 1984 r.

Sąd Okręgowy ustalił:

W miejscowym planie zagospodarowanie przestrzennego z lat 1973 – 1985 składające się na przedmiotową nieruchomość działki (...) znajdowały

się na terenie intensywnej zabudowy mieszkaniowej, zaś od lipca 1988 r. do końca 2003 r. – w obszarze zabudowy mieszkaniowej wysokiej. Po tym okresie nie było planu dla tego terenu.

Sieć ciepłowniczą przebiegającą przez działkę (...) legalnie wybudowano

w 1984 r. przez Dyрекcję (...) dla zaopatrzenia

tej części miasta w ciepło, po czym przekazano sieć Miejskiemu Przedsiębiorstwu (...), następnie skomunalizowanemu i sprywatyzowanemu (do końca 2008 r. – (...) S.A. później, w wyniku przejęcia – (...) sp. z o.o.).

Przyłącze ciepłownicze na działce (...) wybudowała Spółdzielnia Mieszkaniowa (...), która przekazała sieć spółce z o.o. (...), której następcą prawnym jest od października 1993 r. pozwany – obecny właściciel sieci.

W styczniu 1994 r. powód nabył umową notarialną od Zakładu (...) prawo użytkowania wieczystego obu działek oraz własność posadowionego na działce (...) budynku stanowiącego odrębną nieruchomość.

Obie działki są własnością Skarbu Państwa.

Działka nr (...) ma powierzchnię 600 m<sup>2</sup>, w ewidencji gruntów

jest przeznaczona na tereny niezabudowane, do 2006 r. stanowiła ogólnie dostępną, utwardzoną drogę dojazdową, oddzieloną siatką od działki (...). Na części działki (...) mieszkańcy pobliskich budynków parkowali auta. Przebiegająca przez tę działkę sieć – oddana do użytkowania w 1984 r. – składała się z instalacji podziemnej

i dwóch podziemnych komór ciepłowniczych. Na powierzchni usytuowano

6 włączów o średnicy 1m, wystających kilkanaście centymetrów nad ziemię.

Włazy służyły wejściu do komór i były widoczne. Łączna powierzchnia urządzeń

i sieci podziemnych wynosi 175,93 m<sup>2</sup>, zaś włazy zajmują łącznie 6 m<sup>2</sup>.

Działka (...) była w latach 1999 – 2006 ogrodzona z czterech stron

i zabudowana budynkiem po byłym przedszkolu, wykorzystywanym na sklep

i wynajmowane pomieszczenia biurowe. Teren był utwardzony, zagospodarowany zielenią, częściowo służył jako parking. Przez działkę przebiegała sieć

ciepłownicza – sieć kanałowa i preizolowana do budynku przy ul. (...), o łącznej powierzchni 43,32 m<sup>2</sup>.

Łączna powierzchnia urządzeń pozwanego na obu działkach wynosiła

219,25 m<sup>2</sup>. Sieć powoda nie ograniczała powoda w korzystaniu z terenu zgodnie z jego ówczesnym przeznaczeniem, nie uniemożliwiała też zagospodarowania go w inny sposób. Jedyną uciążliwością – na działce (...) – były kilkukrotne w ciągu roku wizyty kontrolera w celu sprawdzenia komór ciepłowniczych. Nie istnieją przepisy prawa określające strefy ochronne dla sieci ciepłowniczych. W objętym sporem okresie możliwy do uzyskania czynsz najmu powierzchni na w/w działkach wynosił 2 zł za m<sup>2</sup>, co daje 451 zł miesięcznie, 5.412,40 zł rocznie i 41.412,46 zł za cały sporny okres.

Pismem z 24.10.2006 r. powód wezwał pozwanego do zapłaty 907.200 zł wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z działek w okresie 10 lat,

do 15.11.2006 r., według stawki 8 zł za m<sup>2</sup>. Pozwany odmówił zapłaty, powołując się na legalność inwestycji.

