

Sygn. akt : II Ca 1041/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 listopada 2013 roku

Sąd Okręgowy w Krakowie, Wydział II Cywilny-Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący : SSO Weronika Oklejak

Sędziowie: SSO Grzegorz Buła (sprawozdawca)

SSR (del.) Krzysztof Wąsik

Protokolant : Krystyna Zakowicz

po rozpoznaniu w dniu 24 października 2013 roku w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa: Z. J. i M. J.

przeciwko: Miejskiemu Przedsiębiorstwu (...)z

siedzibą w K.

o ochronę własności i zapłatę

na skutek apelacji powodów oraz strony pozwanej od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa-Nowej Huty w Krakowie z dnia 22 marca 2012 roku sygnatura akt I C 266/09/N

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

a) wymienioną w punkcie II kwotę „39 440 zł (trzydzieści dziewięć tysięcy czterysta czterdzieści złotych)” zastępuje kwotą „47 060 zł (czterdzieści siedem tysięcy sześćdziesiąt złotych)”;

b) punktowi III nadaje brzmienie: „nakazuje stronie pozwanej Miejskiemu Przedsiębiorstwu (...)w K. usunięcie z nieruchomości położonej w K., oznaczonej jako dz. nr (...)obręb (...), objętej księgą wieczystą nr (...), płyt żelbetonowych, stanowiących drogę dojazdową, przyzmi ziemi-humusu, tymczasowej komory odbiorczej oraz składowiska materiałów podsypkowych, oddalając powództwo w pozostałej części.”

2. odrzuca apelację powodów w zakresie odnoszącym się do kosztów postępowania przed Sądem pierwszej instancji;

3. w pozostałym zakresie apelację powodów oddala;

4. apelację strony pozwanej oddala w całości;

5. nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Okręgowego w Krakowie od powodów solidarnie kwotę 372,37zł (trzysta siedemdziesiąt dwa złote trzydzieści siedem groszy), a od strony pozwanej kwotę 2110,10 zł (dwa tysiące sto dziesięć złotych dziesięć groszy) tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa na poczet kosztów opinii biegłego sądowego;

6. zasądza od strony pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 1234,40zł (jeden tysiąc dwieście trzydzieści cztery złote czterdzieści groszy) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 7 listopada 2013 roku

Wyrokiem z dnia 22 marca 2012 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa – Nowej Huty w Krakowie, w punkcie I, nakazał stronie pozwanej Miejskiemu Przedsiębiorstwu (...)w K. zaniechania prowadzenia robót i prac budowlanych na nieruchomości położonej w K., oznaczonej jako działka nr (...), obręb (...), dla której w Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Podgórze w Krakowie jest prowadzona księga wieczysta nr (...) oraz przechodu i przejazdu przez tę nieruchomość; zasądził w punkcie II od strony pozwanej na rzecz powodów Z. J. i M. J. solidarnie kwotę 39.440 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości opisanej w punkcie I wyroku za okres od dnia 12 kwietnia 2007 roku do dnia 23 kwietnia 2009 roku, a w punkcie III oddalił powództwo w pozostałym zakresie.

Uzasadniając powyższe rozstrzygnięcie Sąd pierwszej instancji wskazał, że w ostatecznie sprecyzowanym żądaniu pozwu powodowie domagali się przywrócenia stanu zgodnego z prawem nieruchomości szczegółowo opisanej na wstępie, poprzez nakazanie stronie pozwanej usunięcia z nieruchomości wszelkich posadowionych na niej i pod jej powierzchnią obiektów, w szczególności elementów kolektora sanitarnego tzw. „(...)”, a także wszelkich innych materiałów czy rzeczy składowanych na niej przez stronę pozwaną oraz jego następczego uprzątnięcia, a nadto nakazania stronie pozwanej zaniechania prowadzenia jakichkolwiek robót i prac budowlanych na nieruchomości oraz przechodu i przejazdu przez nieruchomość, jak również zasądzenia solidarnie na rzecz powodów od strony pozwanej kwoty 74.000 zł tytułem wynagrodzenia za korzystanie przez nią z nieruchomości bez podstawy prawnej w okresie od dnia 12 kwietnia 2007 roku do dnia 23 kwietnia 2009 roku i zasądzenia solidarnie na ich rzecz kosztów postępowania. Na uzasadnienie swojego żądania powodowie podnieśli, że są współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości na podstawie umowy przenoszącej własność z dnia 27 lutego 2007 roku w wykonaniu warunkowej umowy sprzedaży z dnia 14 grudnia 2006 roku. Według zapewnień sprzedających nieruchomość była wolna od obciążeń, ograniczonych praw rzeczowych, innych praw i roszczeń osób trzecich, w tym dzierżaw. Dział III księgi wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości nie zawierał żadnych wpisów. Powodowie nie byli też związani węzłem obligacyjnym ze stroną pozwaną. Nie wyrazili zgody na prowadzenie prac, czy posadowienie na nieruchomości jakichkolwiek obiektów. Pomimo to strona pozwana w dniu 15 kwietnia 2008 roku weszła na nieruchomość powodów i od tego dnia rozpoczęła prace budowlane, składając na obszarze całej nieruchomości materiały budowlane. Na nieruchomości i pod nią znajdują się też obiekty składające się na kolektor sanitarny (...), część elementów została posadowiona jeszcze przed nabyciem przez powodów nieruchomości. Wielokrotne wezwania powodów do zaprzestania bezprawnego prowadzenia przez pozwaną prac nie przyniosły rezultatu.

