

Sygn. akt I ACa 906/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 marca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Janusz Leszek Dubij (spr.)
Sędziowie	:	SA Bogusław Dobrowolski SO del. Bogusław Suter
Protokolant	:	Izabela Lach

po rozpoznaniu w dniu 18 marca 2015 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. G.**

przeciwko **Zakładowi (...) Spółce z o.o. w O.**

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Ostrołęce

z dnia 12 sierpnia 2014 r. sygn. akt I C 734/13

I. zmienia zaskarżony wyrok:

a) w pkt. 5 i kwotę 1000 zł podwyższa do kwoty 3000 zł;

b) w pkt. 6 i kwotę 1000 zł podwyższa do kwoty 2.500 zł;

II. oddala apelację powódki w całości;

III. oddala apelację pozwanego w pozostałej części;

IV. koszty procesu za instancję odwoławczą między stronami wzajemnie znosi;

V. odstępuje od obciążania powódki kosztami należnymi Skarbowi Państwa.

UZASADNIENIE

Powódka A. G. wystąpiła przeciwko pozwanej Zakładowi (...) Sp. z o.o. z siedzibą w O. z powództwem o zasądzenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości poprzez zainstalowanie na niej rury przesyłowej, za okres od dnia 29 lipca 2003 r. do dnia 29 lipca 2013 r. w kwocie 75.000 zł, podwyższonej w toku procesu do 120.000 zł, oraz zasądzenie kosztów postępowania z wyodrębnieniem kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych i opłatą od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

Pozwana Zakład (...) Sp. z o.o. z siedzibą w O., po pierwotnym stanowisku oddalenia powództwa w całości, ostatecznie uznała żądanie w części, tj. do kwoty powstałej na skutek wyliczenia z dwóch wartości: 75 m długości rur razy wartość czynszu wyliczona przez biegłego, w pozostałym zakresie wnosząc o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów zastępstwa prawnego w tym kwoty 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Sąd Okręgowy w Ostrołęce wyrokiem z dnia 12 sierpnia 2014 roku zasądził od pozwanej Zakładu (...) Sp. z o. o. w O. na rzecz powódki A. G. kwotę 20 610 zł (punkt I), oddalił powództwo w pozostałym zakresie (punkt II), nadał wyrokowi rygor natychmiastowej wykonalności w pkt. 1., do kwoty 10.305 zł oraz rozstrzygnął o kosztach procesu.

U podstaw powyższego orzeczenia znalazły się następujące ustalenia faktyczne:

Powódka A. G. jest jednym ze współwłaścicieli nieruchomości stanowiącej działkę o nr ewid. (...), o pow. 0,1349 ha, zabudowanej domem mieszkalnym położonej w O. przy ulicy (...), dla której Sąd Reje O. V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...). Drugim współwłaścicielem jest brat powódki – K., a trzecim współwłaścicielem była A. R., matka powódki, zmarła w marca 2001 r. Postanowieniem Sądu Rejonowego w Ostrowi Mazowieckiej z dnia 30 lipca 2003 r. spadek po zmarłej nabyła powódka i jej brat, każdy po 1/2. Współwłaściciele nieruchomości położonej w O. przy ulicy (...) przysługują zatem udziały w nieruchomości wspólnej, każdemu po 1/2.

Około roku 1982-1983 przez opisaną nieruchomość przeprowadzony został od sieci ciepłowniczej w celu zasilenia okolicznych budynków w energię cieplną. W rezultacie, przez posesję przebiegają na głębokości ok. 1,5 m, równolegle do siebie, w odstępie 5 cm dwie rury ciepłownicze o średnicy 200 mm każda. Umiejscowione są w otulinie wynoszącej 5 cm, całkowita szerokość całego kanału wynosi 65 cm. Łączna długość rur w obrębie da należącej do powódki wynosi ok. 75-80 m.

Ani powódka, ani też jej brat czy matka nie wyrażali nigdy formalnej zgody na usytuowanie instalacji ciepłowniczej na ich nieruchomości. Na pasie przebiegu instalacji wolno sadzić drzew z uwagi na konieczność ewentualnej konserwacji.

Pismem z dnia 9 kwietnia 2013 r. powódka zażądała od pozwanej usunięcia I przesyłowej i przywrócenia nieruchomości do stanu sprzed naruszeń, a także zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres dziesięciu lat wstecz, licząc od dnia wezwania do zapłaty.

