

Sygn. akt: I ACa 14/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 października 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Michał Kopec

Sędziowie: SA Monika Koba

SA Marek Machnij (spr.)

Protokolant: sekr. sąd. Małgorzata Naróg – Kamińska

po rozpoznaniu w dniu 23 października 2013 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa B. P. i A. P.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W. (następcy prawnemu (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G.)

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 25 października 2012 r. sygn. akt I C 823/12

uchyla zaskarżony wyrok w punkcie 1 (pierwszym) w części oddalającej powództwo o zapłatę kwoty 37.563 (trzydzieści siedem tysięcy pięćset sześćdziesiąt trzy) zł z odsetkami ustawowymi od dnia 24 lutego 2013 r. i w punkcie 2 (drugim) oraz przekazuje sprawę w tym zakresie Sądowi Okręgowemu w Gdańsku do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego.

Na oryginale właściwe podpisy.

**Sygn. akt: I ACa 14/13**

## UZASADNIENIE

Powodowie B. P. i A. P. wnieśli o zasądzenie od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. kwoty 343.360 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu (tj. 6 czerwca 2012 r. – k. 52), w tym kwoty 172.160 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z ich nieruchomości oraz kwoty 171.200 zł z tytułu odszkodowania za obniżenie wartości należącego do nich gruntu. Powodowie twierdzili, że na nieruchomości, której właścicielami są od dnia 23 lutego 2005 r., pozwana posadowiła gazociąg średniego napięcia, w związku z czym nie mogą oni korzystać z niej zgodnie z jej przeznaczeniem na cele budowlane, ponieważ pozwana nie wyraziła zgody na przesunięcie gazociągu, a koszt wykonania takich robót został oszacowany na kwotę 155.964 zł, a ponadto pozwana odmówiła również zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z ich nieruchomości.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa, twierdząc, że posadowiła sporny gazociąg na nieruchomości, stanowiącej obecnie własność powodów, za zgodą jej ówczesnego właściciela w osobie Gminy (...), wyrażonej w formie zgody jej upoważnionego przedstawiciela na przejście gazociągu oraz wydania decyzji administracyjnej z dnia 4 września 1997 r. o udzieleniu pozwolenia na jego budowę na tej nieruchomości, w związku z czym jest ona posiadaczem służebności w dobrej wierze. Ponadto zarzuciła ona, że roszczenie powodów jest rażąco wygórowane oraz podniosła zarzut przedawnienia roszczenia odszkodowawczego na podstawie art. 442<sup>1</sup> k.c.

Sąd Okręgowy w Gdańsku wyrokiem z dnia 25 października 2012 r. oddalił powództwo i zasądził od powodów na rzecz pozwanej kwotę 7.217 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Z dokonanych w sprawie ustaleń faktycznych wynika, że powodowie są właścicielami nieruchomości, położonej w (...) przy Al. (...), stanowiącej działkę nr (...), która kupili od Gminy (...) w dniu 23 lutego 2005 r. Na terenie tej nieruchomości poprzednik prawny pozwanej, (...) sp. z o.o. w G., posadowiła w 1997 r. gazociąg średniego napięcia DN 300 o długości 36 m. Zgodę na jego posadowienie wyraziła w kwietniu 1997 r. H. J. (1), będąca administratorem nieruchomości, obejmującej działkę oznaczoną wówczas nr 11/2, działając z upoważnienia ówczesnego właściciela Gminy (...). W dniu 4 września 1997 r. Prezydent Miasta (...) wydał decyzję o pozwoleniu na budowę – remont gazociągu na nieruchomości położonej w (...) przy Al. (...). Na mocy decyzji administracyjnej z dnia 7 września 2004 r. działka oznaczona nr (...) została połączona z innymi działkami w działkę o numerze (...).

Okoliczności te zostały ustalone przez Sąd Okręgowy na podstawie dokumentów urzędowych i prywatnych przedłożonych przez strony, które zostały uznane za wiarygodne, z tym, że pominięto dokument prywatny w postaci złożonego przez powodów operatu szacunkowego, ponieważ Sąd ten stwierdził, iż nie miał on znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy z uwagi na bezzasadność powództwa co do zasady. Z tej samej przyczyny Sąd oddalił wnioski powodów o dopuszczenie dowodów z opinii biegłego rzeczoznawcy na okoliczność oszacowania należnej im rekompensaty za utratę wartości gruntu i wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu oraz z zeznań świadka K. S. na okoliczność sporządzonego przez nią operatu szacunkowego.