Strona pozwana domagała się oddalenia powództwa i zasądzenia na jej rzecz od powodów kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Jako okoliczności niesporne Sąd pierwszej instancji przyjął, że w dniu 27 czerwca 2003 roku strona pozwana uzyskała decyzję pozwolenie na budowę kolektora sanitarnego (...) Etap I z pompownią sieciową, budynkiem socjalnym wraz z infrastrukturą, rurociąg tłoczny, przebudowa rowów (...) i (...). Na podstawie tego pozwolenia prowadzono budowę kolektora przebiegającego przez nieruchomość oznaczoną jako działka nr (...), obręb (...). Powodowie w dniu 14 grudnia 2006 roku zawarli z B. B. (1) i H. B. w formie notarialnej umowę sprzedaży warunkowej opisanej powyżej nieruchomości. W punkcie III.1. aktu notarialnego zbywcy oświadczyli, że nieruchomość jest wolna od innych nie wpisanych obciążeń, od ograniczonych praw rzeczowych oraz innych praw i roszczeń osób trzecich, w tym w szczególności nie jest objęta dzierżawami, nie toczy się żadne postępowanie w sprawie odjęcia lub ograniczenia własności ani też naruszenia bądź przywrócenia posiadania. W dniu 27 lutego 2007 roku strony zawarły przed notariuszem umowę przenoszącą własność przedmiotowej nieruchomości. W dniu 12 kwietnia 2007 r. nastąpił wpis powodów jako właścicieli do księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości.

Ponadto z poczynionych przez Sąd Rejonowy ustaleń wynikało, że w dniu 27 lipca 2005 r. B. B. (1) i H. B. zawarli ze stroną pozwaną ugodę przed notariuszem, na podstawie której strona pozwana zobowiązała się do wypłaty odszkodowania za szkody powstałe w związku z realizacją inwestycji na przedmiotowej nieruchomości, zaś właściciele

nieruchomości zobowiązali się do udostępnienia stronie pozwanej części przedmiotowej nieruchomości na cele budowlane i wykorzystanie jej w tym zakresie przez stronę pozwaną. W dniu 27 października 2006 roku strona pozwana i działający w imieniu własnym oraz za zgodą swojej żony B. H. B. oświadczyli przed notariuszem, że odszkodowanie w kwocie 84.000 zł zostało zapłacone przez spółkę, a małżonkowie nie wydali jeszcze spółce w posiadanie nieruchomości. Ponadto zmienili oni treść aktu notarialnego Rep. A nr (...) stanowiąc, że wydanie spółce nieruchomości nastąpi najpóźniej do dnia 31 grudnia 2007 roku i że za okres niemożności użytkowania i korzystania przez małżonków B. z działki nr (...) Spółka wypłaci im jednorazowo odszkodowanie w wysokości 15.000 zł w terminie do dnia 31 października 2006 roku. Odszkodowanie to zostało wypłacone, ponieważ kolektor miał przebiegać po krawężniach działki, przy ulicy, a strona pozwana wybudowała go przecinając działkę. H. B. nie wyrażał zgody na prowadzenie prac budowlanych po grudniu 2007 roku.

Sąd Rejonowy ustalił także, że w momencie nabycia nieruchomości powodowie wiedzieli o znajdującym się na niej kolektorze i o tym, że prace będą prowadzone do końca 2007 roku. Przed nabyciem nieruchomości Z. J. był na niej gdy ziemia była wyrównana i zasiana trawa. Na działce nie było wówczas urządzeń, tylko dwie studzienki.

Prace związane z budową kolektora były prowadzone od trzeciego kwartału 2004 roku do pierwszego kwartału 2005 roku, następnie od grudnia 2007 roku do przełomu 2008/2009 z przerwą od kwietnia do połowy listopada 2008 roku. W połowie kwietnia 2008 roku roboty przerwano ze względu na podjęcie negocjacji z powodem Z. J., który sprzeciwił się budowie kolektora na jego nieruchomości. Po przejściu własności nieruchomości na powodów strona pozwana wykonała ok. 37-38 metrów kolektora, przy czym do tego czasu wybudowała 147 metrów i 2 studnie kanalizacyjne. Na nieruchomości znajdowała się wówczas droga z płyt betonowych, wysypany był piasek. Łącznie zajęta była połowa nieruchomości.

Od maja 2008 roku strony prowadziły negocjacje za pośrednictwem poczty elektronicznej. Strona pozwana proponowała powodom m.in. zawarcie umowy dzierżawy nieruchomości, wypłatę jednorazowego odszkodowania w wysokości 50.000 zł za czasowe zajęcie nieruchomości, względnie zawarcie umowy ustanowienia użytkowania, czy umowy ustanowienia służebności przesyłu.

W dniu 23 stycznia 2009 roku powodowie wezwali stronę pozwaną do zaprzestania naruszeń prawa własności nieruchomości i do podjęcia negocjacji z powodami celem ustanowienia tytułu prawnego dla posadowienia i korzystania z elementów kolektora na nieruchomości. W dniu 19 lutego 2009 roku dokonano odbioru technicznego połączenia kanału.

Postanowieniem z dnia 3 marca 2009 roku powodowie uzyskali zabezpieczenie swych roszczeń na mocy postanowienia Sądu Rejonowego Krakowa-Nowej Huty w Krakowie. W dniu 23 kwietnia 2009 roku zakończono wszelkie roboty budowlano-montażowe etapu I.

Jak ustalił Sąd pierwszej instancji obecnie na nieruchomości znajduje się kolektor sanitarny położony ok. 6 metrów pod powierzchnią terenu, studnia, której wąż żeliwny usytuowany jest na poziomie terenu, przyzma ziemi urodzajnej i płyty żelbetonowe. Strona pozwana umieszczając na nieruchomości elementy kolektora sanitarnego zajęła ok. 56 % jej powierzchni. Jest to nieruchomość niezabudowana, niezagospodarowana, w dniu nabycia zlokalizowana poza terenami inwestycyjnymi jako teren otwarty. Plan zagospodarowania obowiązuje na niej od dnia 3 listopada 2011 roku. Osiedla przylegające do kolektora (...) nie są jeszcze skanalizowane. Szacuje się, że do kolektora przyłączonych zostanie około 20.000 mieszkańców. Kolektor będzie też odbierał ścieki z Z., M. i W., nastąpi również przepięcie z oczyszczalni (...) do oczyszczalni (...), tj. 62.300 osób.

