

Sygn. akt I ACa 566/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 kwietnia 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Elżbieta Kuczyńska (spr.)
Sędziowie	:	SSA Jadwiga Chojnowska SSA Bogusław Suter
Protokolant	:	Urszula Westfal

po rozpoznaniu w dniu 16 kwietnia 2018 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **Z. S.**

przeciwko **(...) Spółce z o.o. w R.**

### **o zapłatę**

na skutek apelacji powódki i pozwanej Gminy R.

od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie

z dnia 12 października 2016 r. sygn. akt I C 400/15

### **I. Zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:**

**- w punkcie I zasądza od pozwanego (...) Spółki z o.o. w R. na rzecz powódki Z. S. kwotę 23 284,80 (dwadzieścia trzy tysiące dwieście osiemdziesiąt cztery 80/100) zł;**

**- w punkcie II oddala powództwo w pozostałej części wobec tego pozwanego, a wobec pozwanej Gminy R. w całości;**

**- w punkcie III zasądza od powódki na rzecz pozwanej Gminy R. kwotę 7 217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, a na rzecz pozwanego (...) Spółki z o.o. w R. kwotę 6 604 zł tytułem zwrotu części kosztów procesu;**

**- w punkcie IV nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Olsztynie od pozwanego (...) Spółki z o.o. w R. kwotę 1 121 zł tytułem części brakujących kosztów sądowych i odstępuje od obciążania tymi kosztami powódki.**

**II. Oddala w pozostałej części apelację powódki.**

**III. Zasądza od powódki na rzecz pozwanej Gminy R. kwotę 1 435 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w instancji odwoławczej.**

**IV. Nie obciąża powódki częścią kosztów procesu poniesionych przez (...) Spółka z o.o. w R..**

**V. Nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Olsztynie od pozwanego (...) Spółki z o.o. w R. kwotę 814 zł tytułem części brakującej opłaty od apelacji powódki i nie obciąża powódki tą opłatą w pozostałej części.**

(...)

## UZASADNIENIE

Powódka Z. S. wnosila o zasądzenie solidarnie od (...) Spółki z o.o. w R. kwoty 136000 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości oznaczonej nr geod. nr (...), przez którą biegnie wodociąg, za okres 10 lat wstecz od dnia wniesienia powództwa.

Uzasadniając powództwo wskazała, że na mocy umowy darowizny z dnia 5 marca 2013 r. stała się właścicielką ww. nieruchomości, zaś roszczenia z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z niej, zostały na nią przeniesione umową cesji z dnia 22 czerwca 2015 r. Powódka twierdziła, że pozwana Spółka jako inwestor planujący przeprowadzenie wodociągu przez sporną nieruchomość winna zadbać o ustanowienie służebności przesyłu, czego nie uczyniła. Tym samym zarówno Spółka, jak i Gmina R., są posiadaczami w złej wierze w rozumieniu art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c. Powódka zaznaczyła, że ponosi koszty rewitalizacji usychającego drzewostanu. Niewykluczone przy tym jest, że w przyszłości zmieni się charakter gruntu, a wodociąg utrudni powódce realizację wszelkich inwestycji. W ocenie powódki, dochodzone pozwem roszczenie jest proporcjonalne do stopnia ingerencji w treść prawa własności i uwzględnia wartość nieruchomości.

Pozwany - (...) Spółka z o.o. w R. wniosła o oddalenie powództwa w całości. Zakwestionował roszczenie powódki co do zasady oraz co do wysokości. Wskazał, że właścicielem sieci wodociągowej jest Gmina R., zaś pozwany z sieci korzysta na podstawie umowy użyczenia. W związku z tym Spółka nie posiada legitymacji biernej w przedmiotowej sprawie. Pozwany podniósł, że poprzedniczka prawna powódki wyraziła zgodę na wejście na nieruchomość. Twierdził, że wysokość żądania powódki nie znajduje uzasadnienia ani w areale zajętej nieruchomości, ani w ograniczeniach w korzystaniu z niej.

Pozwana Gmina R. zgłosiła zarzut braku legitymacji biernej, podnosząc, że sieć wodociągowa została przekazana w posiadanie zależne (...) Sp. z o.o. w R.. Zaznaczyła, że nie posiada statusu przedsiębiorcy przesyłowego. Wskazała, iż była realizatorem inwestycji budowy sieci wodociągowej, przy czym uprzednio uzyskała zgodę wszystkich właścicieli na nieodpłatne korzystanie z ich własności w celu budowy sieci, jak również potwierdzenie prawidłowości wykonanych prac. Argumentowała, że doszło do zawarcia z powódką per facta cocludentia umowy użyczenia, której treścią jest korzystanie przez Gminę R. z nieruchomości powódki w zakresie odpowiadającym służebności przesyłu, a która to umowa nie została wypowiedziana. Ponadto, po stronie pozwanej istnieje dobra wiara wykluczająca żądanie powódki. Pozwana Gmina kwestionowała też wysokość wynagrodzenia, ponosząc jego wygórowany charakter. Wskazała, że sieć wodociągowa jest usytuowana przy granicy nieruchomości, co nie ogranicza możliwości korzystania z niej.

Wyrokiem z dnia 12 października 2016 r. Sąd Okręgowy w Olsztynie zasądził od pozwanej Gminy R. na rzecz powódki Z. S. kwotę 28 695,90 zł (pkt I), w pozostałej części powództwo oddalił (pkt II), zasądził od powódki na rzecz pozwanej Gminy R. kwotę 5678 zł, zaś na rzecz pozwanego (...) sp. z o.o. w R. kwotę 7217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt III), nakazał ściągnąć od powódki z zasądzonych roszczenia na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy w Olsztynie) kwotę 5000 zł tytułem części nieuiszczonej opłaty od pozwu, w pozostałej części od obciążenia tego odstępując (pkt IV).

Powyższy wyrok został wydany w oparciu o następujące ustalenia faktyczne:

J. D. – matka powódki, w dniu 18 czerwca

2001 r. nabyła od Skarbu Państwa Agencji Nieruchomości Rolnych nieruchomość zabudowaną, oznaczoną jako działka o nr (...) o pow. 1,93 ha. Po nabyciu przez nią przedmiotowej nieruchomości pozwana Gmina R. w ramach planowanej inwestycji budowy sieci wodociągowej zwróciła się do właściciela działki o wyrażenie zgody na budowę tejże sieci wraz z przyłączem w obrębie nieruchomości. J. D. podpisała formularz zgody z zastrzeżeniem „po uzyskaniu zgody konserwatora zabytków przyrody”. Pomimo braku działań w kierunku uzyskania zgody konserwatora, pozwana Gmina przystąpiła do realizacji inwestycji. Po jej zakończeniu, matka powódki nie zgłaszała zastrzeżeń oraz roszczeń w związku z korzystaniem z jej gruntu.

W dniu 5 marca 2013r. J. D. darowała nieruchomość powódce Z. S., a umową cesji z 20 czerwca 2015 r. przeniosła na powódkę wierzycelności z tytułu bezumownego korzystania z darowanej nieruchomości.

