

Sygn. akt I ACa 257/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 listopada 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

**Przewodniczący : SSA Krzysztof Depczyński**

**Sędziowie: S A Alicja Myszkowska (spr.)**

**del. SO Bożena Rządzińska**

Protokolant: st. sekr. sąd. Julita Postolska

po rozpoznaniu w dniu 17 listopada 2016 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa **T. Z. i P. Z.**

przeciwko **Przedsiębiorstwu (...)**

**z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł.**

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 17 listopada 2015 r. sygn. akt I C 862/09

I. z apelacji strony pozwanej zmienia zaskarżony wyrok w pkt 1, 1a, 1b, 2 w ten tylko sposób, że:

- a) w pkt 1 obniża kwotę 136.000 zł do kwoty 27.141,39 (dwadzieścia siedem tysięcy sto czterdzieści jeden 39/100) zł,
- b) w pkt 1a obniża kwotę 27.659 do kwoty 10.211,71 (dziesięć tysięcy dwieście jedenaście 71/100) zł,
- c) w pkt 1b obniża kwotę 108.341 zł do kwoty 16.929,69 (szesnaście tysięcy dziewięćset dwadzieścia dziewięć 69/100) zł,
- d) pkt 3 nadaje brzmienie: „3. nie obciąża powodów kosztami procesu.”,
- e) pkt.4 nadaje brzmienie: „4. nakazuje ściągnąć od pozwanego Przedsiębiorstwa (...) z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. kwotę 842,50 (osiemset czterdzieści dwa 50/100) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania poniesionych tymczasowo ze Skarbu Państwa.”;

I. oddala apelację powodów;

II. nie obciąża powodów kosztami postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 257/16

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 17 listopada 2015 r. Sąd Okręgowy

w Ł., w sprawie z powództwa T. Z. i P. Z. przeciwko Przedsiębiorstwu (...) spółce z o.o. w Ł. o zapłatę i zobowiązanie, zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 136.000 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z należącej do nich nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) (działka nr (...)), dla której Sąd Rejonowy w Łęczycy, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod numerem (...), wraz z odsetkami ustawowymi w zakresie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie w okresie

od dnia 21 czerwca 2004 r. do dnia 11 września 2010 r. w kwocie 27.659 zł -

od dnia 11 września 2009 r. do dnia zapłaty, natomiast w zakresie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie w okresie od dnia 12 września

2010 r. do dnia 30 kwietnia 2015 r. w kwocie 108.341 zł - od dnia 24 lutego 2015 r. do dnia zapłaty (pkt 1), oddalił powództwo w pozostałej części (pkt 2), zniósł wzajemnie między stronami koszty procesu, w tym koszty zastępstwa procesowego (pkt 3), a także nakazał ściągnąć od powodów oraz pozwanego kwotę po 842,50 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania poniesionych tymczasowo ze środków Skarbu Państwa (pkt 4).

Powyższe rozstrzygnięcie zostało wydane na podstawie ustaleń, z których wynikało, że należąca do powodów nieruchomość gruntowa o powierzchni 1.1541 ha jest położona w Ł. przy ul. (...). Stanowi ona działkę o numerze 822. Sąd Rejonowy w Łęczycy prowadzi dla niej księgę wieczystą (...).

Przez wskazaną nieruchomość przebiega wodociąg, którym dostarczana jest woda do Ł. ze stacji ujęcia wody w K.. (...) ten został wybudowany i oddany do użytkowania najpóźniej w dniu 19 października

1971 r. Stanowi on część sieci wodociągowej, biegnąc od stacji ujęcia wody

w K. do stacji uzdatniania wody w Ł.. W latach 1984 – 1988 został wybudowany nowy wodociąg, który miał zastąpić ten dotychczasowy. Nowo budowany wodociąg także przebiegał przez nieruchomość powodów. Właścicielem wodociągu i sieci wodociągowej doprowadzającej wodę do Ł. jest Przedsiębiorstwo (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł..

Od 1975 r., to jest od chwili swojego powstania, Przedsiębiorstwo (...) w Ł. jako przedsiębiorstwo państwowe zarządzało mieniem państwowym w postaci opisywanej sieci wodociągowej. W 1995 r. zostało ono przekształcone w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością ze 100% udziałem Miasta Ł..

W okresie do 1972 r. do 1989 r. dzierżawcą przedmiotowej nieruchomości był J. K., który w dniu 16 kwietnia 1972 r. zawarł z Z. M. – właścicielem nieruchomości - umowę dzierżawy na okres pięciu lat. J. K. wyraził zgodę na zajęcie części nieruchomości położonej przy ulicy (...) w Ł., będącej jego własnością, pod budowę rurociągu przesyłowego na trasie K. – Ł.. J. K. nie wyrażał zgody na zajęcie nieruchomości będącej własnością Z. M..

Po śmierci Z. M. właścicielką nieruchomości została H. B..

W 2004 r. T. i P. Z. podjęli decyzję o zakupieniu nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), działka (...).

Usytuowanie nieruchomości przy drodze krajowej (...) stwarzało dla powodów korzystne warunki dla rozwoju planowanej działalności i posadowienia na nieruchomości inwestycji w postaci kompleksu usługowego.

W dniu 21 czerwca 2004 r. powodowie zawarli warunkową umowę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości (Repertorium A nr 3139/2004), na podstawie której H. B. sprzedała T. i P. Z. nieruchomość za cenę 60.000 zł. W wykonaniu zobowiązania wynikającego

z w/w umowy została przeniesiona na powodów własność przedmiotowej nieruchomości (Repertorium A 4166/2004).

Powodowie nabyli nieruchomość niezabudowaną i nieogrodzoną, tzw. pole. Działka miała status gruntu rolnego.

W dniu 31 maja 2004 r. powód P. Z. wystąpił do Burmistrza Miasta Ł. z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji zatytułowanej: „Budowa budynku usługowo – hotelowego, przewidzianego dla realizacji przy ulicy (...), na działce o numerze ewidencyjnym (...) w Ł..

W dniu 3 sierpnia 2004 r. Burmistrz Miasta Ł. wydał decyzję nr (...) zgodnie z wnioskiem powoda.

W dniu 5 maja 2008 r. Burmistrz Miasta Ł. wydał decyzję nr (...) o warunkach zabudowy przedmiotowej nieruchomości dla inwestycji o nazwie - budowa sali bankietowej oraz hotelu z restauracją i kawiarnią oraz gabinetu odnowy biologicznej rodzaju (...) i sklepu dla młodych par.