W ocenie Sądu pierwszej instancji powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie, gdyż znajdowało podstawę prawną w art. 222 §2 k.c. oraz art. 225 k.c. w związku z art. 224 §2 k.c.

Jakkolwiek bowiem działanie strony pozwanej do momentu przeniesienia prawa własności na powodów znajdowało swe prawne uzasadnienie, to z chwilą zmiany osoby właściciela czynności zdziałane przez pozwaną nie znajdowały podstawy prawnej. Oceny tej nie zmieniało wypłacone poprzednim właścicielom odszkodowanie. Powodów nie

więzały ugody zawarte z małżonkami B.. Z chwilą wpisu powodów do księgi wieczystej to jest z dniem 12 kwietnia 2007 roku pozwana nie mogła się zasłaniać nieznajomością treści wpisu. Z tą chwilą Sąd pierwszej instancji przyjął istnienie po stronie pozwanej domniemania o świadomości braku tytułu prawnego do zajmowania nieruchomości powodów. Domniemania tego pozwana nie zdołała obalić. Zdaniem Sądu pierwszej instancji powodom co do zasady przysługiwało roszczenie negatoryjne określone w art. 222 §2 k.c., tym niemniej, jak wskazał, nie mogło to prowadzić do uwzględnienia powództwa w zakresie nakazania przywrócenia stanu zgodnego z prawem poprzez usunięcie urządzeń kolektora sanitarnego, a to z uwagi na skutki prawne jakie pociągałoby takie orzeczenie. Podłączenie kolektora sanitarnego będzie się wiązało z polepszeniem warunków życia kilkudziesięciu tysięcy ludzi. Jego usunięcie Sąd Rejonowy uznał za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, podkreślając, że powodowie nie wykazali, aby znajdujące się na powierzchni elementy związane z funkcjonowaniem kolektora sanitarnego uniemożliwiały im korzystanie z nieruchomości w sposób przez nich zaplanowany. Żądanie przywrócenia stanu zgodnego z prawem Sąd Rejonowy oddalił na podstawie art. 5 k.c.

Natomiast Sąd pierwszej instancji uwzględnił roszczenie powodów o zaniechanie prowadzenia robót i prac budowlanych na nieruchomości oraz przechodu i przejazdu przez nieruchomość. Wprawdzie żądanie prowadzenia prac wobec ich ukończenia z dniem 23 kwietnia 2009 roku było bezprzedmiotowe to Sąd miał na względzie ewentualną możliwość prowadzenia tego typu prac w przyszłości. W ocenie Sądu Rejonowego prowadzenie prac o charakterze konserwacyjnym lub naprawczym wymaga swobodnego dostępu do tych urządzeń. Sąd pierwszej instancji udzielił więc powodom ochrony prawnej w tym zakresie wskazując, że oddalenie powództwa na podstawie art. 5 k.c. oznaczało by przyzwolenie dla strony pozwanej na dowolne przechodzenie czy przejeżdżanie przez nieruchomość w razie ewentualnych napraw bądź konserwacji kolektora. Przy ewentualnej konieczności naprawy strona pozwana będzie musiała uzyskać każdorazowo zgodę powodów na wejście na teren ich nieruchomości.

Nie budziło też wątpliwości Sądu Rejonowego, że skoro strona pozwana wybudowała kolektor i korzystała z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności przesyłu, to była posiadaczem służebności przesyłu i to w złej wierze od dnia 12 kwietnia 2007 roku. Obowiązek wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości powodów znajdował swe oparcie prawne w art. 225 k.c. w związku z art. 224 § 2 k.c. Wysokość wynagrodzenia ustalono na podstawie opinii biegłego, przyjmując za zasadne zasądzenie na rzecz powodów kwoty odpowiadającej wynagrodzeniu z zajęcie 56% nieruchomości, wobec nie wykazania przez powodów, że strona pozwana zajęła całą nieruchomość.

W uzasadnieniu powyższego wyroku Sąd pierwszej instancji zawarł także motywy rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów postępowania pierwszoinstancyjnego, wskazując, że orzekł o nich na podstawie art.100 k.p.c., choć sama sentencja wyroku wyrzeczenia takiego nie zawierała.

W apelacji od punktu I i II wyroku strona pozwana zarzuciła błędną ocenę stanu faktycznego i materiału dowodowego, skutkującą uznaniem, że budowa kolektora na działce powodów była bezprawna. Nadto naruszenie prawa materialnego, tj. art. 222 § 2 k.c. poprzez błędną wykładnię polegającą na uznaniu, iż pozwana naruszyła prawo własności powodów w sposób inny niż przez pozbawienie ich faktycznego władztwa nad rzeczą, brak podstaw faktycznych i prawnych do zasądzenia kwoty 39.440 zł, błąd w ustaleniu faktycznym, iż powodom przysługuje wynagrodzenie od 12 kwietnia 2007 roku. Wskazując na powyższe strona pozwana domagała się zmiany zaskarżonego wyroku w części i oddalenia powództwa w zaskarżonym zakresie oraz obciążenia powodów kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku w zakresie pkt I i II i przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego jako części kosztów procesu. W uzasadnieniu strona pozwana podniosła, że zebrany materiał dowodowy nie pozwalał na przyjęcie, że działanie strony pozwanej było bezprawne. W szczególności na zmianę oceny prawnej nie może wpływać zmiana osoby właściciela nieruchomości. Po przejściu prawa własności jedyną kwestią wymagającą ustalenia między stronami były wzajemne rozliczenia za korzystanie z niej. Co najmniej do końca 2007 roku żądanie zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie nie ma podstaw prawnych.

