

Sygn. akt I ACa 613/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 czerwca 2016 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Jolanta Solarz

Sędziowie: SSA Małgorzata Bohun

SSO del. Ewa Barnaszewska (spr.)

Protokolant: Roksana Krawczyk

po rozpoznaniu w dniu 10 czerwca 2016 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa **H. J.**

przeciwko (...) **spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w J.**

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Jeleniej Górze

z dnia 23 grudnia 2015 r. sygn. akt I C 1460/13

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powódki na rzecz strony pozwanej kwotę 2.700 zł kosztów postępowania apelacyjnego.**

## UZASADNIENIE

Powódka H. J. domagała się zasądzenia od strony pozwanej pozwanej (...) Sp. z o.o. w J. odszkodowania za bezumowne korzystanie z gruntów w wysokości 140.859 zł oraz odszkodowania w wysokości 43.740 zł za wybudowanie kanału kanalizacji bez wymaganego pozwolenia budowlanego oraz wiedzy i zgody powódki oraz zasądzenia jednorazowego odszkodowania w wysokości 14.220,80 zł za zmniejszenie wartości gruntów. Powódka wniosła również o nakazanie stronie pozwanej zdemontowania sieci ciepłowniczej oraz sieci kanalizacyjnej wraz ze studniami, oraz doprowadzenia gruntu do stanu poprzedniego w ciągu miesiąca od uprawomocnienia się wyroku z zawiadomieniem powódki o demontażu oraz zapewnieniem jej udziału w protokolarnym zakończeniu robót. Na koniec powódka wniosła o nadanie klauzuli natychmiastowej wykonalności co do żądania z punktu 1 pozwu z ograniczeniem do kwoty 24.283,02 zł.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana uznała roszczenia powódki w zakresie punktu 4) i 5) pozwu (żądania demontażu ciepłociągu i kanalizacji), natomiast w pozostałym zakresie wniosła o oddalenie powództwa, wnosząc przy tym o zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów postępowania sądowego według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 23 grudnia 2015 r. wydanym w sprawie o sygnaturze akt I C 1460/13, Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze w punkcie I zasądził od strony pozwanej na rzecz powódki H. J. kwotę 5 774,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 17.01.2014 r. do dnia zapłaty, w punkcie II nakazując stronie pozwanej aby w terminie jednego miesiąca od

daty uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia dokonała demontażu sieci ciepłowniczej i związanej z nią kanalizacji odwadniającej wybudowanej w oparciu o umowę z 28 lipca 1981 r. zawartą pomiędzy powódką a Wojewódzkim Zakładem Usług (...) w J. dotyczącej działki obecnie nr (...) przy ul. (...) w J.. Sad Okręgowy w punkcie III umarzył postępowanie w zakresie żądania pozwu obejmującego odszkodowanie za obniżenie wartości gruntu powódki, w punkcie IV oddalając dalej idące powództwo. Orzekając w punkcie V i VI o kosztach postępowania, Sąd I instancji nakazał ściągnąć od strony pozwanej rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Jeleniej Górze kwotę 1 804,06 zł tytułem opłat i wydatków, od których powódka była zwolniona, zasądzając jednocześnie od powódki na rzecz strony pozwanej kwotę 6 192,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Swoje rozstrzygnięcie Sad I instancji wydał w oparciu o następujące ustalenia faktyczne:

Powódka oraz A. J. są współwłaścicielkami nieruchomości, dla których Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze prowadzi księgę wieczystą nr (...). H. J. jest właścicielką 19/20 części udziału w nieruchomości, zaś A. J. 1/20 części udziału. W dniu 28 lipca 1989 r. między H. J. a Wojewódzkim Zakładem Usług (...) w J. (inwestor), została zawarta umowa dotycząca udostępnienia należącego do powódki terenu, dla celów wybudowania na nim ciepłociągu napowietrznego, zgodnego z decyzją w sprawie pozwolenia na budowę nr (...) z dnia 7 lipca 1989 r. Umowa dotyczyła udostępnienia części działki o pow. 800 m<sup>2</sup>. Jako świadczenie ekwiwalentne, powódka miała otrzymać przyłączenie należącego do niej budynku do sieci ciepłowniczej. Umowa została zawarta na okres 20 lat, a jej przedłużenie wymagało zgody właściciela gruntu (powódki). Po wygaśnięciu umowy inwestor miał w ciągu 3 miesięcy doprowadzić do likwidacji sieci ciepłowniczej w zakresie przyłącza oraz uporządkować teren przywracając go do stan poprzedniego. W decyzji udzielającej pozwolenia na budowę organ budowlany zobowiązał inwestora do wykonania inwentaryzacji powykonawczej robót geodezyjnych urządzeń podziemnych.