W trakcie realizacji inwestycji okazało się, że z uwagi na położenie dwóch nitek wodociągu biegnących przez posesję powodów i obowiązek zachowania sfery ochronnej w rozmiarze 3 m od obrysu rur, nie jest możliwe wybudowanie całego kompleksu. Powodowie zdemontowali nieczynną rurę wodociągową - przyjętą do użytkowania w dniu 19 października 1971 r., a następnie

wyłączoną z eksploatacji - i ostatecznie wybudowali wyłącznie dom weselny. Na nieruchomości powodów pozostał rurociąg wybudowany w latach 1984 - 1988, który skutkował wstrzymaniem realizacji pozostałej części inwestycji.

Do księgi wieczystej nie zostało wpisane żadne prawo do korzystania przez pozwanego z nieruchomości powodów.

Pismem z dnia 5 czerwca 2008 r. powodowie wezwali pozwanego do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości 720.000 zł, usunięcia wodociągu tranzytowego przebiegającego przez nieruchomość powodów oraz do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości w wysokości 15.000 zł.

Pozwany odmówił wypłaty odszkodowania i wynagrodzenia, a w przedmiocie przesunięcia wodociągu nie zajął wiążącego stanowiska.

W dniu 23 września 2010 r. pozwany złożył w Sądzie Rejonowym w Ł. wniosek o stwierdzenie zasiedzenia służebności gruntowej o treści służebności przesyłu poprzez uznanie, że z dniem 19 października 2001 r. Przedsiębiorstwo (...) w Ł. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. nabyła służebność gruntową o treści odpowiadającej służebności przesyłu sieci wodociągowej składającego się z części (...) - Ł., znajdującego się na należącej do T. i P. Z. działce gruntu nr (...).

Prawomocnym postanowieniem z dnia 29 stycznia 2013 r. Sąd Okręgowy w Łodzi zmienił postanowienie Sądu Rejonowego w Łęczycy z dnia 7 maja 2012 r. (sygn. akt I Ns 425/10) i oddalił wniosek pozwanego o zasiedzenie służebności gruntowej o treści służebności przesyłu. Postanowieniem z dnia 9 stycznia 2014 r. Sąd Najwyższy odmówił przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania.

Rurociąg położony na nieruchomości powodów, który powstał w związku z realizacją inwestycji przeprowadzonej w latach 1984 - 1988, służy obecnie do dostarczania wody do miasta Ł.. Nie ma możliwości jego usunięcia. Jego likwidacja wiąże się z pozbawieniem miasta dostępu do wody.

Nieruchomość powodów stanowi nieruchomość gruntową w części zabudowaną. Jest usytuowana na obszarze zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Wjazd na nieruchomość jest usytuowany przy drodze relacji Ł. - P., ok. 50 m od drogi krajowej Nr (...). W chwili obecnej jest na niej wybudowany budynek o funkcji usługowej, tj. dom weselny z zapleczem. Przez nieruchomość na głębokości ok. 150 cm pod ziemią został wbudowany przewód instalacji wodociągowej o średnicy  $\varnothing$  300 mm oraz kierunku przebiegu wschód - zachód, którego oś jest prostopadła do ulicy (...). Długość kanału wodociągowego wynosi 77,5 m.

Z uwagi na przebieg magistrali wodociągowej szerokość pasa ochronnego (6 m, tj. po 3 metry od osi wodociągu) wynosi 456 m<sup>2</sup>.

Szacowane wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z części nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), uregulowanej w księdze wieczystej nr (...) w zakresie odpowiadającym prawu służebności przesyłu,

od dnia 21 czerwca 2004 r. do dnia 11 września 2010 r. wynosi według cen nominalnych

Okres bezumownego korzystania	Obszar [m <sup>2</sup> ]	Stawka [zł/m <sup>2</sup> /m- c]	Vat [22%]	Stawka podatku od nieruchomości [zł/m <sup>2</sup> ]	Wynagrodzenie przy uwzględnieniu współkorzystania [k=0,3]	Wynagrodzenie w skali każdego roku bezumownego korzystania
21 cze-04-30 cze-04	465	0,95	0,21	0,049	50,56	
lip-04	465	0,95	0,21	0,049	168,54	
sie-04	465	0,95	0,21	0,049	168,54	
wrz-04	465	0,95	0,21	0,049	168,54	
paź-04	465	0,95	0,21	0,049	168,54	
lis-04	465	0,95	0,21	0,049	168,54	
gru-04	465	0,95	0,21	0,049	168,54	<b>(...),80</b>
sty-05	465	0,95	0,21	0,048	168,38	
lut-05	465	0,95	0,21	0,048	168,38	
mar-05	465	0,95	0,21	0,048	168,38	
kwi-05	465	0,95	0,21	0,048	168,38	
maj-05	465	0,95	0,21	0,048	168,38	
cze-05	465	0,95	0,21	0,048	168,38	
lip-05	465	0,95	0,21	0,048	168,38	
sie-05	465	0,95	0,21	0,048	168,38	
wrz-05	465	0,95	0,21	0,048	168,38	

paź-05	465	0,95	0,21	0,048	168,38	
lis-05	465	0,95	0,21	0,048	168,38	
gru-05	465	0,95	0,21	0,048	168,38	<b>2020,52</b>
sty-06	465	0,84	0,18	0,046	149,38	
lut-06	465	0,84	0,18	0,046	149,38	
mar-06	465	0,84	0,18	0,046	149,38	
kwi-06	465	0,84	0,18	0,046	149,38	
maj-06	465	0,84	0,18	0,046	149,38	
cze-06	465	0,84	0,18	0,046	149,38	
lip-06	465	0,84	0,18	0,046	149,38	
sie-06	465	0,84	0,18	0,046	149,38	
wrz-06	465	0,84	0,18	0,046	149,38	
paz-06	465	0,84	0,18	0,046	149,38	
lis-06	465	0,84	0,18	0,046	149,38	
gru-06	465	0,84	0,18	0,046	149,38	(...),52
sty-07	465	0,9	0,20	0,048	159,87	
lut-07	465	0,9	0,20	0,048	159,87	
mar-07	465	0,9	0,20	0,048	159,87	
kwi-07	465	0,9	0,20	0,048	159,87	
maj-07	465	0,9	0,20	0,048	159,87	