Apelację od punktu III i w części pkt II, to jest ponad zasądzoną kwotą 39.440 zł do kwoty 58.680 zł wywiedli powodowie zarzucając naruszenie prawa materialnego, a to. art. 5 k.c. w związku z art. 222 § 2 k.c. poprzez niewłaściwe

zastosowanie. Powodowie zarzucili dalej naruszenie przepisów postępowania tj. art. 278 § 1 k.p.c. w związku z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez poczynienie ustaleń co do społecznie użytecznej funkcji kolektora, jego przydatności i kosztów przeniesienia wyłącznie na podstawie zeznań świadka G. W., a w konsekwencji błędne ustalenie, że w sprawie zachodzą przesłanki zastosowania art. 5 k.c. w zakresie oddalenia żądania powodów nakazania stronie pozwanej przywrócenia nieruchomości do stanu zgodnego z prawem. Naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez swobodną ocenę dowodów, w tym zeznań wymienionego świadka i załączonych do pozwu dokumentów; naruszenie art. 230 k.p.c. w związku z art. 233 § 2 k.p.c. poprzez zaniechanie uznania za przyznanego przez stronę pozwaną faktu, iż pozwana zajmowała całą nieruchomość powodów; naruszenie art. 98 § 1 k.p.c. w związku z art. 100 k.p.c. poprzez oddalenie żądania powodów zasądzenia od strony pozwanej solidarnie na rzecz powodów kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, według norm przepisanych. Powodowie domagali się zmiany wyroku w zaskarżonym zakresie, nakazania stronie pozwanej przywrócenia stanu zgodnego z prawem nieruchomości poprzez usunięcie wszelkich posadowionych przez pozwaną i pod jej powierzchnią obiektów, materiałów czy rzeczy składowanych, a także następczego jej uprzątnięcia oraz zasądzenia od strony pozwanej na rzecz powodów solidarnie dodatkowo kwoty 15.240 zł, zasądzenie od strony pozwanej solidarnie na rzecz powodów kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, według norm przepisanych, ewentualnie uchylenia wyroku w zaskarżonej części i przekazania sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania wraz z rozstrzygnięciem o kosztach procesu w odpowiednim zakresie. W uzasadnieniu powodowie podnieśli, że Sąd nie odniósł się od elementów i materiałów posadowionych na nieruchomości wskazanych w opinii biegłego K. nie wyjaśniając powodów oddalenia roszczenia w tym zakresie oraz zaniechania zobowiązania pozwanej do uprzątnięcia nieruchomości, nie odniósł się też Sąd do braku zaprzeczenia pozwanej twierdzeniom co do zajęcia całej nieruchomości, zastosował. Zdaniem skarżących Sąd Rejonowy zastosował art. 5 k.c. pomimo, iż nie było ku temu podstaw prawnych ani strona nie powołała żadnych wniosków dla uzasadnienia jego zastosowania. Co do naruszenie art. 98 k.p.c. powodowie zarzucili, że z samego uzasadnienia wyroku wynika, że strona pozwana powinna zapłacić powodom solidarnie koszty postępowania, bowiem oddalając powództwo w pozostałym zakresie Sąd pierwszej instancji oddalił również wyrażone w pozwie żądanie powodów co do zasądzenia od strony pozwanej kosztów postępowania.

W odpowiedzi na apelację strony pozwanej powodowie domagali się jej oddalenia i zasądzenia od strony pozwanej na ich rzecz solidarnie kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, według norm przepisanych.

Strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji powodów.

Rozpoznając niniejszą sprawę Sąd Okręgowy przyjął za własne ustalenia dokonane przez Sąd pierwszej instancji oraz dokonaną przez ten Sąd ocenę zgromadzonego materiału dowodowego, uznając je za prawidłowe, z wyjątkiem ustalenia dotyczącego zajmowanej powierzchni nieruchomości w okresie od 15 kwietnia 2008 roku do dnia 23 kwietnia 2009 roku, a także elementów pozostawionych na przedmiotowej nieruchomości wskutek działalności strony pozwanej.

Nadto Sąd Okręgowy ustalił co następuje:

Na nieruchomości stanowiącej dz. nr (...) poza elementami ustalonymi przez Sąd pierwszej instancji znajdowały się także składowisko materiałów podsypkowych oraz tymczasowa komora odbiorcza.

okoliczność niesporna

W okresie od 12 kwietnia 2007 roku do dnia 15 kwietnia 2008 roku strona pozwana korzystała z części nieruchomości stanowiącej dz. nr (...), stanowiącej około 56% jej powierzchni, zaś po dniu 15 kwietnia 2008 roku do dnia 23 kwietnia 2009 roku wykorzystywała cały obszar tej działki. Wysokość wynagrodzenia za korzystanie przez stronę pozwaną z nieruchomości powodów wynosi za pierwszy z w/w okresów 19.720zł, zaś za drugi 27.340zł.