Stawka czynszu dzierżawnego gruntów pod zabudowę o faktycznym przeznaczeniu i faktycznym sposobie korzystania, jak nieruchomość powódki zamyka się w kwocie 0,49 zł/m<sup>2</sup> za miesiąc, zaś powierzchnia z którą wiąże się ograniczenie korzystania z nieruchomości w związku z przebiegiem wodociągu wynosi 749 m<sup>2</sup>.

Obecnie powódka studiuje w W. i nie czyniła żadnych inwestycji na spornej działce. Nie posiada też własnych środków, zaś nieruchomość jest obciążona hipoteką na kwotę 1 000 000 zł.

Powyższy stan faktyczny sprawy Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów oraz w oparciu o opinię biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości. Odnośnie zeznań przesłuchanych świadków Sąd Okręgowy zauważył, że były one wiarygodne, choć dotyczyły przeważnie okoliczności bezspornych.

Przystępując do oceny prawnej sprawy, Sąd Okręgowy zaznaczył, że żądanie powódki wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, zostało wywiedzione z art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. i art. 230 k.c. Stosownie do art. 224 § 1 k.c. zasadą jest, iż samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i nie jest odpowiedzialny ani za jej zużycie, ani za jej pogorszenie lub utratę. Według art. 224 § 2 k.c. dopiero od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on 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, zaś zgodnie z art. 225 k.c. obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Sąd podkreślił, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości dotyczy faktycznego wykonywania czynności na nieruchomości właściciela, a zatem uwzględnia się stan faktyczny, który rzeczywiście wystąpił. W ocenie Sądu pierwszej instancji, okoliczności faktyczne sprawy wskazują na złą wiarę pozwanej Gminy.

Odnosząc się do kwestii wyrażenia zgody na budowę projektowanej sieci, Sąd doszedł do wniosku, że zgoda ta mogłaby stanowić podstawę dla ustalenia dobrej wiary Gminy w zakresie wejścia w posiadanie służebności przesylu, jednakże o tyle, o ile stanowiłaby wyraz bezwarunkowej zgody powódki na realizację przedmiotowej inwestycji. Przy bezwarunkowej zgodzie, przy zachowaniu rozsądnej wykładni oświadczenia woli, niewykluczone byłoby przyjęcie, iż zgoda na budowę oznacza konsekwencje związane z eksploatacją sieci wodociągowej i uciążliwościami jakie to za sobą pociąga. W tym przypadku jednak

inwestor poprzez swego wykonawcę nie uzyskał zgody bezwarunkowej, lecz opatrzoną zastrzeżeniem, czy wręcz warunkiem.

Zdaniem Sądu, niezależnie od tego, czy zgoda konserwatora zabytków na podjęcie prac byłaby prawnie wymagana, nie sposób uznać, by inwestor (wykonawca) dołożył należytej staranności dotyczącej działania za zgodą właściciela gruntu. Nie wynika bowiem z materiału dowodowego, by podjęto starania ukierunkowane na pozyskanie tej zgody. Sąd wskazał, że powinnością wchodzącego na grunt było dostateczne wyjaśnienie stanowiska właściciela co do rozpoczęcia inwestycji. W tych okolicznościach, w ocenie Sądu Okręgowego, w czasie realizacji inwestycji pozwana Gmina nie miała przymiotu posiadacza w dobrej wierze. Tego wniosku nie może zmieniać brak uwag do robót. Dotyczyło to bowiem ewentualnych zastrzeżeń do robót już wykonanych i jakości wykonania robót, również w kontekście ewentualnych szkód, a nie zgody na korzystanie z nieruchomości.

Sąd Okręgowy stwierdził, że nie można przyjmować, aby doszło zawarcia między powódką a pozwaną Gminą umowy użyczenia nieruchomości poprzez fakty dorozumiane. Nie sposób bowiem uznać, by jedynie pasywność powódki lub jej poprzednika miałyby sama przez się kreować powstanie zobowiązania w postaci umowy użyczenia.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji, przymiot dobrej wiary można przypisać natomiast pozwanemu (...) sp. z o.o. w R.. W ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej Spółka weszła w posiadanie sieci na podstawie umów użyczenia. Sąd stwierdził, że brak jest podstaw do przyjęcia, aby pozwane przedsiębiorstwo miało przy przekazaniu mu wybudowanej już sieci domniemywać, iż sieć bądź to nie stanowi własności Gminy, bądź to stanowiąc tę własność, została posadowiona w warunkach braku zgody właściciela. Sąd wskazał tu na obowiązywanie domniemania posiadania zgodnego z prawem jak też domniemania samoistności posiadania i dobrej wiary (art. 339, 341 oraz art. 7 k.c.). Pozwanej Spółce nie można, w ocenie Sądu, przypisać złej wiary, tym bardziej, iż przepisy art. 224 i 225 dotyczą posiadacza samoistnego, a Spółka nim nie jest. Trudno zaś upatrywać samoistnej równoległej podstawy w treści art. 230 k.c.

Sąd pierwszej instancji odwołał się do poglądów orzecznictwa i wskazał, że status posiadacza samoistnego zostaje zachowany także w razie oddania nieruchomości w posiadanie zależne. Ustanowienie posiadania zależnego nie eliminuje legitymacji bierniej posiadacza samoistnego w zakresie roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości właściciela bez tytułu prawnego, jeżeli posiadacz samoistny samodzielnie zdecydował o losie rzeczy i oddał innej osobie w posiadanie zależne. Posiadacz zależny rzeczy byłby legitymowany biernie w zakresie roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie, gdyby takiego wynagrodzenia dochodził wobec niego właściciel rzeczy, jako jej posiadacz samoistny (art. 230 k.c.). Sąd stwierdził, że jeśli powódka wobec biorącego w użyczenie odcinek sieci, czy całą sieć nie jest posiadaczem samoistnym tej sieci (którym to posiadaczem samoistnym jest pozwana Gmina), to pozwana Spółka nie jest biernie legitymowana do wystąpienia po stronie pozwanej.

Odnośnie żądania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, Sąd wskazał, że jego wysokość ustala się według stawek i cen rynkowych. Na wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy składa się to wszystko, co właściciel mógłby uzyskać, gdyby ją oddał do korzystania na podstawie określonego stosunku prawnego (np. najmu, dzierżawy). Wynagrodzenie to jest należnością jednorazową, a oblicza się ją biorąc pod uwagę warunki oraz czas bezumownego korzystania. Podstawą ustalenia wynagrodzenia za korzystanie z cudzej nieruchomości powinna być natomiast kwota, jaką posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Wynagrodzenie powinno być proporcjonalne nie tylko do stopnia ingerencji posiadacza w treść cudzego prawa własności, lecz powinno też uwzględniać wartość wykorzystywanej nieruchomości. Sąd podkreślił, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości powinno być ustalane każdorazowo stosownie do okoliczności konkretnego przypadku z uwzględnieniem charakteru i trwałości obciążenia oraz jego uciążliwości, a następnie powinno podlegać weryfikacji przez stopień ingerencji w uprawnienia właścicielskie.