W dniu 22.12.2006 r. powód zbył prawo użytkowania wieczystego działek spółce (...) w organizacji, zastrzegając sobie prawo do dochodzenia roszczeń od pozwanego za czas do końca 2006 r.

W maju 2008 r. spółka (...) zawarła z pozwanym umowę o przebudowę i zabezpieczenie sieci oraz jej przyłączenie do węzła ciepłego i zobowiązała się do ustanowienia odpłatnej służebności gruntowej obejmującej prawo do posadowienia sieci, jej kontroli, konserwacji, modernizacji i remontów.

Prawomocnym postanowieniem z 27.10.2010 r. Sąd Rejonowy dla W. stwierdził zasiedzenie przez pozwanego z dniem 2 lutego 2009 r. nieodpłatnej, bezterminowej służebności przesyłu, obciążającej działkę nr (...).

Uzasadniając to orzeczenie Sąd Rejonowy wskazał na dobrą wiarę pozwanego.

W dniu 15.02.2010 r. dochodzoną w niniejszej sprawie wierzytelność nabył od powodowej Spółki jej prezes M. P..

Przy takich ustaleniach Sąd Okręgowy uznał powództwo za uzasadnione w niewielkiej części. Zdaniem Sądu Okręgowego, nie uległo ono przedawnieniu, ponieważ nie wiąże się z działalnością gospodarczą powoda, a z własnością (użytkowaniem wieczystym) działek i znajduje podstawę prawną w art. 224 k.c. w zw. z art. 230 k.c., przy czym pozwany jest posiadaczem służebności i z mocy art. 352 § 1 k.c. znajdują tu zastosowanie przepisy o posiadaniu rzeczy. Sąd Okręgowy wykluczył też okresowy charakter roszczenia i dlatego uznał, że roszczenie powoda podlega dziesięcioletniemu przedawnieniu.

Dalej Sąd Okręgowy stwierdził, że nie jest związany ustaleniami faktycznymi, które legły u podstaw postanowienia o stwierdzeniu zasiedzenia służebności co do działki (...), co obliuguje do samodzielnego przesądzenia dobrej czy złej wiary pozwanego.

Sąd Okręgowy wskazał, że w orzecznictwie w ograniczonym zakresie przyjmuje się dobrą wiarę podmiotów bezumownie korzystających z cudzej nieruchomości. Zdaniem Sądu, wybudowanie instalacji ciepłowniczej nie przesądza o legalności korzystania z nieruchomości, zatem w braku decyzji wywłaszczeniowej czy innych aktów stanowiących o uprawnieniu do ingerencji pozwanej (jego poprzedników) w grunt powoda należy przyjąć złą wiarę pozwanego.

Tu Sąd I instancji określił, że o dobrej wierze można by w takim przypadku mówić wówczas, gdyby pozwany pozostawał w usprawiedliwionym przekonaniu, że przysługuje mu prawo do władania rzeczą.

W konsekwencji Sąd Okręgowy przyjął, że powodowi należy się wynagrodzenie, tyle, że ustalając obszar posiadanej służebności oraz wysokość wynagrodzenia bazował na opinii biegłej sądowej, która nie uwzględniła tzw. pasa ochronnego, zaś, tzw. współczynnik współkorzystania ustaliła na poziomie (0,15) uznawszy, że stopień ingerencji w grunt powoda jest nieznaczny.

Wyrokiem z 11.04.2014 r. Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego na rzecz powoda 41.412,46 zł z odsetkami (pkt I), dalej idące powództwo oddalił (pkt II), zasądził od powoda na rzecz pozwanego 7.217 zł kosztów procesu i nakazał powodowi uzupełnić brakującą część wynagrodzenia biegłego (pkt III i IV).

Apelacje wniosły obie strony.

Powód zaskarżył wyrok w pkt II, III i IV, wnosząc o jego zmianę przez zasądzenie na jego rzecz od pozwanego dalszej kwoty 659.147,54 zł oraz zwrotu poniesionych kosztów procesu.