Mając na uwadze powyżej ustalony stan faktyczny, Sąd Okręgowy stwierdził, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie w nieznacznej części.

Sąd Okręgowy wskazał, że podstawą prawną żądania powódki był art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c., zgodnie z którym właścicielowi przysługuje roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z jego rzeczy wynikające z treści prawa własności uregulowanego w art. 140 k.c. Okoliczności faktyczne w niniejszej sprawie były bezsporne, w szczególności za uzasadnione Sąd Okręgowy uznał żądanie także na rzecz drugiego ze współwłaścicieli. Sporna okazała się natomiast wysokość należnego powódce wynagrodzenia.

Sąd Okręgowy wskazał, że skoro powódka domagała się zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jej nieruchomości, to bez znaczenia pozostawała argumentacja dotycząca skutków umiejscowienia rury ciepłowniczej na jej działce. Okoliczności te mogłyby bowiem zostać wzięte pod uwagę jedynie przy żądaniu zasądzenia odszkodowania, które nie było zgłoszone. Sąd I instancji stwierdził też, że przepisy prawne nie określają wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jego rzeczy przez posiadacza, powołując się na doktrynę

i orzecznictwo wskazał na konieczność stosowania obiektywnego kryterium jakim jest układ odpowiednich cen rynkowych - stawek za korzystanie z rzeczy tego rodzaju.

W celu wyliczenia cen rynkowych dla służebności przesyłu Sąd I instancji dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, który na żądanie Sądu, wyliczył należność, jaką mogła osiągnąć powódka, wydzierżawiając nieruchomość. Strony nie kwestionowały tak obliczonej wartości czynszu dzierżawnego za 1 m² powierzchni gruntu (1,14 zł za miesiąc), również w ocenie Sądu I instancji opinia sporządzona przez biegłego była pełna i jasna. Ustaloną kwotę, Sąd I instancji przyjął za miarodajną wielkość tego wynagrodzenia.

Dla ustalenia wysokości wynagrodzenia w dalszej kolejności istotne znaczenie miało określenie powierzchni pasa gruntu zajętego przez pozwaną w związku z lokalizacją rur. Zawnioskowany w tej kwestii przez stronę powodową dowód z opinii biegłego z zakresu geodezji Sąd Okręgowy uznał za bezcelowy, uwzględniając zgodnie ze stanowiskiem pozwanej, że jego długość wynosi 75 m, a szerokość wynosi 2 m.

Przemnożenie ostatecznie przyjętych wartości: długości rur przesyłowych (75 m) razy wartość czynszu dzierżawnego wyliczona przez biegłego (1,14 zł za miesiąc) razy 10 lat dało łączną kwotę 20.610 zł, która została zasądzona od pozwanej na rzecz powódki (pkt 1), zaś w pozostałym zakresie powództwo zostało oddalone (pkt 2). Na podstawie art. 333 § 1 pkt 2 k.p.c. Sąd Okręgowy nadał wyrokowi rygor natychmiastowej w pkt. 1. do kwoty 10.305 zł (pkt 3). O kosztach procesu Sąd I instancji rozbryzgnął na podstawie art. 100 k.p.c., biorąc pod uwagę, że powódka wygrała sprawę w nieco ponad 17%.

Pozwany zaskarżył powyższy wyrok w części a mianowicie w punkcie 1 wyroku zasadzającym na rzecz powódki kwotę 20.610 złotych, zaskarżając wyrok cod do kwoty 10.305 złotych, w pkt. 4 wyroku zasądzającym koszty sądowe opłatę od pozwu od uwzględnionej części powództwa ponad kwotę 516,00 zł w pkt. 6 wyroku zasądzającym od powódki na rzecz pozwanej częściowy zwrot kosztów procesu w kwocie 1000,00 zł.