Sąd Okręgowy odwołał się do opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości i wskazał, że biegły do wyliczenia wartości nieruchomości porównawczych przyjął stawki czynszu ustalone w oparciu o rynkową cenę gruntów pod zabudowę z uwzględnieniem faktu, iż część działki stanowi zabytkowy park wpisany do rejestru zabytków. Biegły wziął pod uwagę charakter i funkcję zajętej powierzchni i związane z tym potencjalne znacznie ograniczone możliwości zagospodarowania gruntu. Wskazał też na mocno ograniczoną skalę ingerencji posiadacza sieci, również w kontekście ewentualnych czynności z zakresu bieżącej eksploatacji. W oparciu o tak wyliczone stawki i wskaźniki biegły wyliczył wysokość wynagrodzenia za okres 10-cioletni na kwotę 57 391,80 zł.

Sąd zauważył jednak, że choć nieruchomość w części zajętej pod wodociąg stanowi park zabytkowy, to jednak jako całość jest działką zabudowaną, zatem jako działki porównawcze do ustalenia ceny jednostkowej powinny być przybrane grunty gminne przeznaczone pod zabudowę. Z uwagi na trudności z wyszukaniem nieruchomości podobnych biegły w celu maksymalnego ich upodobnienia sięgnął po zastosowanie odpowiedniego zestawu atrybutów, z określeniem ich maksymalnego wpływu na różnice cen nieruchomości. Zastosowana metoda powiązania wynagrodzenia z wartością gruntu brała się stąd, iż brak jest bazy bezpośrednich danych co do czynszów dzierżawnych w tym znaczeniu, iż brak jest zarejestrowanych umów najmu czy dzierżawy nieruchomości, co uniemożliwia zastosowanie wprost stawek przyjmowanych czynszów w istniejącym obrocie.

Sąd zaznaczył, że biegły wyczerpująco uzasadnił dlaczego, z uwagi na zabudowę nieruchomości i element zainwestowania, wybrał metodę A. T. analizując treść aktów notarialnych, trend czasowy, a także wagi poszczególnych cen rynkowych. W oparciu o powyższe, biegły wychodząc z ceny jednostkowej gruntu oszacował stawkę dzierżawną, stanowiącą podstawę do wyliczenia wynagrodzenia finalnego.

Sąd zaznaczył, że biegły rzeczowo uzasadnił trafność przyjętych rozwiązań, w kontekście powiązania rodzaju nieruchomości i jej wartości z możliwym do uzyskania czynszem, przy czym wskazał dlaczego przyjął stopę najniższą - 3%, uzasadniając to małym stopniem uprzemysłowienia działki. Na rozprawie w sposób rzeczowy i przekonujący przedstawił przyjętą przez siebie metodologię, a przede wszystkim poczynione założenia co do tego, iż do wszelkich porównań i wyliczeń winny być wzięte nieruchomości pod zabudowę, działka ma bowiem status zabudowanej i nie ma charakteru rolnego, co najwyżej znajduje się w otoczeniu rolnym.

Sąd zaznaczył, że biegły odniósł się rzeczowo do zarzutów strony pozwanej. Uwzględnił element "zabytkowości" działki, jako powodujący konieczność skorygowania tj. zmniejszenia jej wartości z uwagi na ograniczone możliwości inwestycyjne. Podkreślił, że przy wyborze działek dla celów opinii biegły kierował się wyłącznie zasadami zawodowymi, a wybór standardu w tej sprawie nastąpił zgodnie z zasadami wiedzy.

Sąd Okręgowy wskazał, że biegły w opinii nie ujął i nie uwzględnił wskaźnika ingerencji, który w tych konkretnych warunkach sięgałby współczynnika 0,5 (50%). Sąd ostatecznie przyjął ten wskaźnik, zważywszy na fakt, iż na działce na spornym areale nie można byłoby posadzić budynku, co najwyżej niedużą altanę.

Sąd doszedł do wniosku, że skoro podstawą faktyczną żądania powódki jest niemożność wykorzystania nieruchomości właśnie w części "gruntowej", nie zaś w obrębie budynku mieszkalnego, co wynika z przebiegu przedmiotowego wodociągu, tym samym dla celów wyliczenia czynszu winny być wzięte jedynie pod uwagę nieruchomości gruntowe, co najwyżej o przeznaczeniu pod przyszłą budowę, co uczynił biegły.

Za chybiony uznał zarzut powódki, iż biegły przy wycenie nie uwzględnił wpływu przebiegu wodociągu na wartość całej nieruchomości. Istotą ustalenia czynszu jako miary wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości jest założenie wyjściowe korzystania z nieruchomości faktycznie nieobciążonej, skoro wyliczany czynsz stanowi ekonomiczny

surogat miary ingerencji w postaci obciążenia czy utrudnienia z korzystania właśnie z nieruchomości hipotetycznie niedotkniętej zakłóceniem.

Za nieprzydatny Sąd uznał wnioskowany na ostatniej rozprawie dowód z opinii pozasądowej na okoliczność wyliczenia wartości całej nieruchomości, zabudowanej, przyjętej dla celów kredytowania. Biegły wyliczył wartość nieruchomości bez budynku, co przekonywająco uzasadnił. Nadto sama powódka wnosząc o zwolnienie z kosztów określiła wartość całej nieruchomości na 300 000 zł. Taką też wartość strony darowizny wskazały dla celów podatkowych. Nie można przy tym zakładać, by owe kwoty miały być podane świadomie w sposób zaniżony jedynie dla celów uzyskania zwolnienia z kosztów, czy też dla innych celów. Jeśli wartość dla banku kredytującego jawiła się wyższa, jest to ewentualne ryzyko tego podmiotu ponoszone na wypadek konieczności zaspokojenia się z przedmiotu zabezpieczenia podlegającemu hipotece w wysokości przeszacowanej.

Sąd uznał, iż nieprzydatne w sprawie byłoby przesłuchanie konserwatora zabytków. Inwestor wodociągu nie zasięgał zgody czy opinii konserwatora, zaś wpływ budowy na samą wartość nieruchomości w związku z wycięciem dwóch drzew, jest obojętny.

Tym samym w ocenie Sądu, zasądzeniu podlegała kwota wynagrodzenia ustalona pierwotnie w opinii, z uwzględnieniem korekty z uwagi na wskaźnik ingerencji wynoszący 0,5. Wskaźnik ten wynika nie tylko z obiektywnie ograniczonych możliwości wykorzystania pasa zajętego gruntu, lecz również z realnych planów i możliwości powódki, która nie prowadzi działalności gospodarczej i jest studentką. Nie posiadała też w okresie objętym pozwem własnych środków inwestycyjnych. Nie można zatem uznać, by w okresie poprzednich 10 lat realnie zamierzała prowadzić inwestycje, którym na przeszkodzie stałby wybudowany wodociąg. Podobne uwagi odnoszą się do poprzednika prawnego powódki.

Wobec powyższego wynagrodzenie wyliczone przez biegłego (bez korygującego współczynnika ingerencji) na kwotę 57 391,80 zł brutto Sąd pomnożył przez wskaźnik ingerencji, co dało kwotę zasądzoną w pkt I.

O kosztach Sądu procesu, orzekł w oparciu o art. 98, 100 i 108 k.p.c., dokonując ich stosunkowego rozdzielenia.