W apelacji zarzucił:

1. błąd w ustaleniach faktycznych przez błędne uznanie, że powodowi nie przysługuje tzw. strefa ochronna wokół sieci pozwanego oraz przez zaniżenie współczynnika korzystania („k”);
2. naruszenie art. 278 § 1 k.p.c. przez orzeczenie na podstawie wadliwej opinii biegłego;
3. naruszenie art. 328 § 1 k.p.c. przez niepełne uzasadnienie wyroku, w szczególności niewskazanie przyczyn, dla których Sąd odrzucił argumentację powoda co do pasa ochronnego i współczynnika „k”.

Pozwany zaskarżył wyrok w pkt I, wnosząc o jego zmianę przez oddalenie powództwa.

W apelacji zarzucił:

I. sprzeczność ustaleń faktycznych ze zgromadzonym w sprawie materiałem, skutkującą wadliwym ustaleniem, że:

1. pozwany pozostawał w złej wierze, choć sieć legalnie wybudowano w 1984 r.;
2. powodowi należy się wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości mimo, że sieć pozwanego nie ogranicza w korzystaniu z nieruchomości i w jej zagospodarowaniu w dowolny sposób, co potwierdziła biegła w opinii uzupełniającej sporządzonej na żądanie Sądu;

II. naruszenie prawa procesowego, a to:

1. art. 366 k.p.c. przez pominięcie podstawy faktycznej prawomocnego postanowienia w sprawie I Ns 790/09, stwierdzającego zasiedzenie służebności;
2. art. 328 § 2 k.p.c. przez zaniechanie wyjaśnienia motywów przyznania powodowi wynagrodzenia za korzystanie z działki (...), co do której nie ustalono złej czy dobrej wiary w posiadaniu;

III. naruszenie prawa materialnego, a to:

1. art. 7 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. przez ich niezastosowanie mimo,

że domniemanie dobrej wiary nie zostało przez powoda obalone;

2. art. 7 k.c. przez przyjęcie, że pozwany winien wykazać swoją dobrą wiarę decyzją wywłaszczeniową lub umową oraz pominięcie, że w dacie wybudowania sieci poprzednik prawny pozwanego z uwagi na jednolitość własności państwowej nie mógł uzyskać decyzji wywłaszczeniowej;

3. art. 35 ustawy z 12.03.1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości (tj. Dz. U. z 1974 r., Nr 10, poz. 64) przez wadliwe uznanie,

że poprzednik prawny pozwanego powinien był pozyskać decyzję wywłaszczeniową, choć działka (...) była własnością Skarbu Państwa,

a urządzenie posadowiło przedsiębiorstwo państwowe, natomiast na działce nr (...) sieć posadowiono dopiero w 1993 r., gdy w/w/ ustawa już nie obowiązywała; w ramach tego zarzutu pozwana także podniosła,

że wywłaszczenie według tej ustawy mogło nastąpić tylko na rzecz Państwa;

4. art. 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c. przez ich zastosowanie mimo dobrej wiary pozwanego;

5. art. 118 k.c. przez błędne przyjęcie dziesięcioletniego przedawnienia.

### **Sąd Apelacyjny zważył:**

Mimo niewielkiej wartości przedmiotu zaskarżenia dalej idąca jest apelacja pozwanego, który kwestionuje swoją odpowiedzialność co do zasady i dlatego apelację pozwanego należało omówić w pierwszej kolejności.

Większość zarzutów pozwanego zmierzała do podważenia jego złej wiary, którą przyjął Sąd Okręgowy, a która z mocy art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c.

i 230 k.c. przesądza o roszczeniu właściciela (użytkownika wieczystego)

do posiadacza (w tym posiadacza służebności) o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy.

Wszystkie te zarzuty Sąd Apelacyjny podziela.