Działka nr (...) o łącznej powierzchni 8235 m<sup>(2)</sup> składa się z nieogrodzonych gruntów o przeznaczeniu rolnym (łąki trwałe, nieużytki, grunty orne IV i V klasy bonitacji, porośniętych trwałą roślinnością trawiastą. Na całej długości południowo- zachodniej granicy działki (dł. 89 mb) przebiega obecnie napowietrzny rurociąg ciepłowniczy, należący do strony pozwanej. Są to dwie równoległe biegnące rury o średnicy (...). Rury umieszczone są na betonowych podporach o szerokości 1 m. Pod rurami biegnie podziemna sieć kanalizacyjna odwadniająca komorę ciepłowniczą o średnicy DN100 i długości 79 mb. Instalacja kanalizacyjna jest uzbrojona w dwie studzienki przykryte gruntem. Z tego ciepłociągu biegnie przyłącze do mieszkania powódki (długość 70 mb i średnica (...)), przy szerokości kanału 0,5 m. Powierzchnia gruntu zajęta przez sieć ciepłowniczą o średnicy (...) oraz przez podziemną instalację kanalizacyjną to 371,30 m<sup>2</sup> (79 mb x 4,70 m- średnia odległość do granicy działki). Powierzchnia gruntu zajęta przez sieć ciepłowniczą o średnicy (...) to 26 m<sup>2</sup> (10 mb x 2,60 m- szerokość zajętego pasa gruntu). Łącznie powierzchnia gruntu zajęta przez należące do powódki urządzenia przesyłowe to 397,30 m<sup>2</sup>. Strefa kontrolowana (obszar wyznaczony wzdłuż ciepłociągu po obu jego stronach, na którym nie można dokonywać nasadzeń drzew i krzewów, jak również wznosić zabudowań) wynosi 267 m<sup>2</sup> (10+79 mb= 89 mb x 3,0 m- szerokość pasa wolnego od nasadzeń i zabudowań). Łączna powierzchnia działki zajęta pod sieć ciepłowniczą wynosi 664,30 m<sup>2</sup> (397,30 m<sup>2</sup> + 267 m<sup>2</sup>). Przy czym z części gruntu powódka ma ograniczone prawo korzystania (575,30 m<sup>2</sup>), a z pozostałej części nie (89 m<sup>2</sup>). Teren wokół rur jest porośnięty trawą i drzewkami samosiejkami. Powódka zwracała się do strony pozwanej o uporządkowanie terenu wokół ciepłociągu. Pozwana co najmniej raz dokonała oczyszczenia terenu wokół ciepłociągu i karczowała krzewy.

Działka (...) nie jest uzbrojona w żadne media. W sąsiedztwie znajdują się instalacje: elektryczna, wodna i gazowa, kanalizacja i instalacja teletechniczna. Od strony północno-zachodniej granica działki przebiega przez taflę wody, stawu rybnego. Od strony południowo-zachodniej działka graniczy z przepływającym ciekim wodnym i dalej z utwardzoną drogą gminną, od strony południowo-wschodniej działka częściowo graniczy z działką grantową niezabudowaną i częściowo z działką zabudowaną budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, a od strony północno-wschodniej działka graniczy z działką nr (...)

zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym i z dwoma działkami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, od strony północno-wschodniej

jest ona przeznaczona jako tereny zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej, uzupełniająco do zabudowy usługowej, zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej. Od strony południowo-zachodniej działka jest przeznaczona jako tereny zieleni urządzonej i uzupełniająco do zabudowy usługowej, technicznej, terenu publicznych dróg pieszych i rowerowych, tereny sportowo-rekreacyjne, drogi wewnętrzne. Od strony północno-zachodniej działka jest położona częściowo na terenach wód powierzchniowych śródlądowych, a uzupełniająco jest przeznaczona na zbiorniki wodne. Działka ma niezadowalającą dostępność komunikacyjną i przeciętne otoczenie, ale jest dobrze zlokalizowana i ma korzystne ukształtowanie.

Powódka oraz Przedsiębiorstwo (...) Sp. z o.o. w J. zawarli dnia 1.03.2006 r. umowę sprzedaży ciepła nr (...), a dotyczącą dostarczania ciepła do mieszkania powódki, przy ulicy (...) w (...)

(...). Umowę zawarto na czas nieokreślony. Pismem z dnia 16.02.2004 r. Przedsiębiorstwo (...) wskazało powódce, iż w umowie stron

nie ma mowy o odpłatności za wykorzystany grunt, a w ramach świadczenia wzajemnego nieruchomości powódki włączono do sieci ciepłowniczej, co czyni zadość postanowieniom umowy i czyni roszczenia powódki bezpodstawnymi. Wobec zbliżającego się końca okresu obowiązywania umowy, strona pozwana

przesłała powódce propozycję zawarcia umowy dzierżawy. W umowie dzierżawy zaproponowano wykorzystanie tylko 240 m<sup>(2)</sup> terenu. Zaproponowano czynsz dzierżawny w wysokości 1 zł za 1 m<sup>(2)</sup>. Ponieważ powódka nie wyraziła zgody, strony kontynuowały rozmowy. Pismem z dnia 8 września 2009 r. strona pozwana zaproponowała objęcie umową 343,77 m<sup>(2)</sup> powierzchni i podniesienie stawki do 1,5 zł za metr kwadratowy, łącznie 515,66 zł miesięcznie.