Dowód: opinia biegłego sądowego Z. K. z 30.04.2013r. –k. 434-452, opinia biegłego sądowego G. D. z czerwca 2010r. –k. 196-214,

Powyższy stan faktyczny wynika po pierwsze z okoliczności niespornej co do urządzeń i elementów pozostawionych na przedmiotowej nieruchomości wskutek działalności strony pozwanej. Jakkolwiek biegły sądowy wskazał w swojej opinii, że tymczasowa komora odbiorcza i skład materiałów podsypkowych zostały usunięte, to pełnomocnicy stron okoliczności tej nie potwierdzili, wskazując jednocześnie, że od dnia uzyskania przez powodów zabezpieczenia ich roszczeń, co nastąpiło w dniu 3 marca 2009 roku, strona pozwana nie prowadziła na terenie tej nieruchomości jakichkolwiek robót, w szczególności zmierzających do usunięcia powyższych elementów. Wobec powyższego Sąd przyjął, że pozostają one na tej nieruchomości w dalszym ciągu. Ponadto ustalenia faktyczne zostały dokonane na podstawie opinii biegłego sądowego Z. K. (2) z dnia 30 kwietnia 2013 roku. Opinia ta w zakresie określenia wysokości wynagrodzenia za korzystanie z tej nieruchomości jest rzetelna, precyzyjna, przekonująca, a wnioski w niej zawarte zostały poprzedzone szczegółowymi wyjaśnieniami biegłego. Do opinii tej strony nie zgłaszały jakichkolwiek zarzutów. Nadmienić należy, że konieczność sporządzenia nowego operatu szacunkowego wynikała m.in. z regulacji zawartej w art. 156 ust.3 ustawy z dnia 21 sierpnia 2007 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. 102 z 2010r. poz. 651 z późn. zm.). Przepis ten stanowi, że operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154. Poprzedni operat został wykonany w dniu 30 września 2011 roku, wymagał więc aktualizacji. Sąd oparł się również w zakresie rodzaju urządzeń znajdujących się nieruchomości powodów oraz ich rozmieszczenia na opinii biegłego G. D. (2) sporządzonej przed Sądem pierwszej instancji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powodów była częściowo uzasadniona, natomiast apelacja strony pozwanej nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy nie podzielił zarzutów strony pozwanej. Zdaniem Sądu drugiej instancji nie można odmówić powodom, co do zasady przysługiwania roszczenia negatoryjnego określonego w art. 222 §2 k.c., w sytuacji gdy strona pozwana nie legitymuje się wobec powodów jakimkolwiek tytułem prawnym do korzystania z nieruchomości stanowiącej ich własność. Podzielić należy stanowisko Sądu Rejonowego, że powodów nie mogą obejmować skutki ugód zawartych przez stronę pozwaną z poprzednimi właścicielami, gdyż nie byli oni stronami tych umów, które miały wyłącznie charakter obligacyjny, nie stwarzając jakichkolwiek praw rzeczowych do nieruchomości. Zatem nawet zgadzając się ze stroną pozwaną, że jej wejście na przedmiotową nieruchomość i podjęcie robót związanych z umieszczeniem na niej fragmentu kolektora sanitarnego nie było bezprawne w okresie, gdy własność przysługiwała B. i H. B., stwierdzić należy, że nie może to oznaczać dysponowania tytułem prawnym skutecznym wobec każdorazowego właściciela przedmiotowej nieruchomości. Podnieść należy, że decyzja o pozwoleniu na budowę nie stwarza dla inwestora prawa do nieruchomości, na której inwestycja budowlana ma być prowadzona. Wręcz przeciwnie przed uzyskaniem takiej decyzji inwestor musi się wykazać przed władzami administracyjnymi prawem do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, składając stosowne oświadczenie (art. 32 ust.4 pkt2 ustawy z dnia 7.07.1994r. Prawo budowlane –t.j.Dz.U. nr 243 z 2010r. poz. 1623 z późn. zm.). Stronie pozwanej nie przysługiwało więc jakiegokolwiek prawo do korzystania w przyszłości z tej nieruchomości, w tym do wkraczania na jej obszar w celu dokonywania koniecznych czynności konserwacyjnych lub naprawczych. Prawidłowo więc Sąd Rejonowy na podstawie art. 222 §2 k.c. nakazał stronie pozwanej zaniechania prowadzenia dalszych robót i prac budowlanych, a także przechodu i przejazdu przez tę nieruchomość. Chybiony jest też zarzut braku podstaw faktycznych i prawnych do zasądzenia od strony pozwanej wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od dnia 12 kwietnia 2007 roku. Z ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd Rejonowy bezspornie wynika, że przez okres od tego dnia do 23 kwietnia 2009 roku strona pozwana korzystała z nieruchomości powodów, umieszczając na niej część kolektora sanitarnego, wykorzystywanego w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą i służącego do odprowadzenia ścieków, a nadto prowadząc roboty budowlane związane z budową tego kolektora. Roszczenie powodów o zasądzenie stosownego wynagrodzenia trafnie było rozstrzygane przez Sąd pierwszej instancji na podstawie art. 225 k.c. w