Wyrokowi temu zarzucił naruszenie przepisów:

1. ***art. 224 i 225 k.c poprzez przyjęcie, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości powódki przez pozwanego winno odpowiadać wynagrodzeniu (czynszowi) jaki powinien zapłacić posiadacz właścicielce gdyby posiadanie opierało się na prawie,***

2. ***art. 99, art. 100 k.p.c w zw. § 6 Rozporządzenia Min. Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu poprzez dowolne i niczym nie umotywowane zastosowanie zasady słuszności przy orzekaniu o zwrocie kosztów zastępstwa prawnego, znacznie poniżej kwoty minimalnej przewidzianej wymienionym przepisem.***

Mając powyższe na uwadze wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa ponad kwotę 10 305,00 zł. oraz zasądzenie kosztów zastępstwa prawnego w kwocie przewidzianej odpowiednimi przepisami, ewentualnie uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa prawnego za instancję odwoławczą w wysokości prawem przewidzianej.

Powódka zaskarżyła powyższy wyrok w części oddalającej powództwo co do kwoty 10.260,00 zł (punkt 2 wyroku) oraz w części orzekającej o kosztach postępowania, tj. objętej pkt. 5, pkt. 6 wyroku.

Wyrokowi temu zarzuciła naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy, tj.:

1. *art. 217 § 1 i 2 w zw. z art. 227 k.p.c. przez uznanie, że wniosek dowodowy zawarty w piśmie dnia 15 listopada 2013 r. o przeprowadzenie dowodu z pisemnej opinii biegłego sądowego z i kresu geodezji na okoliczność ustalenia powierzchni zajętej przez rurę przesyłową z uwzględnieniem strefy ochronnej, jest nieprzydatny dla rozstrzygnięcia sprawy i udowodnienia skazanych okoliczności, pomimo że przedmiotem dowodu była sporna między stronami kwestia faktycznie zajętego przez rury pasa nieruchomości, co skutkowało oddaleniem tego wniosku i w następstwie błędnym ustaleniem, że całkowita szerokość korytarza przebiegu rur i powierzchnia gruntu zajmowana przez instalację przesyłową obejmuje jedynie 2 metry,*

2. *art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 236 k.p.c. przez oddalenie wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego w piśmie z dnia 15 listopada 2013 r. z uwagi na jego nieprzydatność dla udowodnienia wskazanych w nim okoliczności, w sytuacji gdy Sąd, mając wątpliwości do tezy dowodowej, winien wezwać Powoda do sprecyzowania tezy dowodowej nie zaś oddalać wniosek dowodowy, który miał doprowadzić o rozstrzygnięcia spornej między stronami kwestii powierzchni zajętej przez rury ciepłownicze, o w konsekwencji doprowadziło do błędnego ustalenia, że całkowita szerokość korytarza przebiegu rur i powierzchnia gruntu zajmowana przez instalację przesyłową obejmuje jedynie 2 metry,*

3. *art. 278 § 1 k.p.c. poprzez zastosowanie quasi dowodu w postaci doświadczenia własnego Sądu instancji i oparcie na nim rozstrzygnięcia, bez wskazania na podstawie jakich konkretnie spraw w tym ich stan faktyczny, prawny i przeprowadzone dowody) Sąd oparł swoje stanowisko, w sytuacji gdy określenie szerokości pasa oddziaływania rur ciepłowniczych na nieruchomości powoda wymaga wiadomości specjalnych i odnośnie nich winien wypowiedzieć się biegły sądowy.*

Ponadto powołała się na nowy dowód tj. akt notarialny ustanowienia służebności przesyłu na nieruchomości Powoda na rzecz Pozwanego z dnia 8 sierpnia 2014 r. rep. (...).

Nadto, na podstawie art. 380 k.p.c. wnosila o rozpoznanie przez Sąd II instancji postanowienia Sądu I instancji z dnia 12 sierpnia 2014 r. oddalającego wniosek dowodowy Powoda zgłoszony w piśmie procesowym z dnia 15 listopada 2013 r. o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji na okoliczność ustalenia powierzchni zajętej przez rurę przesyłową z uwzględnieniem strefy ochronnej, przy uwzględnieniu danych technicznych, które poda pozwany w związku z brakiem ustawowych unormowań w tym zakresie oraz o przeprowadzenie tego dowodu przez Sąd II instancji na podstawie art. 382 k.p.c. W sytuacji, gdy Sąd II instancji uzna, iż w niniejszej sprawie winien wypowiedzieć się specjalista z innej dziedziny, powinien sam zdecydować w tym zakresie uwzględniając specjalności biegłych z listy tego Sądu, bądź wezwać powoda w tym zakresie.