cze-07	465	0,9	0,20	0,048	159,87	
lip-07	465	0,9	0,20	0,048	159,87	
sie-07	465	0,9	0,20	0,048	159,87	
wrz-07	465	0,9	0,20	0,048	159,87	
paz-07	465	0,9	0,20	0,048	159,87	
lis-07	465	0,9	0,20	0,048	159,87	
gru-07	465	0,9	0,20	0,048	159,87	1918,40
sty-08	465	0,95	0,21	0,055	169,35	
lut-08	465	0,95	0,21	0,055	169,35	
mar-08	465	0,95	0,21	0,055	169,35	
kwi-08	465	0,95	0,21	0,055	169,35	
maj-08	465	0,95	0,21	0,055	169,35	
cze-08	465	0,95	0,21	0,055	169,35	
lip-08	465	0,95	0,21	0,055	169,35	
sie-08	465	0,95	0,21	0,055	169,35	
wrz-08	465	0,95	0,21	0,055	169,35	
paz-08	465	0,95	0,21	0,055	169,35	
lis-08	465	0,95	0,21	0,055	169,35	
gru-08	465	0,95	0,21	0,055	169,35	2032,24
sty-09	465	1,3	0,29	0,058	229,34	

lut-09	465	1,3	0,29	0,058	229,34	
mar-09	465	1,3	0,29	0,058	229,34	
kwi-09	465	1,3	0,29	0,058	229,34	
maj-09	465	1,3	0,29	0,058	229,34	
cze-09	465	1,3	0,29	0,058	229,34	
lip-09	465	1,3	0,29	0,058	229,34	
sie-09	465	1,3	0,29	0,058	229,34	
wrz-09	465	1,3	0,29	0,058	229,34	
paz-09	465	1,3	0,29	0,058	229,34	
lis-09	465	1,3	0,29	0,058	229,34	(...),06
gru-09	465	1,3	0,29	0,058	229,34	

Oszacowane wyżej wynagrodzenie za bezumowne korzystanie odpowiadające prawu służebności przesyłu zostało wywiedzione bezpośrednio ze stawek rynkowych (wg cen nominalnych) i zostało określone z uwzględnieniem należnego w tym okresie podatku VAT (22%). Kwota wynagrodzenia została powiększona o kwotę podatku od nieruchomości dla grupy gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod działalność gospodarczą, proporcjonalną do stopnia współczynnika współkorzystania ( $k = 0,3$ ) według formuły, że odpowiada ona w każdym miesiącu 1/12 rocznego podatku.

Zarządzeniem nr 243/08 z dnia 28 października 2008 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu z tytułu dzierżawy i najmu gruntów stanowiących własność Gminy M. Ł. Burmistrz Miasta Ł. ustalił miesięczną stawkę czynszu z tytułu najmu za tereny niezabudowane niezbędne do korzystania z obiektów w wysokości 1,30 zł/ m<sup>2</sup>.

Szacowana wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie

z nieruchomości powodów w okresie od 2010 r. do 30 kwietnia 2015 r. została wyliczona przy założeniu, że wynagrodzenie dotyczy części nieruchomości, która nie jest zabudowana, na podstawie stawek czynszu dzierżawnego dla gruntów miejskich przy uwzględnieniu granic gruntu, za który właścicielowi należy się wynagrodzenie. Dla przedmiotowej nieruchomości powierzchnia nad instalacją wodną wynosi  $P = 5,4 \times 77,5 = 418,50 \text{ m}^2$ . Wartość nieruchomości gruntowej

o numerze ew. 822 została wyliczona na kwotę 80 zł za 1 m<sup>2</sup>, a szacowane wynagrodzenie za bezumowne korzystanie zostało ustalone przy przyjęciu, że nieruchomość gruntowa nr 822 jest nieruchomością zabudowaną. Z uwagi na to, że trudno będzie znaleźć dzierżawcę, zastosowano współczynnik = 0,8.

Burmistrz Miasta Ł. zarządzeniem nr 243/08 z dnia 28 października 2008 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu z tytułu dzierżawy i najmu gruntów stanowiących własność Gminy M. Ł. ustalił miesięczną stawkę czynszu z tytułu najmu za tereny zabudowane pawilonami handlowymi w wysokości 5,80 zł/m<sup>2</sup>.

Szacowane wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z części nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) za rok 2010 wynosi - 12 miesięcy x (418,50 m<sup>2</sup> x 5,80 zł/m<sup>2</sup>) = 29.127,60 zł x 0,8 = 23.302,08 zł.

Burmistrz Miasta Ł. zarządzeniem nr 2/10 z dnia 9 grudnia 2010 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu z tytułu dzierżawy i najmu gruntów stanowiących własność Gminy M. Ł. ustalił miesięczną stawkę czynszu z tytułu najmu za tereny zabudowane pawilonami handlowymi w wysokości 6,10 zł/m<sup>2</sup>.

Szacowane wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z części nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) za rok 2011 oraz 2012 wynosi - 12 miesięcy x (418,50 m<sup>2</sup> x 6,10 zł/m<sup>2</sup>) = 30.634,20 zł x 0,8 = 24.507,36 zł.

Burmistrz Miasta Ł. zarządzeniem nr 120.2012 z dnia 21 grudnia 2012 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu z tytułu dzierżawy i najmu gruntów stanowiących własność Gminy M. Ł. ustalił miesięczną stawkę czynszu z tytułu najmu za tereny zabudowane pawilonami handlowymi w wysokości 6,34 zł/m<sup>2</sup>.

Szacowane wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z części nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) za rok 2013 wynosi

- 12 miesięcy x (418,50 m<sup>2</sup> x 6,34 zł/m<sup>2</sup>) = 31.839,48 zł x 0,8 = 25.471,60 zł,

za rok 2014 wynosi - 12 miesięcy x (418,50 m<sup>2</sup> x 6,34 zł/m<sup>2</sup>) = 31.839,48 zł

x 0,8 = 25.471,60 zł, a za cztery miesiące 2015 r. wynosi - 4 miesiące x (418,50 m<sup>2</sup> x 6,34 zł/m<sup>2</sup>) = 10.613,16 zł x 0,8 = 8.490,50 zł.

**Sąd Okręgowy uznał powództwo za częściowo zasadne**, stwierdzając

że zawarte w nim roszczenie zostało wywiedzione z przepisów traktujących o ochronie własności (art. 224 i 225 k.c.), mających zastosowanie

w okolicznościach niniejszej sprawy do pozwanego, który jako przedsiębiorstwo eksploatujące urządzenia dostarczające lub przekazujące wodę sprawuje władztwo odpowiadające temu, jakie przysługuje posiadaczowi służebności, do którego na podstawie art. 352 § 2 k.c. stosuje się wskazane przepisy.