Sąd Okręgowy uznał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie. Sąd ten nie podzielił wprawdzie stanowiska pozwanej, która twierdziła, że co do zasady w ogóle nie ma podstaw do żądania na podstawie art. 224 § 2 i art. 225 k.c. wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez nią z nieruchomości powodów w zakresie odpowiadającym służebności przesyłu, ale jednocześnie uznał, że w sprawie nie zostały spełnione pozostałe przesłanki takiego żądania.

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy stwierdził, że powodowie bezzasadnie twierdzili, iż pozwana korzysta ze służebności w złej wierze. W ocenie tego Sądu wykazała bowiem ona, że legitymuje się uprawnieniem do ingerowania w sferę prawa własności powodów celem bieżącego utrzymania i korzystania ze znajdującego się na ich nieruchomości gazociągu. Z przedstawionych przez nią dokumentów w postaci decyzji Prezydenta (...) z dnia 4 września 1997 r. i oświadczenia H. J. z kwietnia 1997 r. wynika, że poprzednik prawny powodów (Gmina (...)) wyraziła zgodę na posadowienie przez pozwaną spornego gazociągu na przedmiotowej nieruchomości. Działanie pozwanej nie miało więc charakteru samowolnego. Z zezwolenia gminy i decyzji administracyjnych odpowiednich organów wynikało jej uprawnienie do budowy urządzenia przesyłowego i jego eksploatacji, a właściciel nieruchomości obowiązany był do znoszenia takiego stanu rzeczy.

Ponadto Sąd Okręgowy wziął pod uwagę, że pozwana, dysponując zgodą ówczesnego właściciela na korzystanie z nieruchomości w granicach przysługującej jej służebności, nigdy nie uiszczała wynagrodzenia z tego tytułu. Poza tym wydane zezwolenia nie miały charakteru tymczasowego. Oznaczało to, że ówczesny właściciel wyraził zgodę na trwałą ingerencję w prawo własności przez korzystanie z podziemnych urządzeń, o czym powodowie niewątpliwie wiedzieli, kupując tą nieruchomość.

Nie ma zatem podstaw do uznania, że pozwana nie ma uprawnienia do korzystania z posadowionego na nieruchomości powodów gazociągu, a tym samym nie można uznać, że korzysta ona z niej w złej wierze i ma obowiązek zapłacić im wynagrodzenie za osiem lat jej bezumownego zajmowania i eksploataowania.

Sąd Okręgowy stwierdził, że nie ma podstaw również do przyznania powodom odszkodowania za utratę wartości ich gruntu, ponieważ zainstalowanie gazociągu nastąpiło już w 1997 r., więc do obniżenia wartości gruntu doszło bezpośrednio po tym fakcie i okoliczność ta niewątpliwie znalazła odzwierciedlenie w cenie zakupu tej nieruchomości przez powodów w 2005 r. W związku z tym nieuzasadnione jest twierdzenie powodów, że obniżenie wartości działki nastąpiło po jej nabyciu przez nich, ponieważ nie doszło wtedy do żadnej zmiany w zakresie korzystania z gazociągu przez pozwaną.

W konsekwencji Sąd pierwszej instancji oddalił powództwo w całości na podstawie art. 224 § 2 i art. 225 k.c. a contrario. Ponadto orzekł o kosztach procesu odpowiednio do wyniku sprawy na mocy art. 108 § 1, art. 98 § 1 i 3 oraz art. 99 k.p.c.

Powyższy wyrok został zaskarżony apelacją przez powodów w części oddalającej powództwo co do kwoty 37.563 zł w oparciu o zarzuty:

1) naruszenia przepisów postępowania, a mianowicie:

a) art. 233 § 1 k.p.c. przez błędne przyjęcie, że pozwana posiada służebność na spornej nieruchomości w dobrej wierze pomimo braku porozumienia stron co do warunków korzystania przez nią z tej nieruchomości, wobec czego należało uznać, iż posiada ona służebność przesyłu w złej wierze przynajmniej od dnia 13 maja 2011 r., tj. zawezwania jej do próby ugodowej,

b) art. 227 k.p.c. przez oddalenie wniosku dowodowego o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność oszacowania należnego im wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną z ich nieruchomości za okres od dnia 13 maja 2011 r. do dnia 23 lutego 2013 r.,

c) art. 328 § 2 k.p.c. przez brak ustosunkowania się w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku do ich twierdzeń i wniosków dowodowych wskazujących, że na rozliczenie stron z tytułu bezumownego korzystania pozwanej ze spornej nieruchomości wpływa fakt zawezwania jej do próby ugodowej,

d) art. 207 § 6 k.p.c. przez pominięcie zgłoszonego w pozwie wniosku o dopuszczenie dowodu z akt sprawy I Co 324/11 Sądu Rejonowego Gdańsk – Południe w Gdańsku o zawezwanie do próby dowodowej, który to dowód pozwalał na jednoznaczne ustalenie, od jakiej daty pozwana posiadała służebność przesyłu w złej wierze,