Przede wszystkim trzeba wskazać, że skoro w art. 7 k.c. ustawodawca ustanowił domniemanie dobrej wiary, nie mógł Sąd Okręgowy oczekiwać

od pozwanego, że wykaże swoją dobrą wiarę. Przeciwnie, to na powodzie spoczywał ciężar wykazania złej wiary pozwanego. Nadto jest oczywistym, że domniemanie dobrej wiary wyklucza przeciwne domniemanie złej wiary, które w istocie przyjął

Sąd Okręgowy, domniemując wiedzę pozwanego o braku uprawnienia

do korzystania z nieruchomości powoda w zakresie koniecznym dla eksploatacji

i utrzymania sieci ciepłowniczej z braku decyzji wywłaszczeniowej czy zgody powoda wyrażonej we właściwej formie.

W sprzeczności z art. 7 k.c. oraz przepisami art. 224 k.c. i 225 k.c.

w zw. z art. 230 k.c. pozostaje również pogląd, jakoby nawet korzystający w dobrej wierze z cudzej nieruchomości w zakresie służebności przesyłu był obowiązany

do zapłaty wynagrodzenia, jeśli obowiązek ten nie został wyraźnie wyłączony.

Do posiadacza służebności, jak do każdego posiadacza stosują się jednakowe, kodeksowe reguły, zatem po myśli art. 6 k.c. rzeczą powoda było obalenie domniemanie dobrej wiary pozwanego. Mogło to nastąpić przez wykazanie okoliczności wprost wskazujących na wiedzę pozwanego o braku uprawnienia

do korzystania z nieruchomości w zakresie odpowiadającym służebności przesyłu, bądź to przez wykazanie okoliczności, które winny były wzbudzić u pozwanego wątpliwości co do legalności posiadania.

Powód jednakże nie wykazał w tym kierunku żadnej inicjatywy, poprzestając na błędnym założeniu, że o złej wierze pozwanego nie przesądza stan jego świadomości, tylko stan obiektywny (brak decyzji, umowy, zgody), a jest w sprawie

bezsportnym, że w objętym sprawą okresie powód nie przejawiał w żadnej formie braku akceptacji dla ingerencji pozwanego u jego nieruchomości oraz, że nie żądał od pozwanego wynagrodzenia.

Bezsportnym jest także, że nie wystąpił wówczas przeciwko pozwanemu z powództwem o usunięcie urządzeń ciepłowniczych bądź o zakazanie wstępu na jego nieruchomość, co po myśli art. 224 § 2 i 225 k.c. wprawdzie nie odejmowałoby automatycznie pozwanemu dobrej wiary, lecz zobowiązywałoby go do zapłaty wynagrodzenia.

Bez wątpienia nie ma też znaczenia dla oceny rozpoznawanego powództwa późniejsze unormowanie z pozwanym stosunków dotyczących urządzeń ciepłowniczych przez nabywcę przedmiotowej nieruchomości. Należy wreszcie podkreślić, że w spornym okresie powód był użytkownikiem wieczystym obu działek, a nie ich właścicielem, na co wskazał pozwany, odwołując się do wyroku Sądu Najwyższego w sprawie III CSK 174/13.

Resumując, jeśli funkcjonuje tu domniemanie dobrej wiary pozwanego, a powód go nie obalił, a nawet nie podjął próby jego obalenia, nadto nie występują w sprawie powszechnie znane okoliczności, które pozwalałyby złą wiarę pozwanego uznać należy za oczywistą, powodowi nie należy się od pozwanego wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości powoda w zakresie służebności przesyłu.

Skarżone przez pozwanego rozstrzygnięcie narusza więc art.6 k.c., art. 7 k.c.  
i – w konsekwencji – art. 224 § 2 i art. 225 w zw. z art. 230 k.c.

Na marginesie, przypominając, że powód wystąpił z niniejszym powództwem jako były użytkownik wieczysty nieruchomości, oraz że co do działki nr (...) stwierdzono zasiedzenie służebności na rzecz pozwanego, Sąd Apelacyjny wskazuje na wyrok Sądu Najwyższego z 19.09.2013 r., I CSK 700/12 (System Informacji Prawnej Lex – LexOmega 38/2014, poz. 1388637). Co do zasady wykluczył tam Sąd Najwyższy roszczenie byłego właściciela rzeczy wobec byłego jej posiadacza o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy w okresie poprzedzającym zasiedzenia.