Mając na uwadze powyższe, wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w części oddalającej powództwo oraz w części rozstrzygającej o kosztach procesu tj. W punktach 5 i 6 wyroku poprzez uwzględnienie powództwa także co do kwoty 10.260 złotych oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu za obie instancje w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego jest zasadna w niewielkim zakresie dotyczącym kosztów procesu, zaś w pozostałym zakresie apelacja nie była zasadna. Natomiast apelacja powódki była w całości bezzasadna.

Sąd Okręgowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych i na ich podstawie trafnie wskazał podstawę prawną żądania powódki, jak też przyznał na jej rzecz wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości w prawidłowej wysokości. Sąd Apelacyjny ustalenia te aprobuje i przyjmuje za własne.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że bezsprzecznie pozwana spółka naruszyła prawa powódki. Naruszenie to polegało na wkroczeniu w prawo jej własności poprzez umieszczenie w obrębie jej nieruchomości podziemnej infrastruktury sieci ciepłowniczej. Sąd Okręgowy trafnie zatem przyjął, że materialnoprawną podstawę roszczeń powoda stanowi przepis art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. Posiadanie pozwanej spółki jest posiadaniem w złej wierze. W doktrynie i orzecznictwie przyjmuje się bowiem, że w dobrej wierze jest taki posiadacz samoistny, który ma błędne, lecz usprawiedliwione okolicznościami przekonanie, że przysługuje mu prawo, które faktycznie wykonuje. Dobrą wiarę wyłącza przy tym nie tylko pozytywna wiadomość o braku uprawnienia, ale i brak tej wiadomości spowodowany niedbalstwem (zob. T.A. Filipiak, Komentarz do art. 224 kodeksu cywilnego, LEX 2009). W niniejszej sprawie, przy zachowaniu należytej staranności, pozwana powinna i mogła ustalić, że w księdze wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości, to powódka wpisana jest jako właściciel nieruchomości. W tej sytuacji, prawidłowo Sąd Okręgowy przyjął, że pozwana jest posiadaczem w złej wierze, zaś podstawę materialnoprawną roszczeń powoda stanowi przepis art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c.

Co do należnego wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z cudzej nieruchomości wskazać trzeba, że przepisy prawne nie określają jego wysokości. Jak słusznie wskazał w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd Okręgowy, w nauce prawa i orzecznictwie sądowym generalnie przyjmuje się założenie, iż wysokość powyższego wynagrodzenia powinna odpowiadać wynagrodzeniu, które posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie, a więc gdyby posiadaną rzecz właściciel mu wynajął, wdzierzał lub oddał do odpłatnego korzystania na podstawie innego stosunku prawnego. Co do zasady chodzi więc tutaj o zastosowanie w konkretnym wypadku średniej stawki rynkowej, choć nie można wykluczyć stosowania w uzasadnionych wypadkach indywidualnych stawek wynagrodzenia, uwzględniających, np. stopień ingerencji posiadacza rzeczy (posiadacza służebności) w treść prawa własności powoda, czy wartość nieruchomości (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 08.06.2005 roku, V CK 679/04, z dnia 23.05.1975 roku, II CR 208/75, a także uchwała składu 7 s. Sądu Najwyższego z dnia 10.07.1984 roku, III CZP 20/84, OSNCP nr 12/1984, poz. 209).

Przechodząc do oceny zarzutów apelacyjnych podnieść należy, iż w pierwszej kolejności rozważeniu podlegają zarzuty prawa procesowego, ponieważ ocena zasadności naruszenia prawa materialnego może być dokonana dopiero po stwierdzeniu, że ustalenia stanowiące podstawę faktyczną zaskarżonego wyroku zostały dokonane zgodnie z przepisami prawa procesowego.

Przystępując do powyższego zauważyć trzeba, iż obie apelacje zmierzały do zakwestionowania ustaleń faktycznych dotyczących rozmiaru rur, miejsca ich położenia, a co za tym idzie części, w jakiej zajmowały one nieruchomość powódki. Te ustalenia z kolei miały bezpośredni wpływ na wysokość przyznanego powódce wynagrodzenia. Zakwestionowanie tego etapu stosowania prawa jest możliwe przy powołaniu się na brzmienie art. 233 § 1 k.p.c..