W marcu 2010 r. powódka wniosła do Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze pozew o ustalenie wynagrodzenia za korzystanie przez stronę pozwaną z gruntu należącego do niej i A. J.. Strona pozwana wyrażała chęć ugodowego rozwiązania sporu i podpisania odpowiedniej umowy. W piśmie z dnia 9 września 2011 r. poproszono powódkę o zweryfikowanie swojego żądania, w szczególności w zakresie powierzchni, jaką miałyby obejmować nowa umowa stron. Pismem z dnia 27 września 2011 r. powódka wezwała stronę pozwaną do podpisania umowy w ciągu 14 dni.

Powódka w maju 2012 r. zwróciła bez podpisania aneksu do umowy sprzedaży ciepła (do umowy nr (...) z 1.03.2006 r.). Powódka zażądała modyfikacji propozycji. Pozwana wyrażała zgodę na zawarcie dogodnego porozumienia, ale bez wliczenia powierzchni tzw. pasów ochronnych, gdyż jej zdaniem jest to żądanie nieuzasadnione.

Pismem z dnia 25 lutego 2013 r. powódka wezwała pozwaną spółkę do zawarcia odpowiedniej umowy i zaproponowała czynsz dzierżawny w wysokości 1.200 zł netto miesięcznie, według załączonego projektu, wskazując, że w obrębie 4 metrów od sieci ciepłociągu powinien być ustalony pas ochronny. Umowa przygotowana przez powódkę obejmowała 666 m<sup>2</sup> powierzchni i uwzględniała jednorazowe odszkodowanie za bezumowne korzystanie z gruntu powódki w wysokości 45.000 zł oraz wymianę urządzeń wymiennikowni ciepła znajdujących się w domu powódki, na koszt strony pozwanej. W zamian powódka wyraziła zgodę m.in. na ustanowienie służebności przesyłu. Stanowisko powódki podtrzymał następnie jej pełnomocnik w piśmie z dnia 17.04.2013 r., wzywając do zapłaty kwoty 89.471,84 zł. W odpowiedzi strona pozwana odrzuciła propozycję zawarcia ugody na w/w warunkach uznając je za rażąco wygórowane. Zakwestionowała również żądania wynagrodzenia za pasy ochronne terenu skoro w tym przypadku nie przewidują ich przepisy prawa, a także zaprzeczyła po raz kolejny by doszło do uznania długu. Strona pozwana zaproponowała zawarcie ugody na mocy której zapłaciłaby powódce wynagrodzenia za okres od 1 sierpnia 2009 r. do 1 czerwca 2013 r. w wysokości 8.855 zł (46 miesięcy x 192,50 zł) oraz na bieżąco czynsz dzierżawny w wysokości 0,56 zł za m<sup>2</sup>, przy powierzchni 343,77 m<sup>2</sup> dający 192,50 zł.

W maju 2013 r. strona pozwana uznała, iż dalsza dostawa ciepła do nieruchomości zlokalizowanych przy ulicach: G., W.

i O. jest nieopłacalna. W zw. z tym właściciele nieruchomości zostali zaproszeni na spotkanie odnośnie zmiany sposobu dostarczania ciepła. Przy ulicy (...) ciepło było dostarczane tylko do jednego domu (powódki). Właściciele nieruchomości poinformowani zostali, iż dostawa ciepła została zagwarantowana do 30.08.2014 r. Jednocześnie zaproponowano im wsparcie w budowie indywidualnych kotłowni. We wrześniu 2013 r. powódka zaproponowała pozwanej ustalenie czynszu dzierżawnego na poziomie 900 zł miesięcznie z lipiec i sierpień 2013 r. oraz na zapłatę odszkodowania w żądanej wysokości. Strona pozwana nie wyraziła zgody na taką propozycję.

Wartość 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu będącego własnością powódki, przy założeniu iż byłby to grunt nieobciążony urządzeniami ciepłowniczymi, to 27,58 zł/m<sup>2</sup> w roku 2013 (wartość ta zmieniała się nieznacznie i wynosiła odpowiednio: w 2009 r.- 23,69 zł, w 2010 r.- 22,69 zł, w 2011 r.- 24,80 zł, w 2012 r.- 25,28 zł). Roczna wartość czynszu dzierżawy za 1 m<sup>2</sup> (dla miasta J.) dla gruntu o całkowicie ograniczonej możliwości korzystania (w tym wypadku grunt o powierzchni 89m<sup>2</sup>)