Sąd Okręgowy nie miał wątpliwości co do tego, że prawo własności powodów do przedmiotowej nieruchomości zostało należycie udokumentowane, a stron nie łączyła żadna umowa, która pozwałaby pozwanemu korzystać z gruntu należącego do powodów w zakresie obejmującym usytuowaną na nim linię wodociągową. Tym samym przyjął, że powodom należało się z zasady wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z ich nieruchomości, zwłaszcza że pozwany złożył skuteczne oświadczenie o uznaniu powództwa, kwestionując wyłącznie wysokość należnego powodom wynagrodzenia.

Za podstawę wyliczeń wynagrodzenia za bezumowne korzystanie

z nieruchomości w okresie od czerwca 2004 r. (data nabycia nieruchomości przez powodów) do 5 maja 2008 r. (data wydania decyzji o warunkach zabudowy), a także przez okres półtora roku możliwej realizacji inwestycji, to jest do końca grudnia 2009 r. Sąd Okręgowy obrał opinię biegłego W. P. (1), który przyjął stawkę czynszu dla terenów niezabudowanych. Pozostałą wartość wynagrodzenia, tj. za okres od 2010 r. do końca kwietnia 2015 r.

Sąd Okręgowy ustalił natomiast na podstawie opinii sporządzonej przez

biegłego sądowego E. M. (1) (zwłaszcza opinii uzupełniającej z dnia



21 sierpnia 2011 r.) w związku z przyjęciem stawki dzierżawy określonej przez Burmistrza Miasta Ł. w stosownych zarządzeniach dla terenów zabudowanych. Sąd Okręgowy miał bowiem na uwadze, że powodowie nabyli przedmiotową nieruchomość jako nieruchomość rolną, a w dniu 5 maja 2008 r. została wydana decyzja o warunkach zabudowy dla części przedmiotowej nieruchomości, wobec czego wskazane zmiany w sposobie korzystania

z nieruchomości musiały zostać uwzględnione przy określaniu wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu. W ocenie Sądu Okręgowego od czasu budowy urządzeń nastąpiła istotna zmiana stosunków, uwarunkowana zmianą przeznaczenia nieruchomości. Nieruchomość, która miała w czasie budowy urządzeń charakter rolny, zgodnie z decyzją z dnia 5 maja 2008 r. może być przez powodów wykorzystywana pod zabudowę inwestycyjną. O ile zaś urządzenia stanowiące część przedsiębiorstwa pozwanego nie przeszkadzały

w rolniczym wykorzystaniu nieruchomości, to w przypadku wykorzystania jej na cele inwestycyjne zaistniały ograniczenia związane z niemożnością dowolnego korzystania z całej nieruchomości. Dodatkowo Sąd Okręgowy miał na uwadze, że na skutek zajęcia przez urządzenia przesyłowe części nieruchomości powodów i powstałych w związku z tym ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości, powodowie ponieśli swego rodzaju szkodę, którą można porównać do utraconego częściowo dochodu z gruntu w tym okresie, tzn. dochodu, jaki powodowie mogliby uzyskać z tytułu wydzierżawienia tego gruntu.

W konsekwencji Sąd Okręgowy uznał, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresie od czerwca 2004 r. do grudnia 2004 r. wynosi 1.061,80 zł, za rok 2005 – 2.020,52 zł, za rok 2006 – 1.792,52 zł, za 2007 rok – 1.918,40 zł, od stycznia do maja 2008 rok – 847 zł, od czerwca do grudnia 2008 r. – 1.016 zł, a za 2009 r. – 2.752,06 zł. Z kolei szacowana wartość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za 2010 rok wynosi 23.302,08 zł, przy czym od stycznia do 11 września 2010 r. - 16.251 zł, a od

12 września 2010 r. do 30 września 2010 r. – 1.170 zł, od października 2010 r. do grudnia 2010 r. - 5.826 zł, za 2011 rok - 24.507,36 zł, za 2012 rok - 24.507,36 zł, za 2013 rok - 25.471,60 zł, za 2014 rok - 25.471,60 zł i w okresie czterech miesięcy 2015 r. - 8.490,50 zł, co składa się na łączną kwotę

136.000 zł (1.061,80 zł + 2.020,52 zł + 1.792,52 zł + 1.918,40 zł + 847 zł  
+ 1.016 zł + 2.752,06 zł + 23.302,08 zł + 16.251 zł + 1.170 zł + 5.826 zł  
+ 24.507,36 zł + 24.507,36 zł + 25.471,60 zł + 25.471,60 zł + 8.490,50 zł).

Sąd Okręgowy stwierdził, że tak oszacowana wartość wynagrodzenia należnego powodom została dostosowana do okoliczności faktycznych

i prawnych istniejących w sprawie, a w szczególności uwzględnia fakt, że opiniowana nieruchomość znajduje się w strefie oddziaływania wodociągu,

w której występuje ograniczony sposób korzystania z nieruchomości (powodowie nie tylko muszą znosić na swoim gruncie cudze urządzenia, ale również nie mają możliwości pełnego wykonywania prawa własności - sporne urządzenia w istocie ograniczają inwestycyjną część powierzchni działki), a powodowie mimo, że nie zostali pozbawieni posiadania (mają zachowany dostęp do terenu całej nieruchomości), nie mają możliwości zagospodarowania działki w sposób zgodny z własnymi oczekiwaniami, co przekłada się na ograniczenia w kwestii pobierania pożytków i przychodów.

Powyzsza kwota została zasądzona z ustawowymi odsetkami zgodnie

z żądaniem pozwu, tj. w zakresie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie za okres od dnia 21 czerwca 2004 r. do dnia 11 września 2010 r. w kwocie

27.659 zł – od dnia 11 września 2009 r. do dnia zapłaty, a w zakresie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie za okres od dnia 12 września 2010 r. do dnia 30 kwietnia 2015 r. w kwocie 108.341 zł - od dnia 24 lutego 2015 r. do dnia zapłaty.