2) naruszenia prawa materialnego, tj. art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c. przez ich błędne niezastosowanie i art. 224 § 1 k.c. przez jego błędne zastosowanie, pomimo że ze zgłoszonych przez nich twierdzeń i dowodów jednoznacznie wynikało, że pozwana przynajmniej od dnia otrzymania zawiadomienia o wystąpieniu przez nich z zawezwaniem do próby ugodowej (tj. dnia 13 maja 2011 r.) posiadała służebność w złej wierze.

Na tych podstawach powodowie wnieśli o dopuszczenie wskazanych bliżej w apelacji dowodów i o zmianę wyroku w zaskarżonej części przez zasądzenie od pozwanej na ich rzecz kwoty 37.653 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 24 lutego 2013 r. tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z ich nieruchomości w okresie od dnia 13 maja 2011 r. do dnia 23 lutego 2013 r. Ponadto wnosili o zasądzenie od pozwanej zwrotu kosztów procesu za obie instancje.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja zasługuje na uwzględnienie.

Na wstępie wskazać należy, że na obecnym etapie postępowania istotne znaczenie ma okoliczność, iż powodowie objęli zakresem zaskarżenia jedynie roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie, i to jedynie za okres od dnia 13 maja 2011 r. do dnia 23 lutego 2013 r. (tj. do końca objętego dochodzonym w pozwie żądaniem okresu ośmiu

lat od nabycia przez nich przedmiotowej nieruchomości w dniu 23 lutego 2005 r.). W związku z tym nie wymaga już oceny kwestia zasadności zgłoszonego w pozwie żądania zapłaty przez pozwaną odszkodowania za obniżenie wartości tej nieruchomości wskutek posadowienia na niej spornego gazociągu. Natomiast w wypadku drugiego roszczenia, a mianowicie żądania zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, ograniczyć się trzeba do analizy okresu po zawezwaniu pozwanej przez powodów do próby ugodowej w sprawie I Co 324/11 Sądu Rejonowego Gdańsk – Południe w Gdańsku.

Odnosnie do takiego żądania powodowie zasadnie zakwestionowali stanowisko Sądu pierwszej instancji o przysługiwaniu pozwanej skutecznego wobec nich uprawnienia do korzystania z nieruchomości w zakresie służebności przesyłu. Zarówno pozwana, jak i Sąd a quo błędnie przyjęli, że posiada ona takie uprawnienie. Zauważyć należy, że co do zasady tytuł prawny do korzystania z cudzej nieruchomości może mieć dwojaki charakter: rzeczowy lub obligacyjny.

Pierwszy z nich wynikać musi z istnienia po stronie osoby trzeciej (w tej sprawie: pozwanej) ograniczonego prawa rzeczowego uprawniającego do korzystania z cudzej nieruchomości w określonym zakresie. Istotne jest przy tym, że taki tytuł prawny jest skuteczny wobec innych osób, w tym również wobec każdorazowego właściciela nieruchomości (erga omnes). Wbrew twierdzeniom pozwanej, podtrzymanym także na rozprawie apelacyjnej, ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie wynika, aby przysługiwał jej taki tytuł. Nie wykazała bowiem ona, a nawet nie powoływała się na to, że przysługuje jej jakiegokolwiek ograniczone prawo rzeczowe na nieruchomości stanowiącej obecnie własność powodów. Twierdziła ona jedynie, że za zgodą poprzedniego właściciela nieruchomości posadowiła na tej nieruchomości sporny gazociąg oraz aktualnie korzysta z niego w zakresie odpowiadającym swoją treścią posiadaniu służebności przesyłu.