Odnośnie kosztów sądowych Sąd odwołał się do art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych i stwierdził, że obciążenie powódki przypadającą na nią kwotą 16 565 zł, czyniłoby przysporzenie finansowe wynikiem z wyroku iluzorycznym. Sąd obciążył powódkę kwotą 5000 zł, uznając, że za taką kwotą przemawia jej sytuacja. W pozostałym zakresie Sąd pierwszej instancji odstąpił od obciążania powódki kosztami sądowymi.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana Gmina R. oraz powódka.

Pozwana Gmina R. zaskarżyła wyrok w punkcie I, II i III zarzucając:

1) naruszenie przepisów prawa materialnego:

– art. 352 k.c., zgodnie z którym, kto faktycznie korzysta z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności, jest posiadaczem służebności, poprzez jego niezastosowanie w sprawie i zasądzenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości zajętej pod urządzenia przesyłowe od pozwanej Gminy R., która to posiadaczem ww. służebności nigdy nie była,

- art. 2 pkt 7 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków w związku z art. 49 § 1 k.c. poprzez ich niezastosowanie i przyjęcie, że skoro urządzenia przesyłowe zostały pobudowane przez Gminę, to znajdują się w posiadaniu samoistnym Gminy, a nie że są w posiadaniu lub weszły też w skład przedsiębiorstwa przesyłowego,

- art. 224 k.c. i 225 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie w oderwaniu od art. 353 k.c. i uznanie, że do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy zobowiązana jest wyłącznie Gmina jako samoistny posiadacz w złej wierze, podczas gdy pozwana Gmina nim nie była i nie jest, nie włada faktycznie siecią, nie korzysta z niej, nie świadczy usług przesyłowych, nie pobiera z tego tytułu pożytków, nie podejmuje żadnych czynności względem sieci, tj. modernizacja, usuwanie awarii,

- art. 230 k.c. poprzez jego niezastosowanie w zw. z art. 353 k.c. oraz 224 i 225 k.c. i oddalenie powództwa przeciwko (...) oraz uznanie, że legitymację procesową bierną w sprawie posiada wyłącznie Gmina R., a tym samym jest zobowiązana do zapłaty wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości zajętej pod sieć, jako jej posiadacz w samoistny w złej wierze,

2) błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia, a polegający na:

- przyjęciu, że pozwana Gmina R. jako inwestor sieci wodociągowej przebiegającej przez nieruchomość powódki jest posiadaczem samoistnym w złej wierze ww. sieci, podczas gdy zgodnie z art. 49 § 1 k.c. i art. 2 pkt 7 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków, sieć ta znajduje się w posiadaniu przedsiębiorstwa przesyłowego,

- przyjęciu złej wiary gminy R. jako rzekomego posiadacza samoistnego pomimo, że gmina jako inwestor działała poprzez zobowiązanego do dokonania wszystkich formalności projektanta i posiadała wszystkie przewidziane przepisami dokumenty, zatem nie miała podstaw sądzić, iż nie jest nie jest na prawie, lokalizując wodociąg w gruncie powódki, a nadto nieskutecznemu obaleniu domniemania dobrej wiary gminy przez powódkę,

- przyjęciu do określenia wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu kwestionowanej przez wszystkie strony procesu opinii biegłego wskazującej na wysokość odszkodowania za bezumowne korzystanie dla nieruchomości zabudowanej i zainwestowanej z pominięciem faktu, iż jest to nieruchomość rolna, a sporną część nieruchomości wykorzystywaną w zakresie odpowiadającym treści służebności, w stosunku do której powódka dochodzi wynagrodzenia, stanowi zabytkowy park,

3) naruszenie przepisów postępowania - art. 233 k.p.c. poprzez zbyt daleką idącą swobodę oceny dowodów w zakresie odmowy przypisania Gminie R. Dobrej wiary, która nie została przez powódkę skutecznie podważona.

Podnosząc powyższe zarzuty apelująca wniosła o:

1) zmianę zaskarżonego wyroku w części zasądzającej od Gminy R. na rzecz powódki kwotę 28 695,90 zł i oddalenie powództwa w tym zakresie oraz o zasądzenie kosztów procesu, według norm przepisanych, ewentualnie:

2) uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu, pozostawiając temu sądowi do rozstrzygnięcia kwestię zasądzenia kosztów procesu.

Powódka wyrok zaskarżyła wyrok w punkcie II, III i IV zarzucając:

1) naruszenie prawa procesowego przez nieprawidłową ocenę materiału dowodowego,

2) błędne wnioskowanie w oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy,

3) sprzeczność istotnych ustaleń sądu z zebrany w sprawie materiałem dowodowym,

4) niewyjaśnienie wszystkich istotnych okoliczności w sprawie poprzez nieprzesłuchania wszystkich zgłoszonych przez stronę powodową świadków,

5) naruszenie prawa materialnego, polegające na zastosowaniu niewłaściwego przepisu prawa,

6) brak bezstronności Sądu pierwszej instancji.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty powódka domagała się uchylecia wyroku i ponownego rozpoznania sprawy.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

**Apelacja pozwanej Gminy R. jest zasadna.**

**Apelacja powódki jest zasadna tylko o tyle, o ile kwestionuje oddalenie powództwa w stosunku do pozwanego (...) Spółki z o.o. w R., a w pozostałym zakresie nie zasługiwała na uwzględnienie.**

Poczynione przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne sprawy są prawidłowe i zasługują na podzielenie. Wynik uzupełniającego postępowania dowodowego nie dał podstaw do ich zmiany. W szczególności, przeprowadzone przed Sądem Apelacyjnym dowody (k. 393) i ocena całości materiału sprawy przez Sąd drugiej instancji w ramach apelacji pełnej nie pozwoliły na ustalenie, iż doszło do powstania określonego tytułu prawnego uprawniającego przedsiębiorcę eksploatującego wodociąg do korzystania z nieruchomości powódki.

Sąd Apelacyjny uzupełniając ustalenia Sądu Okręgowego o okoliczność, że decyzją z dnia 6 września 2001r. Starosta (...) zatwierdził projekt budowlany budowy sieci wodociągowej wraz z przyłączami do budynków dla miejscowości M. - R., gmina R. i wydał Zarządowi Miejskiemu w R. pozwolenie na budowę w/w sieci oraz, że w oparciu o to pozwolenie przeprowadzono budowę wodociągu m.in. na nieruchomości należącej obecnie do powódki, w pozostałym zakresie ustalenia Sądu Okręgowego przyjął za własne, co eliminuje potrzebę ich powtórzenia w tym miejscu.

Sąd Apelacyjny nie podziela natomiast dokonanej przez Sąd Okręgowy oceny prawnej sprawy, skutkującej zasądzeniem wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości od pozwanej Gminy R.. Ocena Sądu pierwszej instancji, która doprowadziła do takiego rozstrzygnięcia, nie była trafna.