Powództwo w pozostałym zakresie, również dotyczącym roszczenia negatoryjnego (o nakazanie pozwanemu usunięcia na jego koszt

z nieruchomości powodów wodociągu tranzytowego Ø 300 żel. K. – Ł.), podlegało oddaleniu. Zdaniem Sądu Okręgowego tego rodzaju roszczenie – jako ingerujące w interes społeczny i prawa poszczególnych osób

korzystających ze spornej sieci wodociągowej - było sprzeczne z zasadami współzycia społecznego i społeczno – gospodarczym przeznaczeniu prawa

(art. 5). Co więcej, Sąd Okręgowy miał na uwadze, że powodowie mieli świadomość usytuowania linii wodociągowej na nieruchomości, którą zdecydowali się nabyć, stan ten i wynikające z niego ograniczenia znosili od lat, a zamiast wdrożenia dotkliwych dla innych osób rozwiązań mogą wystąpić

z żądaniem ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego – służebności przesyłu i odpowiedniego w zamian za jej ustanowienie wynagrodzenia.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł z zastosowaniem wyrażonej w art. 100 zd. 1 k.p.c. zasady wzajemnego ich zniesienia, natomiast

o nieuiszczonych kosztach sądowych po myśli art. 113 ust. 1 u.k.s.c.

Wyrok Sądu Okręgowego został zaskarżony apelacjami obu stron.

**Pozwany** skierował apelację przeciwko rozstrzygnięciu zasadzającemu na rzecz powodów kwotę 108.858,61 zł wraz z należnościami ubocznymi w zakresie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie za okres od dnia 26 lipca 2004 r. do 21 września 2009 r. ponad kwotę 10.211,71 zł oraz w zakresie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie za okres od 12 września 2009 r. do dnia zapłaty ponad kwotę 16.929,68 zł, a także przeciwko rozstrzygnięciu zawartemu w pkt. 3 i 4, podnosząc zarzuty naruszenia następujących przepisów postępowania:

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez zaniechanie wszechstronnego rozważenia całości zebranego materiału dowodowego w celu oceny prawidłowości opinii biegłych W. P. (1) i E. M. (1), wyrażające się uznaniem obydwu opinii za sporządzone zgodnie z wymaganiami fachowości

i niezbędnej wiedzy zawodowej, podczas gdy opinie te są wzajemnie sprzeczne,

a przyjęte przez biegłych parametry do dokonywanych wyliczeń w sposób istotny różnią się między sobą na skutek przyjęcia diametralnie odmiennych stawek czynszu dzierżawnego stosowanego dla gruntu zajętego na potrzeby związane

z posadowieniem przedmiotowego wodociągu, które porównawczo zastosowali biegli, oraz współczynnika „k” określającego stopień ingerencji w prawo własności przynależne właścicielowi gruntu przez korzystające z wodociągu przedsiębiorstwo przesyłowe, wskutek czego powstały zasadnicze rozbieżności

w zakresie dokonanych wyliczeń, wzajemnie się wykluczające i nie pozwalające na wybiórcze stosowanie parametrów wynikających z tych opinii za różne okresy, co miało istotny wpływ na treść wyroku,

- art. 328 § 2 k.p.c. wskutek zaniechania wyjaśnienia w uzasadnieniu wyroku rozbieżności pomiędzy kwotami wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości zasądzonymi w treści wyroku a uzasadnieniem wysokości kwot uznanych przez Sąd za udowodnione i podlegające zasądzeniu, co wyniknęło z braku weryfikacji zawartych w pozwie twierdzeń powodów odnoszących się do początku biegu ich roszczeń o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z ich nieruchomości, bowiem powodowie błędnie wywodzili swoje roszczenia od daty zawarcia warunkowej umowy sprzedaży,

tj. od 21 czerwca 2004 r., a nie od daty nabycia własności nieruchomości, tj. od 26 lipca 2004 r., a także ustalenia początku biegu roszczeń o zapłatę odsetek ustawowych od rozszerzonej części powództwa, dokonanej pismem z dnia 6 maja 2015 r., doręczonym stronie pozwanej w dniu 21 maja 2015 r., a nie

w dniu 24 lutego 2015 r., jak to przyjął Sąd w treści wyroku, przy czym pozostałe wyliczenia zamieszczone przez Sąd w uzasadnieniu wyroku nie poddają się kontroli i zawierają błędy matematyczne.

W konkluzji pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa ponad kwotę 27.141,39 zł wraz z odsetkami ustawowymi:

a) w zakresie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie za okres od dnia 26 lipca 2004 r. do 11 września 2009 r. w kwocie 10.211,71 zł – od dnia

11 września 2009 r. do dnia zapłaty,

b) w zakresie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie za okres od 12 września 2009 r. do dnia zapłaty w kwocie 16.929,68 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 12 maja 2015 r.,

o zmianę rozstrzygnięć w przedmiocie kosztów procesu oraz w zakresie zwrotu kosztów postępowania poniesionych tymczasowo ze środków Skarbu Państwa adekwatnie do wyników postępowania apelacyjnego, jak również o zwrot kosztów postępowania apelacyjnego.

**Powodowie** zaskarżyli natomiast wyrok w części oddalającej powództwo ponad kwotę 136.000 zł oraz oddalającej powództwo w zakresie żądania przeniesienia wodociągu i ustanowienia służebności przesyłu za wynagrodzeniem, a także rozstrzygającej o kosztach procesu (pkt 3 i 4), podnosząc następujące zarzuty:

1. naruszenia przepisów postępowania, tj.:

- art. 233 § 1 k.p.c. wskutek błędnej oceny zgromadzonych dowodów i dokonania ustaleń faktycznych bez wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, co skutkowało błędnym wyliczeniem należnej powodom kwoty odszkodowania za bezumowne korzystanie z działki (...),

- art. 233 § 1 k.p.c. wskutek błędnej oceny zgromadzonych dowodów i przyjęcia, że przesunięcie rurociągu skutkowałoby pozbawieniem mieszkańców zaopatrzenia w wodę, podczas gdy ze zgromadzonego w sprawie materiału takiego wniosku wyciągnąć nie można,

- art. 100 k.p.c. poprzez wzajemne zniesienie kosztów procesu w sytuacji, gdy powinny one zostać stosunkowo rozdzielone,

- art. 328 § 2 k.p.c. poprzez zaniechanie wskazania w uzasadnieniu przyczyn nie uwzględnienia wniosku o ustanowienie służebności przesyłu,

2. naruszenia prawa materialnego, tj.:

- art. 224, 225, 230 oraz 352 k.c. wskutek błędnego przyjęcia, że nieruchomości powodów obejmująca działkę nr (...) do dnia 12 września 2010 r. nie stanowiła działki inwestycyjnej, podczas gdy - zgodnie z decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Ł. z dnia 21 kwietnia 2006 r. - na działce znajdował się oddany do użytku obiekt budowlany,

- art. 5 k.c. wskutek przyjęcia, że żądanie powodów przesunięcia wodociągu stanowi nadużycie prawa podmiotowego i z tego względu nie zasługuje na ochronę,

- art. 305<sup>2</sup> § 2 k.c. wskutek nie ustanowienia służebności przesyłu w sytuacji, gdy sporny wodociąg jest konieczny dla prawidłowego funkcjonowania przedsiębiorstwa.