### ***Dalej Sąd Apelacyjny zważył:***

Brak dochodzonego przez powoda roszczenia, które w części uwzględniono w zaskarżonym przez pozwanego punkcie I wyroku, przesądza o zasadności jego apelacji i nie ma już potrzeby szerszego omawiania dalszych zarzutów apelacyjnych. Wystarczy wskazać, że wydane w sprawie I Ns 720/09 prawomocne postanowienie stwierdzające zasiedzenie z dniem 2.02.2009 r. nieodpłatnej i bezterminowej służebności przesyłu, obciążającą działkę nr (...), nawet gdyby przyjąć za pozwanym, że w ramach tzw. rozszerzonej prawomocności tego postanowienia wiąże ono w niniejszym postępowaniu w zakresie istotnych ustaleń faktycznych – z czym Sąd Apelacyjny się nie zgadza – nie ma znaczenia w niniejszej sprawie.

Trzeba podkreślić, że w sprawie o zasiedzenie decyduje przymiot dobrej czy złej wiary z chwili objęcia rzeczy (odpowiednio: służebności) w posiadanie, tu: przez poprzednika prawnego pozwanego. Dobra wiara z tej chwili, którą zdaniem

Sądu Apelacyjnego można w okolicznościach niniejszej sprawy przyjąć za pewnik bez potrzeby posiłkowania się ustaleniami faktycznymi w sprawie I Ns 720/09 (legalność inwestycji, w przypadku działki (...) także jednolitość własności państwowej w 1984 r.), nie wyklucza późniejszego popadnięcia w złą wiarę, tyle że pozwany musiałby wykazać złą wiarę w okresie, którego dotyczy spór (o czym wcześniej).

Uwzględnienie apelacji pozwanego musiało skutkować oddaleniem apelacji powoda, domagającego się wyższego wynagrodzenia od przyznanego mu skarżonym wyrokiem. W konsekwencji ocena zarzutów apelacyjnych powoda jest bezcelowa.

Wypada jednak podnieść, że wbrew przeświadczeniu powoda, Sąd Okręgowy nie uwolnił się od swoich kompetencji na rzecz opiniującej w sprawie biegłej, która miałaby przekroczyć swoje uprawnienia. Na potrzeby udzielonego zlecenia biegła była zmuszona wypowiedzieć się o tzw. pasie ochronnym i tzw. współczynniku współkorzystania. Pełna akceptacja opinii przez Sąd Okręgowy nie jest tożsama z brakiem oceny tego dowodu i powierzeniem biegłej rozstrzygnięcia sprawy, jeśli ustalenia i wnioski opinii Sąd uznał za przekonujące, a powód ich skutecznie nie podważył.

Przytoczona w apelacji powoda argumentacja jest w znacznej mierze nieadekwatna do istoty rozpoznawanego powództwa. Należne od posiadacza wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy nie ma waloru odszkodowawczego, tj. nie ma na celu zrekompensować właścicielowi (użytkownikowi wieczystemu) uciążliwości i strat wiążących się z ograniczeniami (np. inwestycyjnymi), których doznaje wskutek cudzej ingerencji w jego rzecz. Słusznie więc Sąd Okręgowy uwzględnił aktualny w spornym okresie sposób wykorzystywania nieruchomości przez powoda, a przede wszystkim rzeczywisty stopień ingerencji pozwanego w tę nieruchomość (częstotliwość, zasięg terytorialny) jako czynniki decydujące o potencjalnie należnym powodowi wynagrodzeniu.

Kierując się powyższymi motywami, w wyniku apelacji pozwanego Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok przez oddalenie powództwa, zaś apelację powoda oddalił na podstawie art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.

**kp**