Przede wszystkim, Sąd Okręgowy nie przywiązał należytej wagi do tego, iż władztwo podmiotu eksploatującego wodociąg przebiegający przez nieruchomość powódki nie jest typowym, klasycznym posiadaniem nieruchomości. Takie władztwo odpowiada władztwu wynikającemu z prawa służebności. Zgodnie z art. 352 § 1 k.c. kto faktycznie korzysta z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności, jest posiadaczem służebności. Jest to posiadanie swoiste, gdyż nie łączy się z władztwem nad rzeczą w dosłownym znaczeniu. Podmiot wykonujący służebność korzysta z cudzej rzeczy tylko w oznaczonym zakresie, nierzadko bardzo wąskim, w istocie nie władając nią. Do takiego, specyficznego posiadania należy, zgodnie z art. 352 § 2 k.c., stosować przepisy o posiadaniu rzeczy, w tym art. 224 § 2 k.c. oraz art. 225 k.c. tylko odpowiednio. Zatem, w odniesieniu do posiadania służebności nie można posługiwać się pojęciem posiadania samoistnego (por. uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 9 sierpnia 2011 r., III CZP 10/11, OSNC 2011, Nr 12, poz. 129, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 maja 2016 r., V CSK 549/15, LEX nr 2080889). Takie posiadanie ze swej natury jest posiadaniem zależnym.

W konsekwencji, jeśli nawet pozwana Gmina faktycznie władała wybudowaną przez siebie siecią wodociągową (co mogło mieć miejsce do momentu zawarcia pierwszej umowy użyczenia tj. umowy z dnia 22 stycznia 2002 k. 109), to z całą pewnością nie miała statusu posiadacza samoistnego nieruchomości należącej obecnie do powódki. Także Gmina była bowiem wówczas posiadaczem w zakresie odpowiadającym treści służebności, czyli posiadaczem zależnym. Swoje posiadanie – czyli posiadanie w zakresie odpowiadającym treści służebności – przekazała jednak faktycznie (...) Spółce z o.o. w R. w chwili wejścia w życie umowy użyczenia wodociągu w celu jego eksploatacji przez pozwaną Spółkę.

Sąd Okręgowy uzasadniając swoje stanowisko odnośnie istnienia podstaw do zasądzenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie od pozwanej Gminy powołał się m.in. na pogląd wyrażony w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 9 lipca 2015 r., I CSK 505/14 (LEX nr 1797076), według którego roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy może być skutecznie zgłoszone wobec posiadacza samoistnego, który oddał rzecz w posiadanie zależne. Tymczasem, wyrażony w nim pogląd, reprezentatywny dla jednego z dwóch nurtów, które zarysowały się w judykaturze dotyczącej kwestii przeciwko komu powinno być skierowane roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości w razie



oddania jej przez posiadacza samoistnego w posiadanie zależne, stracił na aktualności. Zgodnie bowiem z uchwałą 7 Sędziów Sądu Najwyższego z dnia 19 kwietnia 2017 r., III CZP 84/16 (OSNC 2017/11/122) korzystanie z nieruchomości przez posiadacza samoistnego, który oddał rzecz do używania najemcy, polega wyłącznie na pobieraniu korzyści cywilnych (art. 224 i 225 k.c.). W uchwale z 19 kwietnia 2017 r. Sąd Najwyższy nie zaaprobował zapatrywań tego nurtu orzecznictwa Sądu Najwyższego (w tym wyroku, na który powołał się Sąd pierwszej instancji), który ukształtował pogląd, że samoistny posiadacz jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy nawet w razie oddania jej w posiadanie zależne, wskazując, że nie uwzględniają one zmiany w sposobie korzystania, która rzutuje na zakres jego odpowiedzialności. Poza tym, wyrok ten został wydany w innym stanie faktycznym, bo dotyczył posiadania cudzej nieruchomości w jego klasycznym ujęciu i dosłownym znaczeniu, a nie – tak jak w rozpoznawanej sprawie – tylko w zakresie odpowiadającym treści służebności, do którego to posiadania przepisy art. 224 i nast. k.c. stosuje się tylko odpowiednio.

Uwzględnić należy, że także pogląd wyrażony w powyższej uchwale, jako odnoszący się wprost do innych stanów faktycznych nie ma bezpośredniego przełożenia na ocenę stanu faktycznego tej sprawy, w którym ustalono bezspornie, że pozwana Gmina wybudowała wodociąg przebiegający m.in. przez nieruchomość powódki, a następnie – na podstawie umowy użyczenia – oddała go w posiadanie współpозwanej Spółce celem jego eksploatacji. Poza sporem pozostaje bowiem okoliczność, że budowę wodociągu sfinansowała pozwana Gmina R., a siecią wodociągową faktycznie włada pozwana (...) Sp. z o.o. w R., czyniąc to oparciu o kolejne umowy użyczenia zawarte z pozwaną Gminą R. (k. 109-120). Zatem, to pozwana Spółka, w okresie którego dotyczy spór, korzystała z nieruchomości powódki w zakresie odpowiadającym treści służebności. Brak było w konsekwencji podstaw do przyjęcia, że to pozwana Gmina powinna ponosić ciężary z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości powódki w zakresie odpowiadającym treści służebności gruntowej i w tym zakresie jej zarzuty sformułowane w apelacji, w szczególności naruszenia art. 224 k.c. i 225 k.c. w zw. z art. 352 k.c., należało podzielić, a w konsekwencji także uwzględnić wniosek apelacji zmierzający do zmiany zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa w stosunku do Gminy R..

Powódka w swojej apelacji kwestionowała m.in. oddalenie powództwa w stosunku do pozwanego (...) Spółki z o.o. w R. i przyjęcie przez Sąd pierwszej instancji, że ten pozwany był posiadaczem w dobrej wierze. Rozstrzygnięcia, przy bezspornej kwestii, że ten pozwany faktycznie eksploatował w spornym okresie wodociąg wykonując władztwo nad nieruchomością powódki odpowiadające służebności, wymaga zatem to, czy był posiadaczem w dobrej, czy złej wierze.

W ocenie Sądu Okręgowego, za istnieniem dobrej wiary po stronie pozwanej Spółki przemawia fakt, iż w posiadanie nieruchomości weszła ona na zasadzie zawartej z Gminą R. umowy użyczenia. Sąd Apelacyjny nie podziela tej oceny.

Należy wskazać, że w dobrej wierze jest ten, kto powołując się na przysługujące mu prawo błędnie przypuszcza, że prawo to mu przysługuje, jeżeli tylko przekonanie to jest w danych okolicznościach usprawiedliwione. W złej wierze jest zarówno ten, kto wie, że prawo do korzystania z rzeczy mu nie przysługuje, jak i ten, kto nie posiada takiej świadomości wskutek rażącego niedbalstwa. Wedle zapatrywań orzecznictwa, w odniesieniu do posiadania służebności, oceny istnienia bądź braku dobrej wiary posiadacza służebności nie można odnosić tylko do wiedzy o tym, że nieruchomość stanowi cudzą własność, lecz również do tego, czy ingerowanie w tę cudzą własność w zakresie odpowiadającym służebności nastąpiło i pozostawało w takich okolicznościach, które usprawiedliwiają przekonanie, że posiadanie to nie narusza cudzego prawa (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 marca 2010 r., II CSK 239/09, Lex nr 738477). Nie jest posiadaczem w dobrej wierze taki posiadacz, który wie lub powinien wiedzieć, że przysługujące mu na podstawie określonego stosunku prawnego prawo do władania rzeczą nie jest skuteczne względem właściciela (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 czerwca 1974r., II CR 246/74, OSP 1976/2/29).