to przy następujących stawkach: w okresie od 01.08.2009 do 31.12.2009 r.- 2,48 zł; za rok 2010- 2,38 zł; za rok 2011- 2,61 zł; za rok 2012- 2,65 zł; za okres od 01.01.2013 do 30.06.2013 r. to 2,90 zł. Dokonawszy przemnożenia łączne wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z w/w gruntu powinno wynosić 901 zł (92 zł+ 212 zł+ 232 zł+ 236 zł+ 129 zł). Z nieograniczonego korzystania jest wyłączona powierzchnia gruntu wielkości 575,30 m<sup>2</sup>. Roczna wartość czynszu dzierżawy za 1 m<sup>2</sup> (dla miasta J.) dla w/w gruntu (gruntu wolnego od obciążeń) to przy następujących stawkach: w okresie od 01.08.2009 do 31.12.2009 r.-1,62 zł; za rok 2010- 1,55 zł; za rok 2011- 1,69 zł; za rok 2012- 1,73 zł; za okres od 01.01.2013 do 30.06.2013 r. to 1,88 zł. Dokonawszy przemnożenia łączne wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z w/w gruntu powinno wynosić 4.873,00 zł. Łączne wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości powódki wynosi 5.774,00 zł.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że ostatecznie sprecyzowane powództwo zasługiwało na uwzględnienie jedynie w niewielkiej części. Sąd ten w pierwszej kolejności podkreślił, że Skoro pozwana miała świadomość wykorzystywania nieruchomości powódki pomimo wygaśnięcia umowy zawartej przez strony, należy ją uznać za posiadacza samoistnego w złej wierze

i jako od takiego powódce należy się wynagrodzenie za bezumowne korzystanie

z nieruchomości, po wygaśnięciu umowy z 1989 r., co nie było kwestionowane przez stronę pozwaną. Sporną w sprawie pozostawała zarówno kwestia zajmowanej powierzchni działki nr (...), jak i stawki czynszu dzierżawnego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni. Inne kwestie, takie jak wywiązywanie się strony pozwanej z obowiązku utrzymania terenu wokół ciepłociągu w porządku miały dla niniejszego rozstrzygnięcia

znaczenie drugorzędne. W ocenie sadu Okręgowego strona pozwana bezzasadnie

zarzucała brak legitymacji czynnej po stronie powódki wskazując, że nie jest ona jedynym właścicielem działki. Zgodnie z art.209 k.c. każdy ze współwłaścicieli może dokonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa.

Ustalając powierzchnię zajęta przez ciepłociąg i związaną z nim kanalizację Sąd Okręgowy oparł się opierał się przede wszystkim na zleconej opinii

biegłego sądowego, opinii uzupełniającej, ustnych wyjaśnieniach biegłego oraz dokumentacji kartograficznej załączonej do akt. Sąd okręgowy zaakcentował, że z treści przedłożonej dokumentacji (zawartej w aktach mapy) wynika, że ciepłociąg nie zajmuje aż takiej powierzchni, która uzasadniałaby naliczanie czynszu za niemal połowę powierzchni działki (...), tak jak tego żądała powódka. Wyliczając zajęta przez stronę pozwaną powierzchnię działki powódki, Sąd I instancji uwzględnił szerokość betonowych wsporników na których umieszczono rury, mieszczące instalację (o szerokości 1 metra). Rury ciepłownicze mają łączną długość 89 metrów, a zatem powódka nie może korzystać z powierzchni powierzchnię 89 m<sup>2</sup>. Do niej w ocenie Sadu Okręgowego nie należy doliczać osobno powierzchni gruntu zajętej przez podziemną sieć kanalizacyjną znajdującą się pod rurami. Sąd nie dał wiary twierdzeniom powódki, iż nie wiedziała o zamiarze budowania kanalizacji. Powódka zamieszkuje w domu posadowionym na sąsiedniej działce i musiała wiedzieć o zakresie prowadzonych prac, nadto jest to instalacja nierozzerwalnie związana z funkcjonowaniem ciepłociągu. To czy budowa kanalizacji wymagała osobnego projektu

budowlanego czy nie, leży w sferze zainteresowania organów administracji budowlanej. Do wyżej wskazanej powierzchni Sąd I instancji doliczył strefę powierzchni niezbędną do przeprowadzania napraw i konserwacji rurociągu, uznając za biegłym, że pomimo zaniedbania terenu, dostęp do niego jest możliwy od strony drogi publicznej. Do obliczeń biegły zróżnicował tę strefę na dwie części, o długości 79 mb oraz 10 mb (od południowo-zachodniej granicy działki do krawędzi rury ciepłowniczej). Dla tej pierwszej strefy biegły, biorąc pod uwagę iż rura nie przebiega idealnie równolegle do granicy działki, przyjął średnią odległość od granicy działki (4,70 m). Zdaniem Sądu przyjęcie średniej jest jedyną miarodajną metodą. Natomiast w przypadku 10-cio metrowego odcinka odległość była równa i wynosiła 2,60 m.