związku z art. 224 §2 k.c. i art. 230 k.c. Podzielić należy stanowisko skarżącego, że strona pozwana w okresie, gdy właścicielem nieruchomości byli państwo B., korzystając z nieruchomości, pozostawała w dobrej wierze, gdyż dysponowała zgodą ówczesnych właścicieli nieruchomości na umieszczenie na nieruchomości powyższych urządzeń, a także kontynuowanie dalszych prac budowlanych. Jednak jej sytuacja prawna uległa zmianie z chwilą zbycia tej nieruchomości na rzecz powodów. W niniejszej sprawie co prawda nie wykazano, aby państwo B. lub powodowie poinformowali stronę pozwaną o zmianie stanu prawnego tej nieruchomości, jednak zdaniem Sądu Okręgowego, słusznie Sąd Rejonowy uznał, że domniemanie istnienia dobrej wiary (art.7 k.c.) po stronie pozwanej zostało wzruszone przez powodów. Podnieść należy, że dla roszczeń uzupełniających określonych w w/w przepisach istotną okolicznością jest ocena istnienia dobrej lub złej wiary nie tylko w momencie objęcia rzeczy do bezumownego korzystania, lecz także przez cały okres korzystania z niej. Możliwe jest bowiem przekształcenie świadomości korzystającego z rzeczy z przekonania, iż czyni zgodnie z treścią przysługującego mu uprawnienia, w świadomość, że korzysta z rzeczy bez jakiegokolwiek formalnego tytułu do tego. Wynika to wprost chociażby z art. 224 §2 k.c. Wraz z takim przekształceniem zmianie ulegają obowiązki bezumownego posiadacza w stosunku do właściciela nieruchomości. W niniejszej sprawie słusznie Sąd Rejonowy uznał, że od momentu dokonania wpisu powodów do księgi wieczystej jako właścicieli przedmiotowej nieruchomości, nie można traktować strony pozwanej jako korzystającego z nieruchomości w dobrej wierze. Zgodnie bowiem z art. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (t.j.Dz.U. z 2013r. poz. 707 z późn.zm.) nikt nie może zasłaniać się niezajomością wpisów w księdze wieczystej ani wniosków, o których uczyniono w niej wzmiankę. Zatem co najmniej od momentu wpisu powodów do księgi wieczystej strona pozwana mogła uzyskać wiedzę, że nie posiada tytułu prawnego do korzystania z tej nieruchomości skutecznego wobec aktualnych właścicieli. Jak już wcześniej wspomniano umowa zawarta z poprzednimi właścicielami miała wyłącznie charakter obligacyjny i wiązała tylko jej strony. W tej sytuacji prawidłowo Sąd Rejonowy uwzględnił roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od 12 kwietnia 2007 roku, kiedy nastąpił wpis powodów do księgi wieczystej. Nie budzi wątpliwości także, iż wynagrodzenie takie przysługiwało powodom również w okresie po 31 grudnia 2007 roku, gdyż ten okres nie był objęty jakąkolwiek umową z państwem B..

Z powyższych względów apelację strony pozwanej należało oddalić, o czym Sąd Okręgowy orzekł w punkcie 4 na podstawie art. 385 k.p.c.

Przechodząc do rozważań dotyczących zarzutów podniesionych w apelacji powodów stwierdzić należy, iż częściowo są one zasadne, co skutkowało zmianą zaskarżonego wyroku.

Na wstępie zauważyć trzeba, że apelacja ta w zakresie w jakim odnosiła się do rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów procesu przed Sądem Rejonowym musiała ulec odrzuceniu, wobec tego, iż dotyczyła orzeczenia nieistniejącego. Nie można podzielić stanowiska powodów, że postanowienie Sądu Rejonowego rozstrzygające sposób rozliczenia kosztów procesu zawarte zostało w punkcie 3 sentencji. Zdaniem Sądu Okręgowego oddalenie powództwa w zakresie przekraczającym jego część uwzględnioną w punktach I i II odnosiło się do żądania merytorycznego, a nie do kwestii kosztów procesu. Wynika to nawet bezpośrednio z treści uzasadnienia zaskarżonego wyroku, w którym Sąd Rejonowy wyraźnie wskazuje w jakiej części powództwo oddalił, jednocześnie stwierdzając, że w zakresie kosztów podstawą orzeczenia jest art.100 k.p.c. i podając w jakiej części strony mają ponieść koszty tego postępowania. Ponieważ środek odwoławczy przysługuje od orzeczenia sądu, a nie od jego uzasadnienia, stwierdzić trzeba, że apelacja powodów w tej części dotyczy orzeczenia nieistniejącego, bo jakkolwiek Sąd Rejonowy przedstawił swoje motywy jakimi chciał się kierować przy rozstrzygnięciu w tym przedmiocie, to jednak tego w zaskarżonym wyroku nie uczynił. Z tych powodów Sąd Okręgowy na podstawie art. 370 k.p.c. w związku z art. 373 k.p.c. orzekł jak w punkcie 2 sentencji.

Sąd Okręgowy częściowo podziela zarzut powodów dotyczący naruszenia art. 222 §2 k.c. w związku z art. 5 k.c., a to w zakresie w jakim Sąd pierwszej instancji oddalił powództwo w części dotyczącej nakazania usunięcia przez stronę pozwaną innych urządzeń i elementów pozostawionych na nieruchomości, poza samym kolektorem sanitarnym. Trafnie bowiem wskazują skarżący, że jeśli Sąd Rejonowy uznał za uzasadnione wywodzenie przez nich roszczenia z art. 222 §2 k.c. to uchybieniem było oddalenie powództwa w tym zakresie. Nie można bowiem dostrzec jakiegokolwiek naruszenia zasad współżycia społecznego, a w konsekwencji nadużycia prawa podmiotowego, o którym stanowi art.

5 k.c., poprzez domaganie się usunięcia z nieruchomości pozostałości po prowadzonych robotach budowlanych. Usunięcie takich elementów jak droga dojazdowa z płyt betonowych, przyzmy ziemi-humusu, tymczasowa komora odbiorcza i składowisko materiałów podsypkowych nie ma jakiegokolwiek wpływu na funkcjonowanie kolektora sanitarnego, a w szczególności okoliczności takiej nie podnosiła strona pozwana. Zatem w tej części należy przyznać rację skarżącym, którzy domagali się przywrócenia stanu zgodnego z prawem poprzez usunięcie tych urządzeń i pozostałości procesu budowlanego. Powyższe roszczenie powodów znajduje podstawę prawną w art. 222 §2 k.c. Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok zgodnie z punktem 1b. o czym orzekł na podstawie art. 386 §1 k.p.c.