Wskazany wyżej przepis wyznacza sądowi ramy w zakresie oceny wiarygodności i mocy dowodów, która winna być dokonana na podstawie wszechstronnego rozważania całego zebranego materiału dowodowego, zgodnie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego. Przypomnieć należy, że jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne (Wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 27 września 2002 r., II CKN 817/00, opubl. L.). W rozpoznawanej sprawie Sąd Okręgowy, mając na uwadze iż obie strony były reprezentowane przez profesjonalnych pełnomocników, prawidłowo oparł się na dowodach zaoferowanych przez obie strony i dokonał ich oceny zgodnie z zasadami doświadczenia życiowego.

Zarzuty apelacji powódki sprowadzały się do zakwestionowania sposobu wyliczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jej nieruchomości, wskazując na potrzebę dopuszczenia w niniejszej sprawie dowodu z opinii biegłego

z zakresu geodezji. W ocenie Sądu Apelacyjnego w niniejszej sprawie nie było potrzeby dopuszczania takiego dowodu. Powódka w pozwie nie wskazała konkretnych parametrów rur znajdujących się na jej nieruchomości, nie dołączyła wypisu i wyrysów z mapy geodezyjnej. W swoich wyjaśnieniach na rozprawie przed Sądem Okręgowym twierdziła, że długość linii na jej działce wynosi 15 metrów, same rury mają 1 metr i pas ochronny po 0,5 metra z każdej strony (k. 48).

Natomiast pozwany wskazywał, że przez posesję powódki przebiegają dwie rury ciepłownicze o średnicy 200 milimetrów każda, biegną równolegle do siebie w odstępach 5 centymetrów jedna od drugiej, średnica rury wynosi 200 milimetrów, rury umiejscowione są w otulinie wynoszącej 5 centymetrów, łączna szerokość całego kanału to 65 centymetrów. Łączna długość rur w obrębie działki powódki wynosi 75 metrów, co zgadza się ze skalą wynikającą z mapy i powierzchnią działki powódki wynoszącą 1.300 m. Stąd też słusznie w tym zakresie Sąd Okręgowy oparł się na wyjaśnieniach pełnomocnika pozwanego który podał precyzyjne dane dotyczące wymiarów i usytuowania rur na nieruchomości powódki.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy zasadnie uwzględnił stanowisko pozwanego i w oparciu o jego twierdzenia najpierw zlecił sporządzenie biegłemu z zakresu szacowania nieruchomości opinii o wyliczeniu wartości możliwego do uzyskania czynszu dzierżawnego, a następnie biorąc pod uwagę powierzchnię, którą zajmowały rury ciepłownicze, wyliczył wysokość wynagrodzenia. Natomiast w niniejszej sprawie, wbrew zarzutom apelacji powódki nie było potrzeby dopuszczania dowodu z opinii biegłego z zakresu geodezji. Opinia specjalisty z zakresu szacowania nieruchomości była w zupełności wystarczająca dla określenia wartości czynszu z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości należącej do powódki. Stąd też zarzuty apelacji powódki dotyczące naruszenia art. 217 § 1 i 2, art. 227 k.p.c., art. 236 k.p.c. i art. 278 § 1 k.p.c. były nieuzasadnione. Sąd Okręgowy zebrał bowiem wystarczający materiał dowodowy i oceniając go zgodnie z wymogami art. 233 § 1 k.p.c. ocenił żądanie powódki. Pomijając powyższe rozważania dotyczące niecelowości dopuszczenia dowodu z opinii biegłego z zakresu geodezji, wniosek dowodowy zgłoszony przez powódkę w tym zakresie był także spóźniony zgodnie z art. 207 § 6 k.p.c., bowiem powódka reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika powinna była zgłosić ten wniosek najpóźniej na pierwszym terminie rozprawy.

Wbrew zarzutom apelacji powódki, nie było także celowe dopuszczenie dowodu z umowy sporządzonej przez strony dotyczącej ustanowienia służebności przesyłu na nieruchomości powódki. Umowa ta dotyczy bowiem okresu od dnia 8 sierpnia 2014 roku. W umowie tej wprawdzie znalazł się zapis odnoszący się do obowiązku powstrzymania się właścicieli nieruchomości od wybudowania budowli i dokonywania nasadzeń drzew w odległości 1 metra od instalacji ciepłowniczej (k. 133). Jednakże z tego zapisu nie można wywodzić, że w rzeczywistości pozwany powinien uiścić wyższą opłatę z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości powódki, skoro dotychczas warunek ten nie był przestrzegany.