W następstwie powyższych zarzutów powodowie wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie kwoty 212.635,31 zł od dnia wymagalności do dnia zapłaty, przesunięcie wodociągu poza nieruchomość lub przesunięcie wodociągu w granicach nieruchomości z jednoczesnym ustanowieniem służebności przesyłu za wynagrodzeniem, bądź ustanowienie służebności przesyłu za wynagrodzeniem, a także o zwrot kosztów postępowania apelacyjnego.

Każda ze stron odpowiadając na apelację przeciwnika wniosła o jej oddalenie, a także o zwrot kosztów postępowania apelacyjnego.

**Sąd Apelacyjny uzupełnił postępowanie dowodowe** przez dopuszczenie dowodu z ustnych, uzupełniający opinii biegłych E. M. i W. P.. Biegły M. wyjaśnił, że zastosowany przez niego w opinii podstawowy współczynnik 0,8 jest współczynnikiem eksperckim, który zastosował ustalając wartość całej nieruchomości i obecnie by go nie

zastosował. Jest to inny współczynnik niż współczynnik K, czyli współczynnik współposiadania. Jednocześnie biegły stwierdził, że wyliczając wartość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości tego współczynnika nie zastosował, stosując go jedynie do wyliczenia wynagrodzenia za służebność przesyłu (opinia k 1104,1105). Biegły W. P. poparł swoją opinię złożoną na piśmie uznając, że przy wynagrodzeniu za bezumowne korzystanie z nieruchomości powodów winien być zastosowany współczynnik współkorzystania w wysokości 0,3 (k. 1105,1106)

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

Zaskarżony wyrok podlegał zmianie jedynie w wyniku uwzględnienia apelacji pozwanego, który przedstawił przekonujące stanowisko na okoliczność dopuszczenia się przez Sąd Okręgowy wadliwej oceny zgromadzonego materiału dowodowego, a w szczególności wydanych dla celów niniejszego postępowania opinii biegłych z zakresu wyceny nieruchomości oraz budownictwa

i nieruchomości. Sąd Okręgowy nie miał podstaw do przyjęcia, że pozyskane od obu biegłych wiadomości specjalne mogą być w takim samym stopniu przydatne do szacowania roszczeń powodów. Obaj biegli zastosowali bowiem całkowicie odmienne kryteria oraz parametry wyliczeń, które poskutkowały uzyskaniem diametralnie różniących się wartości należnego powodom wynagrodzenia

za bezumowne korzystanie z zajętej przez wodociąg części ich nieruchomości. To z kolei wykluczało uznanie waloru dowodowego wszystkich opinii wydanych

w sprawie, a zaprezentowanego w nich sposobu wyliczenia za wzajemnie uzupełniający się.

Zasadnicze rozbieżności między opiniami W. P. (1)

i E. M. (1) dotyczyły zastosowanej stawki czynszu dzierżawnego dla gruntu zajętego na potrzeby związane z posadowieniem przedmiotowego wodociągu oraz współczynnika „k” określającego stopień ingerencji w prawo własności przynależne właścicielowi gruntu przez korzystające z wodociągu przedsiębiorstwo przesyłowe.

Biegły W. P. (1) przyjął za wyjściową do dalszych wyliczeń stawkę przewidzianą w zarządzeniach Burmistrza Miasta Ł. dla terenów niezabudowanych, a zarazem niezbędnych do korzystania z obiektów, natomiast biegły E. M. (1) stawkę obowiązującą dla terenów zabudowanych pawilonami handlowymi, co uzasadnił decyzją o warunkach zabudowy z 5 maja 2008 r., która zmieniła dotychczasowe przeznaczenie nieruchomości, będącej

w chwili nabycia jej przez powodów działką niezabudowaną o statusie gruntu rolnego. Mając na uwadze, że dochodzone w sprawie wynagrodzenie odnosiło się wyłącznie do bezumownego korzystania z pasa gruntu, w którym przebiegała linia wodociągowa i który wobec obowiązujących w strefie pasa ochronnego zakazów nigdy nie był zabudowany, za nieuzasadnione należało uznać zastosowanie najwyższych stawek czynszu dzierżawnego dla gruntów zabudowanych pawilonem handlowym, znajdujących się pod budynkiem. Za ich przyjęciem nie mógł w każdym razie przemawiać sam tylko fakt, że nieruchomość powodów jest obecnie częściowo zabudowana obiektem spełniającym funkcję usługową. Charakter posadowionego na nieruchomości powodów obiektu - dom weselny z zapleczem - nie pozwalał zresztą na zakwalifikowanie go do kategorii pawilonów handlowych, do których odnosiły się zastosowane przez biegłego E. M. (1) stawki. Faktyczne zagospodarowanie nieruchomości powodów przemawiało zatem za zasadnością odwołania się do niższych stawek obowiązujących dla terenów niezabudowanych, niezbędnych do korzystania z obiektów, podkreślając walor dowodowy opinii biegłego W. P. (1).

Zgodnie z ugruntowanym stanowiskiem Sądu Najwyższego przy ustalaniu wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w sposób odpowiadający służebności przesyłu należy wziąć pod uwagę, że korzystanie to nie pozbawia w zupełności faktycznego władztwa właściciela nad nieruchomością obciążoną. Z tej przyczyny, co podkreślił SN w wyroku z dnia 18 kwietnia 2013 r. w sprawie II CSK 504/14, nie są adekwatne kryteria ustalania wysokości wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości oparte wyłącznie na układzie odpowiednich cen rynkowych właściwych dla najmu lub dzierżawy gruntu, które są właściwe wyłącznie wtedy, gdy wynajmujący lub wydzierżawiający zostają zupełnie pozbawieni fizycznego władztwa nad rzeczą. W ramach obiektywnych kryteriów można natomiast zastosować odpowiednie ceny rynkowe za dotychczasowe korzystanie przez przedsiębiorstwo przesyłowe z nieruchomości w zakresie służebności, których wysokość powinna uwzględniać stopień ingerencji w treść prawa własności. Jeżeli, ze względu na sposób posiadania służebności lub też ze względu na posadowienie urządzeń

przesyłowych, powód mógł i może korzystać ze swojej nieruchomości w mniej lub bardziej ograniczonym zakresie, wynagrodzenie może być odpowiednio obniżone, wymaga to uwzględnienia wszystkich okoliczności sprawy, mających miejsce także w określonych przedziałach czasu.