Tym samym łączna powierzchnia działki zajęta przez urządzenia przesyłowe to 397,30 m<sup>2</sup> (371,30 m<sup>2</sup> + 26 m<sup>2</sup>). Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do uwzględnienia w wyliczeniach zajętej powierzchni obszaru pasa ochronnego, uznając, że brak jest podstaw natury faktycznej jak i prawnej do wyróżniania takiego obszaru w wypadku sieci ciepłowniczych. Sąd I instancji uznał twierdzenia biegłego, wskazującego na konieczność wyznaczenia 3 – metrowego licząc od osi ciepłociągu, pasa strefy ograniczonego użytkowania rurociągu, zapewniający nieskrępowany dostęp do niego. W pasie tym powódka pozostaje ograniczona w wykonywaniu swego prawa własności. Zważając na długość rurociągu (89 mb), pas strefy kontrolowanej winien wynosić 267 m<sup>2</sup>. Łączna powierzchnia konieczna do korzystania z ciepłociągów to 664,30 m<sup>2</sup>, z czego z 89 m<sup>2</sup> powódka nie może korzystać w żaden sposób, zaś z pozostałych 575,30 m<sup>2</sup> w ograniczonym zakresie. Sąd Okręgowy nie uwzględnił obszaru drogi koniecznej do dojazdu do instalacji na wskazywanym przez powódkę, zgadzając się z biegłym, iż możliwy jest dojazd do ciepłociągu i wykonywanie napraw od strony drogi gminnej.

Dokonując wyceny roszczeń powódki, Sąd meriti przyjął wskazaną przez biegłego metodę porównawczą, porównując nieruchomość powódki z trzema innymi podobnymi nieruchomościami, położonymi na podobnym rynku i będącymi przedmiotami transakcji w ostatnich okresach, ustalając wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z części działki, z której powódka nie miała możliwości korzystać to 901 zł. Natomiast dla pozostałej części gruntu (575,30 m<sup>2</sup>) przyjęto wartość dzierżawy, jakby nie było obciążeń. I tak: roczna wartość dzierżawy za 1m<sup>2</sup> gruntu od 01.08.2009 r. do 31.1.22009 r. wyniosła 1,62 zł za metr kwadratowy, łącznie 930 zł; w roku 2010 było to 1,55 zł za metr kwadratowy, łącznie 891 zł; w roku 2011 było to 1,69 zł za metr kwadratowy, łącznie 974 zł; w roku 2012 było to 1,73 zł za metr kwadratowy, łącznie 993 zł; od 01.01.2013 do 30.06.2013 r. było to 1,88 zł za metr kwadratowy, łącznie 1.083 zł. Podsumowując: wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z części działki, z której powódka nie miała możliwości korzystać to 4.873 zł. Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw, aby naliczać czynsz w wysokości trzykrotnej stawki żądanej przez powódkę. Naliczenie jej w potrójnej wysokości w sytuacji, gdy powódka w równym stopniu z pozwaną przyczyniła się do powstania sporu (w odpowiedzi na propozycje strony pozwanej wskazując wielokrotnie zawyżone żądania), byłoby niesłuszne. W wygasłej umowie strony nie przewidywały jakiegokolwiek wynagrodzenia, jedynie ekwiwalent w postaci przyłączenia się do miejskiej sieci ciepłowniczej na koszt inwestora. Powódka od lat nie użytkuje działki, nie udowodniła również twierdzeń, ażeby, z powodu usytuowania ciepłociągu działkę bezskutecznie usiłowała sprzedać. Za przyznaniem wyższej stawki nie mogły także decydować rozstrzygnięcia w innych sprawach sądowych, nie stanowiących powszechnie obowiązującego źródła prawa, nadto wydanych każdorazowo w różnych okolicznościach faktycznych.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy przyznał powódce odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania z gruntu kwotę 5.774 zł, nie naliczając już od niej odsetek, gdyż biegły ustalając stawki czynszu dokonał już osobnego wyliczenia stawek za kolejne lata. Zauważając na brak okresowego charakteru roszczenia powódki i doręczenie stronie pozwanej odpisu pozwu w dniu 2 stycznia 2014 r., Sąd instancji w punkcie I zasądził także na rzecz powódki ustawowe odsetki od przyznanej kwoty liczone od dnia 17 stycznia 2014r., w pozostałym zakresie oddalając powództwo

Zważając na uznanie powództwa w zakresie żądań demontażu istniejących sieci, Sąd Okręgowy w tymże zakresie w punkcie II orzekł zgodnie z żądaniem pozwu. W punkcie III sentencji wyroku Sąd I instancji umorzył postępowanie w zakresie cofniętego przez powódkę części powództwa, w punkcie IV orzekając o kosztach postępowania w oparciu o

regulę art. 100 k.p.c., w punkcie V rozliczając niepokryte koszty przez powódkę koszty postępowania, od ponoszenia których powódka była w sprawie zwolniona Kierując się tzw. względami słuszności, Sąd I instancji zdecydował się nie obciążać powódki częścią przypadających na nią kosztów.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła powódka zaskarżając go w całości oraz zarzucając mu brak rozpoznania zgłaszanych przez powódkę wniosków, brak udzielania pouczeń nieprofesjonalnemu jej pełnomocnikowi co do przysługujących mu skarg do protokołu na oddalenie wniosków lub w ogóle ich nie rozpoznanie (wnioski zawarte w piśmie procesowym z dnia 12 października 2015 r.) jak i brak pouczeń co do postępowania po wydaniu wyroku. Apelująca podniosła, że Sąd I instancji nie właściwie przyjął oświadczenia strony pozwanej, na niekorzyść powódki. Nadto w jej ocenie, Sąd Okręgowy krzywdząco względem niej stwierdził, że sama przyczyniła się do powstania sporu gdyż niezwłocznie nie przyjęła oferty strony pozwanej.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty, apelująca wniosła o :