Przechodząc natomiast do oceny apelacji pozwanego, należy wskazać, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, iż współwłaściciel nieruchomości jest uprawniony do dochodzenia całej należności z tytułu czynszu najmu (dzierżawy), chyba że inny współwłaściciel temu się sprzeciwi albo wytoczy także powództwo o czynsz za ten sam okres. Skoro wierzytelność z tytułu czynszu najmu stanowi wierzytelność wspólną, przypadająca wszystkim współwłaścicielom, to do odmiennego wniosku nie prowadzi okoliczność, że należność czynszowa wyrażona w sumie pieniężnej ma ze swej istoty, jak każda wierzytelność pieniężna, charakter świadczenia podzielnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2013 r., III CSK 673/12 i powołane w nim orzecznictwo). Sąd Najwyższy wskazał bowiem, że istotą czynności zachowawczych, o których mowa w art. 209 k.c. jest ochrona wspólnego prawa. Cel ten jest realizowany przez wykonywanie "wszelkich czynności" i dochodzenie "wszelkich roszczeń". Objaśniając istotę czynności zachowawczych należy zwrócić uwagę, że w przypadku dochodzenia roszczenia może ono być realizowane tylko w całości, a więc niepodzielnie. Czynności zachowawcze może wykonywać każdy ze współwłaścicieli indywidualnie, niezależnie od innych albo w porozumieniu z innymi współwłaścicielami. Samodzielne wykonywanie czynności zachowawczych przez współwłaściciela jest dopuszczalne w takim zakresie, jaki daje się pogodzić z korzyścią i interesem wszystkich współwłaścicieli. Pozwany w apelacji wskazywał, że Sąd Okręgowy niezasadnie zasądził dwukrotność uznanej przez niego kwoty 10.305 złotych, powinien bowiem zasądzić wynagrodzenie jedynie w rozmiarze przysługującego jej udziału w wysokości 1/2. Jednakże Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego

wyroku nie wskazał, że zasądza kwotę należną z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości w wysokości podwójnej, lecz przedstawił wyliczenia wartości wynagrodzenia: długość rur przesyłowych (75 m) razy wartość czynszu dzierżawnego 1,14 złotych za miesiąc raz 10 lat, co łącznie dało kwotę 20.610 złotych. Wysokość wynagrodzenia została zatem wyliczona zgodnie z danymi dotyczącymi położenia rur wskazywanymi przez pozwanego. Stąd też zarzuty apelacyjne w zakresie naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 224 i 225 k.c. były nieuzasadnione.

Natomiast w części okazały się uzasadnione zarzuty dotyczące nieprawidłowego rozliczenia przez Sąd Okręgowy kosztów procesu. Przyjmując wartość przedmiotu sporu – 120.000 złotych oraz zakres, w jakim powódka ostatecznie wygrała proces 17%, Sąd I instancji nieprawidłowo pobrał od powódki jedynie 1.000 złotych tytułem opłaty od oddalonego powództwa. Stąd też Sąd Apelacyjny dokonał korekty zaskarżonego wyroku, podwyższając kwotę wskazaną w punkcie 5 zaskarżonego wyroku do 3.000 złotych. Także koszty zastępstwa procesowego na rzecz pozwanego zostały zaniżone, biorąc pod uwagę wartość przedmiotu sporu. Stąd też Sąd Apelacyjny dokonał korekty punktu 6 zaskarżonego wyroku poprzez podwyższenie zasądzonej kwoty do 2.500 złotych. W pozostałym zakresie Sąd Apelacyjny uznał, że wobec powódki znajdował zastosowanie art. 113 ust. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (punkt V wyroku).

W tym stanie rzeczy, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. (punkt I) oraz art. 385 k.p.c. (punkt II i III) orzekł jak w sentencji wyroku.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. jak w punkcie IV wyroku, biorąc pod uwagę, iż obie strony były reprezentowane przez profesjonalnych pełnomocników i obie apelacje co do zasady zostały oddalone, bowiem apelacja pozwanego została uwzględniona jedynie w niewielkim zakresie dotyczącym rozstrzygnięcia o kosztach.