Uprawnienie do korzystania z cudzej nieruchomości w granicach, jakie przysługują posiadaczowi służebności, może wynikać z decyzji administracyjnej (por. art. 124 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami - tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 z późn. zm.) ustanawiającej po stronie właściciela nieruchomości obowiązek znoszenia stanu ukształtowanego przebiegiem zainstalowanego urządzenia, albo – w obecnym stanie prawnym – prawomocnego orzeczenia sądu o ustanowieniu służebności, o której mowa w art. 305<sup>1</sup>-305<sup>4</sup> k.c. Zarówno ostateczna decyzja administracyjna, jak i orzeczenie sądu tworzą nowy stosunek prawny między podmiotem, który

zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia określone w art. 49 k.c., a właścicielem obciążonej nieruchomości, uprawniający do korzystania z nieruchomości w granicach określonych przeznaczeniem tych urządzeń. W stanie faktycznym sprawy, nie ulega jednak wątpliwości, że ani Gmina, ani pozwane Przedsiębiorstwo takimi tytułami nie legitymowały się w spornym okresie.

Wreszcie, uprawnienie takie może wynikać z umowy cywilnoprawnej, jednak w takim wypadku posiadacz służebności powinien wykazać, że jego uprawnienie ma charakter trwały. Sama zgoda właściciela nieruchomości na zainstalowanie urządzeń przesyłowych, nawet gdyby była bezwarunkowa i nie budząca wątpliwości nie daje jeszcze tytułu do korzystania w przyszłości z nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności i nie przesądza o dobrej wierze podmiotu, który eksploatuje urządzenia przesyłowe. Należy bowiem zaznaczyć, że nawet dobra wiara w chwili instalowania urządzenia przesyłowego nie oznacza powstania po stronie takiego podmiotu prawa do korzystania z nieruchomości skutecznego wobec jej każdorazowego właściciela. Przymiot dobrej wiary, musi obejmować cały okres eksploatacji urządzeń przesyłowych, także wtedy, gdy zmienił się właściciel nieruchomości, na której zostały one zainstalowane (por. wyrok SN z 24 stycznia 2017 r. V CNP 17/16 i powołane w nim orzecznictwo – Lex nr 2248743).

Pozwani w niniejszej sprawie nie powołali się zresztą skutecznie na tytuł wynikający z umowy cywilnoprawnej, a w odpowiedzi na pozew Pozwana Gmina powoływała się jedynie na zgodę właścicieli na korzystanie z nieruchomości w celu budowy wodociągu i przyłączenia „ich nieruchomości do sieci” – k. 105. Powoływała się też na umowę zawartą per facta concludentia – użyczenia, której treścią jest korzystanie z nieruchomości w zakresie odpowiadającym służebności przesyłu urządzeń wodociągowych, którą to możliwość Sąd Okręgowy wykluczył i w tym zakresie Sąd Apelacyjny nie znajduje podstaw do kwestionowania takiej oceny, bowiem opiera się ona o prawidłową argumentację.

Nie tworzą też tytułu prawnego do korzystania z cudzej nieruchomości, ani nie przesądzają o dobrej wierze podmiotu, który na cudzej nieruchomości wybudował urządzenia przesyłowe, takie akty prawa administracyjnego jak pozwolenie na budowę, czy decyzja o warunkach zabudowy. Akty te tylko legalizują zamierzenia budowlane inwestora

Zaniechanie przez posiadacza urządzeń działań zmierzających do uzyskania któregoś z powyżej wskazanych tytułu uprawniającego do korzystania prowadzi do braku tytułu uprawniającego do ingerowania w sferę cudzej własności i uniemożliwia przyjęcie, że jest on posiadaczem w zakresie odpowiadającym treści służebności w dobrej wierze. Skoro więc materiał dowodowy nie dał podstaw do ustalenia, aby Gmina R. dysponowała którymś z powyższych tytułów uprawniających korzystania z nieruchomości powódki w zakresie odpowiadającym treści prawa służebności, a takiego tytułu nie pozyskała też pozwana Spółka, to także i ona musi być uznana za posiadacza w złej wierze.

W konsekwencji, przy uwzględnieniu powyższych uwag, nie można zgodzić się ze stanowiskiem Sadu Okręgowego, że okoliczność zawarcia przez pozwaną Spółkę z pozwaną Gminą umowy użyczenia urządzeń stanowiących sieć wodociągową, wybudowanych przez Gminę, przesądza o tym, że pozwana Spółka jest posiadaczem w dobrej wierze w zakresie odpowiadającym treści służebności. Umowa użyczenia zawarta przez Spółkę i Gminę w sytuacji, w której Gmina R. nie posiadała tytułu do posiadania nieruchomości powódki w zakresie odpowiadającym służebności przesyłu była skuteczna tylko względnie, tj. między stronami umowy użyczenia. Nie była natomiast skuteczna względem właściciela, który nie był stroną tej umowy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 sierpnia 2017 r., LEX nr 2337954).

W świetle powyższych uwag, nie może budzić wątpliwości, że powódce przysługuje względem pozwanej Spółki roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z jej nieruchomości. Znajduje ono swoje normatywne oparcie w art. 224 § 2 i 225 kc. w zw. z art. 352 k.c.

Sąd Apelacyjny nie podzielił natomiast zarzutów apelacji powódki zmierzających do zakwestionowania wysokości należnego jej wynagrodzenia ustalonego przez Sąd Okręgowy.

Roszczenie o wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy ma na celu, podobnie jak pozostałe roszczenia uzupełniające, przywrócenie właścicielowi równowagi ekonomicznej naruszonej bezprawną ingerencją w sferę jego własności. Według ugruntowanego stanowiska judykatury, wysokość tego wynagrodzenia nie zależy od tego, czy właściciel poniósł uszczerbek, a posiadacz uzyskał korzyść. O jego rozmiarze decydują tylko kryteria obiektywne w postaci cen

rynkowych za korzystanie z rzeczy i czas posiadania. Także wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w zakresie odpowiadającym służebności, nie ma charakteru odszkodowawczego i nie jest zależne od tego, czy obniżeniu uległa wartość rynkowa nieruchomości. Punktem wyjścia do jego ustalenia powinna być kwota odpowiadająca temu, co właściciel na podstawie ważnego stosunku prawnego otrzymałby, gdyby oddał rzecz do odpłatnego korzystania. W tym przypadku uwzględnić należy, że nie mamy do czynienia z posiadaniem nieruchomości w rozumieniu art. 336 k.c., a więc z posiadaniem wyłączającym władztwo właściciela, ale jedynie z ograniczeniem tego władztwa w zakresie wynikającym ze stopnia ingerencji istniejącego urządzenia w przestrzeń. Ograniczony zakres korzystania z nieruchomości przez posiadacza służebności nie może więc pozostać bez wpływu na wysokość wynagrodzenia. W konsekwencji przyjmuje się, że ustalenie wysokości wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości w zakresie służebności przesyłu powinno być proporcjonalne do stopnia ingerencji skarżącego w treść prawa własności i uwzględniać wartość nieruchomości. Wartość nieruchomości może być zatem jednym z kryteriów ustalania tego wynagrodzenia. Przy tym, przy określeniu jego wysokości nie powinno ograniczać się do sposobu, w jaki faktycznie nieruchomość była i jest przez właściciela wykorzystana, ale uwzględniać sposób, w jaki właściciel mógłby to uczynić (por. wyrok SN z 12 października 2017 r. IV CNP 76/16, Lex nr 2401826, także uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2005 r. III CZP 29/05 OSNC Nr 4, poz. 64).