1. zasądzenie na podstawie zebranego materiału od strony pozwanej na jej rzecz kwoty 122.00 zł wraz z odsetkami wedle wskazań pozwu, lub;
2. uchylenie zaskarżanego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I Instancji, celem dopuszczenia i przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego z zakresu bezpieczeństwa, w celu określenia strefy bezpieczeństwa wokół ciepłociągu oraz przeprowadzenia wizji lokalnej, celem ustalenia braku dostępu do działki od drogi publicznej, przekroju rurociągu, zastosowania przelicznika wskazanego przez powódkę.

#### **Sąd Apelacyjny zważył co następuje:**

Zważając na najdalej idące skutki ewentualnego uchybienia, Sąd II instancji w pierwszej kolejności rozpoznał zarzut naruszenia art. 379 pkt 5 k.p.c. poprzez brak udzielania przez Sąd Okręgowy pouczeń pełnomocnikowi powódki nie pozostającego profesjonalnym pełnomocnikiem prawnym. Wskazany przepis konstytuuje podstawę nieważności postępowania, polegającą na pozbawieniu strony możliwości ochrony jej praw. Zgodnie z powszechnie przyjmowanym stanowiskiem judykatury, strona zostaje pozbawiona możliwości działania tylko wtedy, gdy doszło do całkowitego pozbawienia jej możliwości obrony praw, a więc gdy znalazła się w takiej sytuacji, która uniemożliwiła, a nie tylko utrudniła lub ograniczyła

popieranie przed sądem dochodzonych żądań lub obronę przed zarzutami strony przeciwnej (por. np. wyrok z dnia 20 stycznia 1966 r., II PR 371/65, OSNCP 1966 z. 10, poz. 172, wyrok z dnia 14 czerwca 1968 r., I CR 432/67, OSNCP 1969 r. z. 7-8, poz. 137, wyrok z dnia 10 lipca 1974 r., II CR 331/74, OSNCP 1975 z. 5, poz. 84, „Nowe Prawo” 1976 nr 5, s. 807). Wskazywane przez powódkę pouczenia mogły znajdować swe uzasadnienie w treści art. 5 k.p.c., wedle którego w razie uzasadnionej potrzeby sąd może udzielić stronom i uczestnikom postępowania występującym w sprawie bez adwokata, radcy prawnego, rzecznika patentowego lub radcy Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa niezbędnych pouczeń co do czynności procesowych. Sąd Apelacyjny w pełni aprobuje stanowisko o wyjątkowym charakterze art. 5 k.p.c., który może mieć zastosowanie wyłącznie w sytuacji, gdy wymaga tego ochrona praw procesowych stron, a skorzystanie z niego nie może prowadzić do naruszenia zasad procesu cywilnego poprzez udzielanie przez sądy pomocy w skutecznej realizacji roszczeń lub obrony. Z tej przyczyny brak pouczeń w oparciu o art. 5 k.p.c. oraz art. 212 k.p.c. może być kwalifikowany

jedynie jako uchybienie procesowe, a nie pozbawienie strony, wbrew jej woli, możliwości podejmowania lub świadomego zaniechania czynności procesowych,

czyli obrony praw prowadzące do nieważności postępowania (tak Sąd Najwyższy

w wyroku z dnia 21 marca 2013 r., II CSK 322/12 LEX nr 1314144 ). W ocenie Sądu odwoławczego w badanej sprawie nie wystąpiły jednak zarzucane naruszenia przepisu art. 5 k.p.c., w tym związane z brakiem pouczenia o możliwości zgłoszenia zastrzeżenia do protokołu. Na tle przywołanego przepisu funkcjonuje znaczna ilość twierdzeń orzecznictwa, precyzujących sytuacje, w których udzielanie pouczeń uznać należy za konieczne. Przede wszystkim udzielanie stronie przez sąd pouczeń

co do czynności procesowych w toku postępowania można uznać za uzasadnione

w celu zapewnienia równości stron wtedy, gdy sąd stwierdzi, że strona jest nieporadna, gdy napotyka na niezależne od niej trudności lub przeszkody, które mogłyby prowadzić do niekorzystnego dla niej wyniku sprawy (tak m.in. Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z dnia 22 kwietnia 2015 r., sygn.. akt V ACa 762/14, LEX nr 1682851). Zarzut naruszenia art. 5 k.p.c. wskutek zaniechania

przez sąd pouczenia strony o czynności procesowej może być uzasadniony,

gdy z okoliczności sprawy wynika, że strona nie wiedziała, iż może przedsięwziąć określoną czynność procesową albo