Nie przesądzając obecnie zasadności takiego twierdzenia, wskazać należy, że posiadanie służebności jest wyłącznie stanem faktycznym i nie decyduje o istnieniu tytułu prawnego w postaci służebności, który musi wynikać z odpowiedniej podstawy prawnej. Z reguły jej źródłem jest czynność prawna lub orzeczenie sądu. Jeśli chodzi o tą drugą podstawę, to ze zgodnych oświadczeń pełnomocników stron na rozprawie apelacyjnej wynika, że obecnie dopiero toczy się postępowanie o ustanowienie na rzecz pozwanej na przedmiotowej nieruchomości służebności przesyłu w odniesieniu do korzystania ze spornego gazociągu. Ewentualne korzystne dla pozwanej orzeczenie będzie miało charakter konstytutywny, w związku z czym kształtować będzie stan prawny jedynie na przyszłość, a zatem przysługiwanie jej tytułu prawnego w postaci służebności przesyłu obejmować będzie okres dopiero po uprawomocnieniu się orzeczenia o jej ustanowieniu. Tymczasem powodowie dochodzą w tej sprawie wynagrodzenia za bezumowne przez pozwaną z ich nieruchomości za okres kończący się w dniu 23 lutego 2013 r.

Dla drugiej z w/w podstaw decydujące znaczenie ma okoliczność, że zgodnie z art. 245 § 2 zd. 2 k.c. oświadczenie właściciela nieruchomości o ustanowieniu ograniczonego prawa rzeczowego wymaga zachowania formy aktu notarialnego. Forma taka niewątpliwie nie została zachowana w wypadku zdarzeń prawnych, z których Sąd pierwszej instancji wyprowadził wniosek o posiadaniu przez pozwaną tytułu prawnego do korzystania z przedmiotowej nieruchomości, opartego na zezwoleniu jej na to przez poprzedniego właściciela. Oznacza to, że sytuacja prawna pozwanej z całą pewnością nie może być oceniana z punktu widzenia przysługiwania jej tytułu prawnego o charakterze rzeczowym.

Powyższe zdarzenia mogłyby mieć zatem znaczenie jedynie dla ewentualnego powstania po stronie pozwanej uprawnienia do korzystania z nieruchomości o charakterze obligacyjnym. Uprawnienie takie byłoby jednak skuteczne jedynie wobec osoby, która udzieliła zezwolenia na korzystanie ze swojej nieruchomości (inter partes). Sąd Okręgowy błędnie ocenił więc, że ewentualna zgoda udzielona pozwanej przez Gminę (...), jako poprzedniego właściciela przedmiotowej nieruchomości, jest skuteczna wobec jej każdorazowego właściciela, w tym obecnie wobec powodów.

Odnosnie do powyższej podstawy prawnej korzystania przez pozwaną z nieruchomości powodów wskazać ponadto należy, że Sąd pierwszej instancji błędnie uznał, iż wynikała ona m. in. z faktu wydania na rzecz pozwanej przez Prezydenta Miasta (...) decyzji administracyjnej z dnia 4 września 1997 r. o pozwoleniu na budowę – remont spornego gazociągu. Decyzja ta wydana bowiem została w sferze prawa publicznego (imperium). Nie ma znaczenia, że wydał

ją organ administracyjny, który był jednocześnie organem gminy jako podmiotu prawa prywatnego. Niewątpliwie nie było to jednocześnie oświadczenie woli gminy jako właściciela nieruchomości, wywołujące skutek w sferze przysługującego jej prawa własności (dominium).

Ewentualne wyrażenie zgody o charakterze wyłącznie obligacyjnym – z uwagi na niezachowanie formy aktu notarialnego – wyprowadzać więc można jedynie z oświadczenia H. J. z kwietnia 1997 r., jako administratora nieruchomości będącego przedstawicielem Gminy (...) jako właściciela tej nieruchomości. Przyjmując nawet, że była ona uprawniona do wyrażenia zgody na posadowienie przez pozwaną gazociągu na przedmiotowej nieruchomości i na korzystanie z niej w zakresie niezbędnym do eksploatacji tego gazociągu, stwierdzić należy, że jej zgoda mogła mieć charakter jedynie obligacyjny, czyli wiążący tylko tego właściciela nieruchomości, w którego imieniu została ona udzielona.