Zdaniem Sądu Okręgowego częściowo także należy podzielić zarzuty powodów odnoszące się kwoty zasądzonego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Roszczenie to o czym wspomniano wcześniej znajdowało podstawę prawną w art. 225 k.c. w związku z art. 224 §2 k.c. oraz art. 230 k.c., biorąc pod uwagę, że strony pozwanej nie można uważać za posiadacza samoistnego nieruchomości powodów. Trafnie też powodowie podnoszą, że zgromadzony materiał dowodowy wskazuje na korzystanie przez stronę pozwaną z większej części nieruchomości niż to ustalił Sąd pierwszej instancji. Nie budzi wątpliwości, że prace na przedmiotowej nieruchomości strona pozwana prowadziła etapami. W momencie nabycia nieruchomości przez powodów znajdował się na niej fragment kolektora sanitarnego o długości ok.147m doprowadzony do studzienki (...), była urządzona droga i zgromadzony piasek. Dalsze prace były kontynuowane, co wskazywali sami powodowie, od dnia 15 kwietnia 2008 roku. W tym okresie do zakończenia tego etapu inwestycji wybudowano ok. 38m kolektora sanitarnego, prowadząc go od studzienki (...) w kierunku granicy z dz. nr (...). Powyższe wynika z materiału zgromadzonego w toku postępowania, w szczególności z opinii biegłych sądowych. Nie można uznać, aby stanowiło naruszenie art. 233 §1 k.p.c. oparcie się przez Sąd Rejonowy w tym zakresie na zeznaniach świadka G. W., który będąc pracownikiem strony pozwanej, zajmującym się tą inwestycją posiadał wiarygodne wiadomości na temat jej przebiegu, a zeznania te potwierdzały także inne dowody. Nawet porównanie, zaznaczonych na mapach sporządzonych przez biegłych sądowych, długości części kolektora do studzienki (...) oraz wiodącej od niej, wskazuje na proporcję odpowiadającą treści zeznań tego świadka i ustaleniom Sądu Rejonowego. Uwzględniając powyższe okoliczności nie można uznać, aby obszar zajętej działki w okresie od 12 kwietnia 2007 do 15 kwietnia 2008 roku oraz od dnia 15 kwietnia 2008r. do 23 kwietnia 2009 roku był identyczny. Jeśli w okresie do rozpoczęcia kontynuacji robót, zasadnym jest twierdzenie strony pozwanej i ustalenie Sądu, że nie korzystała ona wówczas z całej nieruchomości, to po dniu 15 kwietnia 2008 roku należy, uznać że strona pozwana korzystała już całej powierzchni, gdyż część już była zajęta wcześniej pod urządzenie kolektora i infrastrukturę budowlaną, a na pozostałej części od studzienki (...) prowadzone były dalsze roboty. W tej sytuacji słusznie powodowie podnoszą, że wówczas nie mogli oni korzystać z jakiegokolwiek części swojej nieruchomości. Byłoby to zresztą nieracjonalne, gdyż trudno podejmować jakąkolwiek działalność na nieruchomości i inwestować w nią środki finansowe, w sytuacji gdy prowadzone są na niej prace budowlane, a wykonywany kolektor jest układany przez całą długość tej nieruchomości. Należy uznać że w takim zakresie strona pozwana korzystała z nieruchomości do momentu zakończenia realizacji inwestycji, co nastąpiło 23 kwietnia 2009 roku. Z powyższych względów, za słuszne w ocenie Sądu Okręgowego, należało uznać przyznanie wynagrodzenia za ten okres w wysokości odpowiadającej kwocie 27.340zł, wynikającej z opinii biegłego Z. K.. Powyższa kwota dodana do kwoty 19.720zł z tytułu wynagrodzenia za okres od 12 kwietnia 2007 roku do 15 kwietnia 2008 roku stanowi sumę wynoszącą 47060zł. Z tych powodów należało zmienić zaskarżony wyrok zgodnie z punktem 1a, o czym Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 386 §1 k.p.c.

W dalej idącym zakresie apelacja powodów nie była uzasadniona. Sąd Okręgowy nie podzielił zarzutów dotyczących nieprawidłowego określenia wynagrodzenia z tytułu korzystania z nieruchomości z okresie przed 15 kwietnia 2008 roku. Z prawidłowych ustaleń Sądu wynika bowiem, że w tym czasie nie były prowadzone na nieruchomości prace budowlane, zaś znajdujący się wówczas na nieruchomości fragment kolektora wraz z infrastrukturą budowlaną nie zajmował całej nieruchomości, a jedynie jej część.

Za chybione także należy ocenić zarzuty powodów odnoszące się do naruszenia art. 222 §2 k.c. w związku z art. 5 k.c. oraz naruszenia prawa procesowego w zakresie obejmującym oddalenie żądania pozwu o nakazanie usunięcia samego kolektora sanitarnego. Zdaniem Sądu Okręgowego, prawidłowe są w tej części ustalenia faktyczne, a także

ocena zgromadzonego materiału dowodowego. Nie można stwierdzić, aby dla ustalenia celu przedmiotowej inwestycji konieczne było posiadanie wiadomości specjalnych, gdyż wystarczające są w tym zakresie zeznania świadka G. W., realizującego tę inwestycję ze strony pozwanej. Nie można też nie dostrzec, że skala tej inwestycji wynika pośrednio z treści znajdującego się w aktach sprawy pozwolenia na budowę. Jakkolwiek można podważać, czy rzeczywista ilość mieszkańców korzystających z tego kolektora będzie dokładnie taka, jak wskazana w ustaleniach faktycznych Sądu Rejonowego, tym niemniej sam rodzaj inwestycji dowodzi, że jest ona realizowana w interesie większej społeczności, a także w interesie ogółu mieszkańców z uwagi na związaną z nią ochronę środowiska naturalnego. Zdaniem Sądu Okręgowego, Sąd pierwszej instancji ocenił zgromadzony w tym zakresie materiał dowodowy w sposób zgodny z art. 233 §1 k.p.c., a wnioski przez niego wyprowadzone są logiczne i zgodne z doświadczeniem życiowym.