- mając świadomość możliwości jej podjęcia

- nie potrafiła (ze względu na okoliczności faktyczne i prawne sprawy lub własne predyspozycje i posiadaną wiedzę)

samodzielnie ocenić potrzeby jej podjęcia

(wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 20 stycznia 2016 r., LEX nr 2000522). Na gruncie badanej sprawy podkreślić należy, że powódka reprezentowana przez nieprofesjonalnego pełnomocnika procesowego wywiodła wyraźnie sprecyzowane powództwo, formułowała wnioski procesowe, czynnie uczestnicząc w postępowaniu pierwszoinstancyjnym. Wbrew twierdzeniom powódki, zapis audio – video posiedzenia z dnia 23 grudnia 2015 r. wprost dowodzi, że jej pełnomocnik B. K. został poinformowany przez Sąd I instancji o terminie złożenia wniosku o uzasadnienie wyroku jak i procedurze jego zaskarżenia. Stosowne adnotacje znalazły się także w treści pouczenia, doręzonego powódce wraz z odpisem uzasadnienia wyroku. Analiza akt postępowania prowadzi do wniosku, że powódka była informowana przez sąd o przysługujących jej prawach jak i czynnościach niezbędnych do podjęcia, np. w wezwaniu do uzupełnienia braków formalnych zażalenia. Niezależnie od powyższego, uznać należy, że powódka niezasadnie zarzucała brak pouczenia jej co do możliwości zgłoszenia zastrzeżenia do protokołu w odpowiedzi na nierozpoznanie przez Sąd Okręgowy wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustanowienia strefy ochronnej strefy wokół należącego do strony pozwanej rurociągu. Wniosek ten został sformułowany w piśmie z dnia 10 października 2015 r. (k. 309), gdzie powódka wskazała, że „pełnomocnik powódki podtrzymuje aby Sąd wysłał jeśli nie będzie chciał przesłuchać jakiegoś specjalistę w w/w (kwestia strefy ochronnej) np.

pytania do „(...)” w J.”. Sąd na okoliczność konieczności

(jej braku) ustanowienia strefy ochronnej przesłuchał już biegłego, który sporządził opinię w sprawie jak i zbadał prawne wymogi co do ewentualnej konieczności

wyznaczenia stref, co czyniło niezasadnym, dalsze badanie, czy wokół przebiegającego na nieruchomości powódki rurociągu winna zostać wytyczona strefa ochronna. Sąd Okręgowy w sposób dostateczny uzasadnił podstawy braku tej konieczności w uzasadnieniu wyroku. Brak formalnego oddalenia wniosku, mógł stanowić naruszenie przepisów postępowania, jednakże nie wpływał jakkolwiek na prawidłowość zapadłego rozstrzygnięcia. Nadto zasadnym pozostawał brak przeprowadzenia przez Sąd Okręgowy wizji lokalnej, gdyż to biegły a nie Sąd posiadał wiedzę specjalistyczną i w toku sporządzonej opinii w dniu 10 lipca 2014 r. dokonał oględzin nieruchomości.

Sąd Apelacyjny rozpatrując wywiedzioną przez powódkę apelację zważył, że pomimo wskazania zaistnienia w sprawie naruszenia prawa materialnego, apelująca nie sprecyzowała na czym owe naruszenie miało polegać. Niemniej Sąd II instancji przeprowadził analizę zapadłego orzeczenia w kontekście zastosowania przepisów prawa materialnego, uznając je za prawidłowe. W badanej sprawie swą własność znajdował przepis art. 352 k.c., zgodnie z którym, ten to faktycznie korzysta z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności, jest posiadaczem służebności, względem którego stosuje się odpowiednio przepisy obowiązujące posiadacza rzeczy. Pozwana strona pozostawała, w tym również po wygaśnięciu

w 2009 r. łączącej strony umowy, posiadaczem w złej wierze, który w oparciu o przepis art. 225 zd. 1 w zw. z art. 224 § 2 k.c. obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Na pozwanej spółce ciążył obowiązek uiszczenia na rzecz powódki wynagrodzenia za korzystanie z jej nieruchomości w części w jakiej prawo własności powódki uległo ograniczeniu.

W tymże zakresie Sąd Okręgowy prawidłowo uwzględnił wskazania biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości, urządzeń i maszyn, zawarte

w opinii z dnia 11 czerwca 2014 r. jak i opinii uzupełniającej z dnia 23 kwietnia

2015 r., dodatkowo przeprowadzając dowód z dokumentacji kartograficznej.