Biegły W. P. wydając przedmiotową opinię, którą Sąd Apelacyjny po przeprowadzeniu uzupełniającego postępowania dowodowego uznał za w pełni wiarygodną, przy ustalaniu wynagrodzenia, wziął pod uwagę wszystkie kryteria na jakie wskazał Sąd Najwyższy. Za uznaniem opinii tego biegłego za wiarygodną przemawiała przede wszystkim okoliczność zastosowania współczynnika współkorzystania („k”), którego biegły M. w ogóle nie zastosował. Biegły W. P. (1) stosując współczynnik „k” na poziomie 0,3 odwołał się nie tylko do polskiej praktyki wyceny, ale również do praktyki stosowanej w UE.

Co więcej, biegły ten przekonująco wyjaśnił, że nie było podstaw do określenia współczynnika „k” na wyższym poziomie, skoro stopień ingerencji przedsiębiorstwa przesyłowego w pas ochronny niezbędny dla funkcjonowania wodociągu nie jest znaczny (przedsiębiorstwo kontroluje stan magistrali wodociągowej przede wszystkim w oparciu o poziom ciśnienia w sieci, bez konieczności wchodzenia na posesję powodów; od czasu nabycia przez nich nieruchomości nie były prowadzone na jej terenie żadne naprawy ani badania kontrolne wodociągu oddanego do użytkowania w grudniu 1988 r.), a ponadto powodowie nie stracili władztwa nad tą częścią nieruchomości i mają możliwość wykorzystania pasa ochronnego jako powierzchni biologicznie czynnej, do czego zostali zobowiązani w decyzjach o warunkach zabudowy.

W tej sytuacji nie było natomiast podstaw do przyjęcia za wiarygodną opinii biegłego E. M. (1), który dokonał wyliczeń wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, bez uwzględnienia współczynnika „k” tj. współczynnika współposiadania, uznając w konsekwencji, że powodowie w istocie w żaden sposób nie współkorzystają z zajętego pasa gruntu i są całkowicie pozbawieni władztwa nad nim, co jest oczywiście sprzeczne z zebraniem materiałem dowodowym, gdyż poza niemożnością zabudowy, powodowie w pełni, bez innych ograniczeń korzystają z tego gruntu. Takie stanowisko biegłego jest zatem nie tylko sprzeczne z ustalonymi w sprawie faktami lecz także z ugruntowaną linią orzecniczą, która przywołana została wyżej. Biegły zastosował wprawdzie bliżej nieokreślony współczynnik 0,8 tzw. współczynnik ekspercki lecz ostatecznie sam uznał, że brak było także podstaw do zastosowania i tego współczynnika, stwierdzając w toku rozprawy apelacyjnej z dnia 17 listopada 2016 r., że aktualnie tego współczynnika by nie zastosował. Biegły E. M. (1) podważył również wartość swych opinii na tle oceny szerokości pasa ochronnego, którą przyjął ostatecznie na poziomie 6 m (jak biegły W. P. (1)), a także trudną do zrozumienia dysproporcją pomiędzy wyliczoną wartością wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu za okres około 10 lat w kwocie 161.000 zł, a wartością tego wynagrodzenia w przypadku ustanowienia służebności przesyłu za cały okres jej trwania w kwocie jedynie 21.942 zł.

W świetle powyższych uwag kompromisowe zastosowanie opinii obydwu biegłych było niedopuszczalne. Nie można także podzielić stanowiska Sądu I instancji, że sam fakt uzyskania warunków zabudowy w 2008 r. zmienił sposób przeznaczenia działki. Jak wyjaśnił biegły W. P. przed Sądem Apelacyjnym, (k.1105) uzyskanie warunków zabudowy nie jest równoznaczne z zezwoleniem na budowę, i jak wynika ze szkicu na k.715 wydane zostało przy założeniu, że wodociąg przeniesiony zostanie do rogu działki. Do takiego przeniesienia nigdy jednak nie doszło, a zatem brak jest podstaw by dokumentowi temu przypisywać podstawową rolę, jak zrobił to Sąd Okręgowy.

Podstawę ustaleń faktycznych w przedmiocie wyliczeń należnego powodom wynagrodzenia powinny zatem stanowić – jako spójne, logiczne, konsekwentne i wsparte zasadną argumentacją - jedynie opinie biegłego W. P. (1). Stąd też Sąd Apelacyjny zaakceptował i uznał za własne ustalenia Sądu Okręgowego, które zostały wprowadzone z treści opinii autorstwa wskazanego biegłego (poza pozostałymi przedmiotowo istotnymi ustaleniami, wywiedzionymi z dowodów nie będących opiniami). Poza uznaniem Sądu Apelacyjnego znalazły się natomiast ustalenia dotyczące wyliczeń kwot wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, których źródłem były opinie biegłego E. M. (1).

Aprobując stanowisko pozwanego o potrzebie i zasadności zmniejszenia przyznanego powodom wynagrodzenia, Sąd Apelacyjny stosownie do art. 386

§ 1 k.p.c. dokonał korekty zaskarżonego wyroku z uwzględnieniem kwot wynikających z opinii biegłego W. P. (1) (k. 700 - 744, 926 - 929, 939 - 943) oraz zastrzeżeń pozwanego dotyczących daty przysługiwania powodom roszczenia o zapłatę (mogli jej dochodzić dopiero od nabycia własności nieruchomości, tj. od dnia 26 lipca 2004 r. - k. 24 - 27). W konsekwencji Sąd Apelacyjny obniżył zawartą w wyroku Sądu I instancji kwotę 136.000 zł do kwoty 27.141,39 zł, a poszczególne jej składniki - 27.659 zł oraz 108.341 zł odpowiednio do kwoty 10.211,71 zł oraz 16.929,69 zł. Dodatkowo w ramach korekty zaskarżonego wyroku Sąd Apelacyjny zmienił brzmienie rozstrzygnięcia zawartego w pkt. 3 i 4 w ten sposób, że nie obciążył powodów kosztami procesu, utrzymując obowiązek pozwanego poniesienia kwoty 842,50 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa.

Apelacja powodów w przeciwieństwie do apelacji pozwanego nie miała żadnego wpływu na treść zaskarżonego wyroku i jako taka podlegała oddaleniu po myśli art. 385 k.p.c.