W ustalonym w ten sposób stanie faktycznym prawidłowo Sąd Rejonowy uznał, że domaganie się usunięcia przedmiotowego kolektora, jakkolwiek formalnie znajdujące oparcie w art. 222 §2 k.c. stanowi nadużycie prawa w rozumieniu art. 5 k.c. W tym zakresie Sąd drugiej instancji w pełni podziela wywody Sądu Rejonowego. Dodać jedynie trzeba, iż rzeczywiście z chwilą wyrażenia zgody przez pierwotnego właściciela (państwa B.) na umieszczenie na terenie ich nieruchomości powyższego urządzenia powstał pewien stan trwały, z uwagi na charakter i rodzaj tego urządzenia. Nie jest to bowiem element infrastruktury możliwy do łatwego usunięcia, a jego umiejscowienie niewątpliwie nie miało charakteru tymczasowego. Powyższa zgoda wytworzyła więc stan faktyczny, który musi zostać uwzględniony przy rozważaniu roszczenia powodów. Przeciwno uznaniu przedmiotowego żądania za zgodne z zasadami współżycia społecznego przemawia i to, że powodowie przed nabyciem tej nieruchomości wiedzieli o istnieniu tego urządzenia, musieli też zdawać sobie sprawę z jego charakteru. Podnieść też trzeba, że przy zawieraniu umowy przeniesienia własności z dnia 27 lutego 2007 roku powód Z. J. działał imieniem zbywców p. B. i działając w takim charakterze oświadczył w ich imieniu o braku jakichkolwiek roszczeń i praw osób trzecich. Nie może więc obecnie podnosić, że zbywcy nie informowali go istnieniu ich zgody na usytuowanie tych urządzeń na nieruchomości, gdyż oni działali właśnie poprzez niego. Powyższe prowadzi do wniosku, że domaganie się usunięcia tego urządzenia nie może być uznane za realizację prawa podmiotowego, lecz za jego nadużycie. Działanie takie bezwzględnie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, w szczególności z interesem ogółu mieszkańców nie tylko bezpośrednio korzystających z tego urządzenia, ale także tych, którzy na skutek działania tego kolektora będą mogli korzystać z naturalnego środowiska, nie skażonego zanieczyszczeniami, które podlegać będą usunięciu w oczyszczalni ścieków, do której kolektor ten prowadzi. Porównując w tej sytuacji interes jednostki do dysponowania nieruchomością wolną od tego urządzenia oraz interesem znacznej liczby mieszkańców odnoszących korzyść z tej inwestycji, na której realizację przeznaczono znaczne środki finansowe, stwierdzić trzeba, że uwzględnienie tego interesu jednostki – właściciela nieruchomości, byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, zwłaszcza iż w aktualnym planie zagospodarowania przestrzennego przedmiotowa nieruchomość nie jest przeznaczona pod zabudowę, a znajdujący się na głębokości 6m kolektor nie uniemożliwia jej wykorzystania na cele parkingowe, a więc zgodnie z treścią tego planu.

Podniesiony w tym zakresie zarzut naruszenia art. 5 k.c. w związku z art. 222 §2 k.c. należy więc uznać za bezzasadny. W związku z czym Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak punkcie 3 sentencji.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., proporcjonalnie do wyników postępowania odwoławczego. Biorąc pod uwagę fakt zaskarżenia wyroku Sądu pierwszej instancji przez obie strony oraz wartość poszczególnych przedmiotów zaskarżenia należy stwierdzić, iż strony toczyły spór w zakresie kwoty 55.680zł (39.440zł + 16.240zł). Ponieważ apelacja strony pozwanej (w.p.z. 39.440zł) została oddalona w całości, a apelacja powodów (w.p.z. 16240zł) została uwzględniona w zakresie kwoty 7620zł, w ocenie Sądu Okręgowego należy uznać, że powodowie są stroną wygrywającą postępowanie odwoławcze w 85%, zaś strona pozwana w 15%. Powodowie ponieśli w postępowaniu apelacyjnym ponieśli koszty wynoszące łącznie 2012zł (812zł – opłata od apelacji, 1200zł – koszty zastępstwa procesowego). Zatem strona pozwana winna im zwrócić 85% tych kosztów, więc kwotę 1710,20zł. Z kolei strona pozwana w postępowaniu odwoławczym poniosła koszty wynoszące 3172zł (1972zł – opłata od apelacji, 1200zł – wynagrodzenie pełnomocnika). Z tej kwoty powodowie winni jej zwrócić 15% czyli 475,80zł. Różnica pomiędzy 1710,20zł i 475,80zł to 1234,40zł i taką też kwotę Sąd Okręgowy zasądził od strony pozwanej na rzecz powodów z tytułu kosztów postępowania odwoławczego, o czym orzeczono w punkcie 6 sentencji. Dodać

należy, że wysokość wynagrodzenia profesjonalnych pełnomocników stron została określona w oparciu o §2, §6 pkt4, §13 ust.1 pkt1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013r. poz. 461) i §2, §6 pkt4 oraz §12 ust.1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku 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. z 2013r. poz. 490).

Ponieważ w toku postępowania odwoławczego został przeprowadzony dowód z opinii biegłego sądowego, którego koszty poniósł tymczasowo Skarb Państwa, Sąd Okręgowy na podstawie art. 83 i art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j.Dz.U. nr 90 z 2010r. poz. 594 z późn. zm.) nakazał ściągnięcie tego wydatku od stron stosunkowo do wyniku tego postępowania. Koszt opinii wyniósł 2482,47zł. Zatem 85% tej kwoty to 2110,10zł, a 15% to 372,37zł. Wobec powyższego orzeczono jak w punkcie 5.

Ref. SSR L. Wojak