Biegły dokonał obliczeń powierzchni zajętej przez ciepłociąg, uwzględniając szerokość betonowych podstaw na których oparto jego konstrukcję, nadto uwzględniając przeprowadzoną pod rurociągiem instalacji odwadniającej, jako powierzchni z której powódka nie może w ogóle korzystać. Sąd I instancji w ślad za wskazaniem biegłego właściwie przyjął również szerokość strefy powierzchni niezbędnej do przeprowadzania napraw i konserwacji rurociągu, różnicując tą strefę na dwie części, o długości 79 mb oraz 10 mb. W pierwszej strefie rurociąg nie przebiega idealnie równoległe do granicy działki, a średnia szerokość działki od granicy do osi rurociągu wynosi 4,70 m, w drugiej natomiast odległość 10-cio metrowego odcinka jest równa i wynosi 2,60 m. Tym samym łączna powierzchnia działki zajęta przez urządzenia strony pozwanej to 397,30 m<sup>2</sup> (371,30 m<sup>2</sup> + 26 m<sup>2</sup>), co zważając na uwzględnienie odległości od skraju działki powódki, uwzględnia także tą część nieruchomości, z którą z uwagi na przebieg rurociągu jest wyłączona z eksploatacji przez powódkę. Do tej powierzchni należało doliczyć powierzchnię 3 metrowego pasa strefy ograniczonego użytkowania rurociągu, zapewniający nieskrępowany dostęp do niego. W pasie tym wynoszących 267 m<sup>2</sup> powódka pozostaje ograniczona w wykonywaniu swego prawa własności. Łączna powierzchnia konieczna do korzystania z ciepłociągów to 664,30 m<sup>2</sup>, z czego

z 89 m<sup>2</sup> powódka nie może korzystać w żaden sposób, zaś z pozostałych 575,30 m<sup>2</sup> w ograniczonym zakresie. Ponownie wskazać należy, że do powyższych powierzchni nie podlegał doliczeniu obszar strefy ochronnej, gdyż przepisy prawa nie przewidują obecnie ustanawiania takiej strefy, nie kwalifikując ciepłociąg jako urządzenia niebezpiecznego, zagrażającego zdrowiu i życiu tak jak gazociąg gazu ziemnego, wokół którego spod eksploatacji jest wyłączony znaczny obszar. Powódka nie wykazała, ażeby z powodu wybudowanej na jej nieruchomości instalacji nie korzystała z gruntu w szerszym zakresie, aniżeli powierzchnia zajęta przez urządzenia strony pozwanej. W istocie opisany w opinii stan nieruchomości (porośnięcie trwała roślinnością trawiastą) jak i dokumentacja fotograficzna wykazuje brak gospodarowania przez powódkę na przedmiotowej nieruchomości w znacznie większym zakresie, aniżeli dotyczącym tylko stref położonych w sąsiedztwie rurociągu.

Przyjęta przez biegłego stawka czynszu najmu stanowiącego odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania z gruntu została ustalona w drodze powszechnie przyjętej metody wyceny - porównania z nieruchomościami położonymi w rejonie położenia wycenianego gruntu. Biegły zasadnie przyjął też wysokość dwóch różnych stawek czynszu, uwzględniając stopień obciążenia nieruchomości. Powódka nie mogła się przy tym skutecznie powoływać na stawki zasadzone w wyniku innych postępowań sądowych, gdyż jak trafnie podnosi Sąd Okręgowy, rozstrzygnięcia w nich zapadłe, nie stanowią powszechnie obowiązującego źródła prawa, nadto każdorazowo zostały wydane w różnych okolicznościach faktycznych. Również i powierzchnia uwzględniona w wygasłej umowie stron, nie mogła stanowić podstaw do przyjęcia wielkości działki od której powódce należało się odszkodowanie. Obejmowała ona bowiem poczynione w 1989 r. ustalenia stron przyjęte w toku ówczesnych, nie wiążących obecnie uzgodnień.

Odnośnie wskazywanej przez powódkę w apelacji konieczności uwzględnienia obszaru drogi koniecznej do dojazdu do instalacji uznać należało, że powódka nie wykazała zasadności tego żądania. Sąd Okręgowy opierając się na wskazaniach przyjął, że możliwy jest dojazd do ciepłociągu i wykonywanie napraw od strony drogi gminnej. Nawet przy uznaniu, że z tej strony dojazd ten nie byłby możliwy z uwagi na obecność rowu melioracyjnego i zły stan położonej za nim drogi publicznej (co w praktyce może nie stanowić przeszkody), bądź pojazdy nie mogłyby przekroczyć osi rurociągu pod przepustami (podwyższenia rur) celem dostania się na grunt zakwalifikowany jako pas ograniczonej eksploatacji (gdzie dostęp od skraju działki nie byłby wystarczający, np. z uwagi na zbliżanie się na przestrzeni 10 mb instalacji na odległość od niego wynoszącą zaledwie 2,6 m) powódka nie wykazała, ażeby taka sytuacja miała kiedykolwiek miejsce. Z akt sprawy nie wynika, ażeby strona pozwana w okresie objętym pozwem korzystała z przejazdu przez nieruchomość powódki od strony ul. (...).

W powyższych okolicznościach apelacja podlegała oddaleniu jako bezzasadna, o czym w oparciu o przepis art. 385 k.p.c. orzeczono punkcie I wyroku.

Rozstrzygnięcie Sądu Apelacyjnego zawarte w punkcie 2 wyroku znajduje podstawę w treści art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 § 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 zd. 1 k.p.c. Zasądzona z tego tytułu kwota 2700 zł obejmuje wynagrodzenie



pełnomocnika strony pozwanej, ustalone na podstawie przepisu § 6 pkt 6 w zw. z § 12 ust.1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu. (j.t. Dz.U.2013.490).

Mając na uwadze powyższe, Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji wyroku.