Nie zasługiwały na uwzględnienie w szczególności postulaty apelacji powodów dotyczące podwyższenia kwoty zasądzzonego na ich rzecz świadczenia. Powyższe było następstwem przyjęcia za podstawę obliczeń należnego im wynagrodzenia opinii biegłego W. P. (1), które z jednej strony nie uzasadniały wysokości dotychczas zasądzzonego wynagrodzenia, z drugiej zaś

nie pozwalały na zasądzenie dalej idących kwot względem tych, które Sąd Apelacyjny ostatecznie przyznał mocą niniejszego wyroku. Powodowie nie dostarczyli innych dowodów, które mogłyby stanowić tło oceny ich roszczenia o zapłatę, a w dalszej kolejności przemawiać za rozszerzeniem zakresu uwzględnienia wytoczonego przez nich powództwa. Aktualne oczekiwania powodów co do należnych im świadczeń nie tylko były pozbawione oparcia w zgromadzonym materiale dowodowym sprawy, ale także jawiły się jako rażąco wygórowane w porównaniu z określoną przez biegłego W. P. (1) kwotą wynagrodzenia za okres 25 lat użytkowania magistrali wodociągowej - 72.317 zł (roszczenia dotyczyły zaledwie okresu 11 lat), czy ceną, którą uіścili

z tytułu nabycia przedmiotowej nieruchomości (60.000 zł). Wydaje się przy tym, że nie znajdowały uzasadnienia faktycznego, skoro skutek przebiegu wodociągu z użytkowania wyłączony został jedynie pas o szerokości 6 m oraz powierzchni 456 m<sup>2</sup> (działka powodów ma powierzchnię 1.1541 ha) i nic nie wskazuje na to, by przebieg wodociągu utrudniał bądź uniemożliwiał dalsze zagospodarowanie nieruchomości w sposób zgodny z planami gospodarczymi powodów. Działka jest dostatecznie duża, przestronna i pozwala na omińnięcie pasa ochronnego bez konieczności rezygnacji z wzniesienia kolejnych obiektów. Ponadto zgodnie z udzielonym pozwoleniem na budowę 40% nieruchomości musi być zachowana jako powierzchnia biologicznie czynna. Nie bez znaczenia jest również fakt, że linia wodociągowa przebiegała przez nieruchomość powodów zanim ją nabyli i brak jest podstaw do przyjęcia, że jej przebieg był powodom nieznany. W każdym razie powodowie przy dochowaniu należytej staranności mogli dowiedzieć się o usytuowaniu linii wodociągowej na terenie, który zamierzali zakupić z przeznaczeniem na działalność usługową i z łatwością dostosować sposób jej zagospodarowania do obciążeń związanych z przebiegiem i usytuowaniem wodociągu.

Z tych wszystkich względów zawarty w apelacji powodów zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. skutkującego błędnym wyliczeniem należnej powodom kwoty odszkodowania był chybiony, podobnie jak zarzut obrazy przepisów prawa materialnego w części odnoszącej się do momentu pozwalającego na określenie inwestycyjnego charakteru przedmiotowej działki, który był pozbawiony znaczenia wobec przyjęcia wyliczeń odwołujących się do stawek czynszu dzierżawnego dla nieruchomości o charakterze niezabudowanym.

Powodowie istotnie oprócz zapłaty dochodzili także zobowiązania pozwanego do usunięcia z należącej do nich nieruchomości wodociągu tranzytowego Ø 300 żel. K. - Ł. bądź przesunięcia wskazanego wodociągu w granicach tej nieruchomości wraz z jednoczesnym ustanowieniem służebności przesyłu. Sąd Okręgowy dostatecznie wyjaśnił brak podstaw do uwzględnienia żądania dotyczącego usunięcia wodociągu, nawiązując do jego niezgodności z zasadami współzycia społecznego (art. 5 k.c.). Argumentacja, którą przytoczył w motywach zaskarżonego wyroku znalazła pełne uznanie Sądu Apelacyjnego, zwłaszcza że z treści złożonych przez pozwanego zeznań wprost wynikało, że rurociąg położony na nieruchomości powodów, który powstał

w związku z realizacją inwestycji przeprowadzonej w latach 1984 - 1988, służy obecnie do dostarczania wody do miasta Ł. i nie ma możliwości jego usunięcia, gdyż jego likwidacja wiązałaby się z pozbawieniem miasta dostępu do wody. Wydaje się, że ocena tej części powództwa nie była w apelacji kwestionowana.

Wbrew stanowisku powodów Sąd Okręgowy nie rozważał żądania dotyczącego przesunięcia wodociągu w kontekście klauzuli nadużycia prawa podmiotowego. Stąd niezrozumiał jest zarzut naruszenia art. 5 k.c. i art. 233

§ 1 k.p.c. w części nawiązującej do tego roszczenia. Nie ulega wątpliwości, że roszczenie to zostało w postępowaniu zgłoszone alternatywnie w ścisłym powiązaniu z żądaniem jednoczesnego ustanowienia służebności przesyłu. Zważywszy na to, że dla roszczeń dotyczących ustanowienia służebności przesyłu właściwym jest tryb nieprocesowy (art. 626 § 3 k.p.c.), omawiane roszczenie w ogóle nie mogło podlegać i nie podlegało rozpoznaniu w niniejszym procesie, choć Sąd Okręgowy dobitnie tego nie podkreślił. Brak dostatecznego uzasadnienia w tym zakresie nie stanowił jednak o uchybieniu rygorom

art. 328 § 2 k.p.c. w stopniu mogącym doprowadzić do wzruszenia zaskarżonego orzeczenia. Sam zaś brak uwzględnienia tego rodzaju roszczenia nie mógł

w zaistniałych okolicznościach przemawiać za obrazą art. 305<sup>2</sup> § 2 k.c.

Zważywszy na to, że Sąd Apelacyjny skorygował zawarte w pkt. 3 wyroku Sądu Okręgowego rozstrzygnięcie o kosztach postępowania, zawarty w apelacji powodów zarzut naruszenia art. 100 k.p.c. wskutek wzajemnego zniesienie kosztów procesu zamiast stosunkowego ich rozdzielenia stracił swą aktualność w sposób niweczący potrzebę jego szczegółowej analizy.

Konsekwencję oddalenia apelacji powodów oraz uwzględnienia apelacji pozwanego winno stanowić nałożenie na powodów obowiązku zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego strony przeciwnej, niemniej Sąd Apelacyjny z zastosowaniem art. 102 k.p.c. odstąpił od obciążenia ich tymi kosztami.

W tym stanie rzeczy orzeczono, jak w sentencji.