Uwzględniając przyjęty przez powodów zakres zaskarżenia, oznacza to, że nawet gdyby przyjąć, iż udzielone pozwanej przez przedstawiciela poprzedniego właściciela zezwolenie na korzystanie z nieruchomości nie wygasło wraz z przeniesieniem jej własności na rzecz skarżących, to z uwagi na brak jego skuteczności erga omnes byli oni uprawnieni do jego wypowiedzenia, tj. wyrażenia woli, z której wynika brak zgody na dalsze korzystanie przez pozwaną z przedmiotowej nieruchomości. Przeciwno dopuszczalności wypowiedzenia pozwanej dotychczasowego uprawnienia do korzystania z nieruchomości nie przemawia ani fakt wyrażenia na to zgody przez poprzedniego właściciela, ani długość okresu utrzymywania dotychczasowego stanu rzeczy. Podkreślić należy, że pozwana – decydując się na posadowienie gazociągu na konkretnej nieruchomości – nie zadbała o uzyskanie zgody właściciela nieruchomości przybierającej postać ustanowienia na jej rzecz ograniczonego prawa rzeczowego. Nie może więc przeciwstawiać powyższej zgody bezwzględnemu uprawnieniu aktualnego właściciela nieruchomości do korzystania z niej z wyłączeniem innych osób.

Decydujące znaczenie ma zatem w sprawie niewątpliwie wyrażenie przez powodów wobec pozwanej woli, z której wynika brak ich zgody na dalsze korzystanie przez pozwaną z ich nieruchomości w dotychczasowym zakresie. Aktualnie – z uwagi na zakres zaskarżenia – istotne jest, że brak takiej zgody wyprowadzić można co najmniej z zawezwania pozwanej do próby ugodowej w sprawie I Co 324/11 Sądu Rejonowego Gdańsk – Południe w Gdańsku. Uzasadniony jest więc zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. i art. 207 § 6 k.p.c. przez nieuwzględnienie okoliczności, że dla rozliczenia stron z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości może mieć znaczenie powyższe zawezwanie do próby ugodowej i przez pominięcie zgłoszonego w pozwie wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z akt w/w sprawy (ściślej: ze znajdujących się w niej dokumentów) na okoliczność ustalenia daty tego zawezwania, wpływającej na ustalenie początkowej daty, od jakiej pozwana korzysta z ich nieruchomości w złej wierze z powodu wygaśnięcia dotychczasowej podstawy władania przez nią tą nieruchomością.

W konsekwencji uzasadnione są również pozostałe zarzuty apelacyjne. Powodowie trafnie twierdzą bowiem, że Sąd pierwszej instancji z naruszeniem art. 233 § 1 k.p.c. oraz art. 224 § 1 i 2 k.c. i art. 225 k.c. błędnie uznał, że pozwana posiadała służebność przesyłu w dobrej wierze, pomimo iż taka sytuacja nie miała miejsca co najmniej od chwili zawezwania jej przez powodów do próby ugodowej. W związku z tym zasługiwał ponadto na uwzględnienie zarzut naruszenia art. 227 k.p.c. przez oddalenie wniosku dowodowego o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego w celu oszacowania należnego im wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od dnia 13 maja 2011 do dnia 23 lutego 2013 r. Zauważyć przy tym należy, że powodowie zgłosili w tym zakresie zastrzeżenia zgodnie z art. 162 k.p.c. (k. 110), wobec czego zachowali uprawnienie do podniesienia tego zarzutu w postępowaniu apelacyjnym.

Uchybienia te skutkowały jednocześnie nierozpoznanie przez Sąd Okręgowy istoty sprawy, ponieważ wskutek błędnego uznania, że żądanie powodów jest nieusprawiedliwione co do zasady, w ogóle nie ocenił on zasadności ich żądania co do wysokości i nie przeprowadził jakiegokolwiek postępowania dowodowego w tym zakresie, bezpodstawnie stwierdzając, że te okoliczności nie mają istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

W toku ponownego rozpoznania sprawy konieczne będzie zatem w pierwszej kolejności zweryfikowanie twierdzenia powodów, że wskutek zawezwania pozwanej do próby ugodowej doszło do wygaśnięcia jej dotychczasowego

uprawnienia o charakterze obligacyjnym do korzystania z ich nieruchomości, a następnie wyjaśnienia wymagać będzie zasadność dochodzonego obecnie żądania powodów co do wysokości. W ramach ponownego rozpoznania sprawy możliwe będzie również uwzględnienie przez Sąd Okręgowy faktu, że między stronami toczy się postępowanie o ustanowienie służebności przesyłu pod kątem rozważenia, czy może mieć ono wpływ na żądanie powodów obejmujące wynagrodzenie za okres poprzedzający ewentualne ustanowienie takiej służebności.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny na mocy art. 386 § 4 i art. 108 § 2 k.p.c. orzekł jak w sentencji wyroku.