W ocenie Sądu Apelacyjnego, ustalona przez Sąd pierwszej instancji w wysokość należnego powódce wynagrodzenia w należyty sposób uwzględniła powyższe kryteria.

W toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji została sporządzona opinia biegłego z zakresu szacowania nieruchomości. Z opinii tej wynika, że wodociąg przebiega pomiędzy budynkiem mieszkalnym a szpalerem starodrzewu, w odległości ok. 6- 10 m od ogrodzenia, wzdłuż drogi gminnej. Łącznie jego długość wynosi 176 metrów bieżących. Powierzchnię „bezumownego korzystania”, uwzględniającą szerokość wykopu i wystarczającą na poruszanie się koparki oraz miejsce na grunt z wykopu, biegły ustalił na 792 m<sup>2</sup>.

Z opinii wynika przy tym, że biegły do obliczeń brał pod uwagę rynkową cenę gruntów zajętych pod wodociąg z uwzględnieniem, że część działki stanowi park wpisany do rejestru zabytków. Uwzględnił przeznaczenie nieruchomości w (...)i zabudowany charakter nieruchomości. Dokonał też oceny możliwości gospodarczego wykorzystania gruntu zajętego przez wodociąg wskazując, że jest to parkowa część działki pomiędzy frontem dworku i szpalerem starodrzewu; wskazał, że w jego ocenie – poza rabatami kwiatowymi i pielęgnacją zieleni w uzgodnieniu z konserwatorem – nie można na niej prowadzić dochodowej działalności, która również wymagałaby zgody konserwatora. Wskazał, że wpisanie gruntu do rejestru zabytków eliminuje jego produkcyjne wykorzystanie.

Wobec braku na lokalnym rynku umownych stawek dzierżawy, biegły wyliczył stawkę najbardziej prawdopodobną dla rynku nieruchomości, zaś dla ustalenia wartości zajętego gruntu zastosował podejście porównawcze, metodę porównywania parami. Wartość zajętej nieruchomości biegły ustalił na kwotę 12 925 zł, zaś stawkę czynszu dzierżawnego oszacował na kwotę 0,49 zł/m<sup>2</sup>. W konsekwencji wartość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości gruntowej powódki według opinii biegłego wynosi netto 46 660 zł, zaś z podatkiem VAT - 57 391, 80 zł. (k.162 -183).

Na rozprawie biegły dodatkowo wyjaśnił uwarunkowania mające wpływ na wycenę i podał, że jego stawki są nieco wyższe od stawek przyjętych przez Gminę R. dla dzierżawy gruntów gminnych na podobne cele inwestycyjne np. budowa kiosku, hali. Biegły wskazał też, że przyjmując dodatkowo współczynnik ingerencji, jak dla służebności przesyłu, przyjąłby go co najmniej na poziomie „pół na pół”, a przy zastosowaniu współczynnika na takim poziomie (50%) wysokość wynagrodzenia netto za jeden rok wynosi 2328,48 zł, a za lat 10 – 23 284,80 zł.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, Sąd Okręgowy zasadnie powyższą opinię uznał za mogącą stanowić podstawę ustalenia należnego powódce wynagrodzenia. Opinia ta jest kompletna, dobrze umotywowana, wolna od niejasności. Biegły ustalając wysokość wynagrodzenia wyczerpująco wskazał podstawy faktyczne i prawne dokonanej oszacowania. Szczegółowo wyjaśnił też zastosowaną metodologię oraz uzyskane wyniki. Co istotne, prawidłowość i zasadność

twierdzeń zawartych w pisemnej opinii, biegły w całości podtrzymał w opinii ustnej, szczegółowo odnosząc się do zarzutów stron.

Strony w toku procesu nie wykazały, że zawiera ona mankamenty dyskredytujące jej wartość dowodową. Także w apelacjach skarżący nie przytoczyli wystarczających argumentów, które wskazywałyby na to, iż dokonana przez Sąd Okręgowy ocena tejże opinii jest wadliwa. Nie można też zgodzić się z zawartą w treści zarzutów sugestią skarżących, że biegły w sposób niezadawalający ustosunkował się do zastrzeżeń zgłoszonych przez nich. Ich zarzuty w istocie były polemiką i wyrazem niezadowolenia z niekorzystnego dla nich wydzwięku wniosków opinii, a nie umotywowaną jej krytyką.

W konsekwencji, także Sąd Apelacyjny uznał, że powyższa opinia może stanowić podstawę do ustalenia należnego powódce od pozwanej Spółki wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności.

Należało jednocześnie zauważyć, że w okolicznościach sprawy nie było wystarczających podstaw do ustalenia, że powódka jest płatniczką podatku VAT. Takiej okoliczności powódka nie podnosiła. W tej sytuacji, jako wartość należnego jej wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z jej nieruchomości, należało przyjąć wynikającą z opinii kwotę, (po uwzględnieniu współczynnika ingerencji na poziomie 50%) bez podatku VAT, czyli kwotę 23 284, 80 zł., a nie kwotę 28 695,90 zł, tak jak to uczynił Sąd pierwszej instancji.

Brak było podstaw do uwzględnienia zarzutów apelacji powódki negujących zasadność oddalenia przez Sąd pierwszej instancji zgłoszonych przez nią wniosków dowodowych. Przeprowadzone przez Sąd Okręgowy postępowanie dowodowe było bowiem wystarczające, zaś wnioski dowodowe powódki, albo były nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy, albo dotyczyły okoliczności bezspornych.

Wniosek o przesłuchanie w charakterze świadka Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, do którego powódka przywiązuje w swej apelacji dużą wagę, został zgłoszony celem wykazania, że strona pozwana nie występowała i nie uzyskala zgody konserwatora zabytków na położenie wodociągu na terenie znajdującego się na nieruchomości powódki zabytkowego parku, oszacowania szkód związanych z obumarciem dwóch drzew i stwierdzenia, czy położenie wodociągu może zagrażać istnieniu starodrzewu. Tymczasem pozwani nie kwestionowali, że do konserwatora nie zwracali się o zgodę na budowę wodociągu. Sformułowane zaś w tezie dowodowej kwestie dotyczące wpływu wodociągu na starodrzew w kontekście obumarcia dwóch jesionów i nie mają wpływu na rozstrzygnięcie o dochodzonym w tej sprawie roszczeniu o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości, a innych roszczeń pieniężnych powódka formalnie nie zgłosiła. W tym kontekście należy też zwrócić uwagę na fakt, że powódka jest właścicielką nieruchomości od marca 2013 r., nie wykazała, aby po tej dacie doszło do obumarcia drzew, a umowa cesji na którą w sprawie się powołała (k. 6) dotyczyła jedynie przelewu wierzytelności z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości.

Zasadnie Sąd pierwszej instancji nie uwzględnił także wniosku powódki o przesłuchanie Prezesa Zarządu pozwanej Spółki i (...). Oczywiście jest, że nie doszło do zawarcia z pozwanymi umowy ustanowienia służebności przesyłu, jak też, że powódka nie otrzymała od żadnego z pozwanych wynagrodzenia z tytułu korzystania z jej nieruchomości, a na takie okoliczności powódka zgłaszała te dowody.

Trzeba zaznaczyć, że postępowanie dowodowe w sprawie cywilnej nie może zmierzać w dowolnym kierunku, wyznaczonym przez wnioski dowodowe stron, gdyż jego zadaniem jest wyjaśnienie okoliczności ujawnionych w sprawie, doniosłych w świetle norm prawa materialnego, na podstawie których oceniane jest roszczenie dochodzone przez powoda. Sąd nie tylko może, ale wręcz powinien, pominąć wnioski dowodowe, które zmierzają do wykazania okoliczności nieistotnych dla rozstrzygnięcia lub zmierzających do ustalenia okoliczności już dostatecznie wyjaśnionych, zgodnie ze stanowiskiem wnioskującej strony, w istocie bowiem takie dowody należy traktować, jako powołane tylko dla zwłoki i zbędne (art. 217 § 3 k.p.c.).

Wreszcie trzeba wskazać, że nieumotywowanym i niezasadnym był zarzut braku bezstronności Sądu pierwszej instancji, który powódka uzasadniała tylko przez nawiązanie do stwierdzenia tego Sądu odnoszącego się do jej możliwości finansowych w kontekście ograniczonych możliwości wykorzystania pasa gruntu zajętego pod wodociąg. Zarzut braku bezstronności, dla swojej skuteczności wymaga co najmniej uprawdopodobnienia, że istnieje okoliczność tego rodzaju, która mogłaby wywołać uzasadnioną wątpliwość co do bezstronności sędziego w danej sprawie (por. art. 49 i 50 k.p.c.). Nie wystarczy więc samo zakwestionowanie wyrażonej przez sąd oceny sprawy.

W świetle powyższego, Sąd Apelacyjny uwzględniając w całości apelację pozwanej Gminy i w części apelację powódki na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok i zasądził od pozwanej Spółki na rzecz powódki kwotę 23 284,80 zł, oddalając powództwo w pozostałej części względem Spółki, a wobec pozwanej Gminy R. w całości. W pozostałej części apelację powódki oddalił jako niezasadną na podstawie art. 385 k.p.c.

Zmiana rozstrzygnięcia Sądu pierwszej instancji nakazywała zmianę rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów procesu za tę instancję.

Pozwana Gmina R. ostatecznie wygrała sprawę i wobec tego na mocy art. 98 § 1 i 3 k.p.c. należał się jej zwrot kosztów procesu od powódki. Wysokość tych kosztów w I instancji to kwota 7127 zł na którą składa się opłata skarbowa od pełnomocnictwa i koszt zastępstwa prawnego ustalony na podstawie § 6 pkt 7 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 (t.j. Dz.U. 2013, poz. 490), które w tym wypadku znajduje zastosowanie na mocy § 21 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.j. Dz.U. 2018 r., poz. 265). Pozwana Spółka sprawę wygrała w znacznym zakresie tj. w ok. 94 %. Przy uwzględnieniu takiego wyniku sprawy, na mocy art. 100 k.p.c., należało stosunkowo rozdzielić koszty procesu między nią a powódką, wskazane w przez Sąd pierwszej instancji (tj. koszty zastępstwa prawnego Spółki – 7217 zł i koszty poniesione przez powódkę w postaci części opłaty od pozwu – 1000 zł i zaliczki na opinię biegłego – 2000 zł). Łącznie koszty procesu w za I instancję wyniosły 10 217 zł. Udział powódki w tych kosztach powinien wynosić kwotę 9603,98 zł, zaś udział pozwanej Spółki – 613,02 zł. Różnica między kosztami jakie powódka winna ponieść, a kosztami faktycznie poniesionymi to kwota 6 603,98 zł, a po zaokrągleniu do pełnego złotego - 6 604 zł. Taką kwotę należało zasądzić od powódki na rzecz pozwanej Spółki.

Jeśli chodzi o brakujące koszty sądowe I instancji, to w odniesieniu do pozwanej Spółki orzeczono o nich na mocy art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. 2018 r., poz. 300) i stosownie do wyniku w jakim ta Spółka sprawę przegrała (6%) obciążono ją częścią tych kosztów ( tj. brakującej części opłaty od pozwu – 17 000 zł i wyłożonych przez Skarb Państwa wydatków na opinię biegłego – 596,50 zł). Przy zastosowaniu art. 113 ust. 4 ustawy o kosztach sądowych odstąpiono od obciążania powódki przypadającą na nią w 94% częścią nieuiszczonych kosztów sądowych. Koszty te są bowiem na tyle wysokie, że obciążenie nimi powódki nawet tylko w części, przy uwzględnieniu zasądzonych od niej na rzecz przeciwników procesowych kosztów procesu, miałoby ten skutek, że zasądzona na jej rzecz kwota, stałaby się iluzoryczna. Sąd uwzględnił przy tym, że powództwo co do zasady było usprawiedliwione.

Wobec powyższego na mocy przepisów art. 386 § 1 i 385 k.p.c. orzeczono na punktach I i II sentencji.

Orzekając o kosztach instancji apelacyjnej Sąd Apelacyjny uwzględnił, że pozwana Gmina ostatecznie wygrała sprawę w całości i na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. należy się jej zwrot od powódki poniesionych kosztów instancji odwoławczej tj. opłaty od apelacji, o czym rozstrzygnięto w punkcie III sentencji.

W punkcie IV sentencji orzeczono na mocy art. 102 k.p.c. W ocenie Sądu Apelacyjnego, w okolicznościach tej sprawy zaistniały podstawy do odstąpienia od obciążania powódki przypadającą na nią względem pozwanej Spółki częścią kosztów procesu instancji odwoławczej. Sąd uwzględnił przy tym, że powództwo co do zasady w stosunku do tego pozwanego było usprawiedliwione, a poniesione przez niego koszty procesu w instancji odwoławczej stanowiły wynagrodzenie jej pełnomocnika, którego wysokość zależna była od wygórowanej (przez działającą bez pomocy

profesjonalnego pełnomocnika powódkę) wartości przedmiotu zaskarżenia. Powódkę obciążono dość wysokimi kosztami pierwszej instancji, zaś zasądzona kwota wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w porównaniu do tych kosztów, nie jest relatywnie wysoka.

O brakujących kosztach sądowych w postępowaniu apelacyjnym (13 565 zł – część opłaty od apelacji powódki, od której uiszczenia została ona zwolniona) orzeczono w punkcie V sentencji. W stosunku do pozwanego (...) Spółki z o.o. w R. na mocy art. 113 ust. ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych i obciążono pozwaną Spółkę brakującą częścią opłaty od pozwu, stosownie do stopnia w jakim sprawę przegrała tj. kwotą 814 zł (13 565 zł x 6%, po zaokrągleniu do pełnego złotego). W stosunku do powódki na mocy art. 113 ust. 4 w/w ustawy przy uwzględnieniu wyżej powoływanych argumentów odstąpiono od obciążania powódki przypadającą na nią częścią brakującej opłaty od apelacji.

(...)