

Sygn. akt VI ACa 1416/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 maja 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA Małgorzata Kuracka (spr.)

SA Ksenia Sobolewska - Filcek

Sędziowie: SA Jacek Sadowski

Protokolant: Patryk Pałka

po rozpoznaniu w dniu 20 maja 2019 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa D. K. i J. K.

przeciwko (...) S.A. z siedzibą w K.

o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie,

z dnia 24 lutego 2015 roku, sygn. akt III C 528/11

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

a. w punkcie pierwszym oddala powództwo co do 84 274 zł (osiemdziesięciu czterech tysięcy dwustu siedemdziesięciu czterech złotych) wraz z odsetkami;

b. w punkcie trzecim nie obciąża powodów obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz pozwanego;

I. nie obciąża powodów obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego i kasacyjnego.

Sygn. akt VI A Ca 1416/17

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 24 lutego 2015r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w K. na rzecz J. K. i D. K. solidarnie kwotę 84.274 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresie między 9 kwietnia 2003 r., a 9 kwietnia 2004 r. wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 15 czerwca 2011 r. do dnia zapłaty, oddalił powództwo w pozostałej części oraz zasądził od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwotę 9.814 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd I instancji oparł swe rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach i rozważaniach prawnych:

Na nieruchomości położonej w obrębie (...) M. nr ew. (...), dla której księgę wieczystą nr (...) prowadził Sąd Rejonowy w M., w latach 80-tych ubiegłego wieku posadowiona została przez Zakład (...) z siedzibą w W. linia energetyczna

wysokiego napięcia (...) M. – M./R.. Właścicielem przedmiotowej linii (...) są obecnie (...) S.A. w K.. Prawo własności nieruchomości przysługiwało J. K. i D. K.. W efekcie nad nieruchomością powodów przebiega przedmiotowa linia (...), jak również usytuowana została konstrukcja słupów energetycznych dla tej linii. Lokalizacja linii spotkała się z brakiem akceptacji mieszkańców i właścicieli nieruchomości, w tym powodów. Trasa linii przebiegała przez zabudowane nieruchomości stanowiące własność osób prywatnych z uwagi na uwzględnienie budowy obiektów (...) w M.. Pozwany nie zawarł z powodami umowy umożliwiającej legalne korzystanie przez niego z nieruchomości powodów jak również nie podejmował żadnych działań w kierunku legalizacji zaistniałego stanu faktycznego. Pozwany nie uiścił powodom jakichkolwiek opłat z tytułu korzystania z nieruchomości powodów. Próby polubownego rozwiązania sporu podejmowane przez powodów spotkały się z brakiem odzewu ze strony pozwanego. Realizacja budowy linii (...) opierała się m.in. o decyzję o zatwierdzeniu planu realizacyjnego z dnia 30 sierpnia 1980 r. i o decyzję z dnia 20 maja 1981 roku zezwalającą Zakładowi (...) na czasowe wejście na teren stanowiący własność prywatną celem budowy linii energetycznej. Decyzja o zezwoleniu Zakładowi (...) na wejście na przedmiotową działkę i przeprowadzenie linii energetycznej została uchylona. Poprzednik prawny pozwanego nie uzyskał nigdy zgody właścicieli nieruchomości na realizację inwestycji. Z uwagi na przebiegającą po terenie nieruchomości linię wysokiego napięcia niemożliwe stało się jakiegokolwiek korzystanie z nieruchomości. Pozwany jako właściciel linii (...) ma prawo dostępu, przechodu i przesyłu, w tym sprzętem ciężkim przez nieruchomość powodów w celu wykonywania eksploatacji, konserwacji, naprawy modernizacyjnej, remontów oraz w celu przeprowadzania innych napraw lub usuwania awarii linii, wymiany słupa linii elektroenergetycznej lub innych niezbędnych elementów linii elektroenergetycznych lub innych niezbędnych elementów linii elektroenergetycznych przechodzącej przez nieruchomość powodów. Powodowie jako właściciele nieruchomości mają obowiązek znoszenia ograniczeń i zakazów wynikających z istnienia pasa technologicznego w linii o szerokości 80 m (2x40 metrów po każdej stronie działki), w tym zakaz wznoszenia w tym pasie budynków mieszkalnych, zakaz utrzymania drzew, krzewów i roślinności przekraczającej 3m wysokości, a ponadto każda lokalizacja obiektów i zmiana kwalifikacji nieruchomości musi być uzgadniana z pozwanym jako właścicielem linii (...). W związku z przebiegającą po terenie działki linią wysokiego napięcia odmówiono powodom wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania dla działki dla budowy stacji (...). Hałas na terenie działek pochodzący od linii (...) M.-R.- P. był uciążliwy dla mieszkańców, w ciągu nocy przekraczał on wartość dopuszczalną. Linia przebiegająca przez nieruchomość powodów jest jedną z największych w Polsce pod względem napięcia. Ze względów bezpieczeństwa mieszkańców konieczny jest dostęp pracowników (...) do linii.

Wysokość rocznego czynszu dzierżawnego dla nieruchomości położonej we wsi M., działka ewidencyjna (...) z obrębu (...) M. w gminie H. na dzień 24 maja 2011 roku wynosiła 92 000 złotych. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego M. przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie zabudowy mieszkaniowej zagrodowej z usługami nieuciążliwymi jako funkcją uzupełniającą. Linia energetyczna (...) zawieszona była nad środkową częścią działki, a jej obszar oddziaływania pokrywał niemalże całą działkę.

W ocenie Sądu Okręgowego, powództwo zasługiwało na uwzględnienie w zasadniczej części.

W pierwszej kolejności Sąd I instancji odniósł się do zarzutu pozwanego dotyczącego przedawnienia roszczenia. Pozwany podniósł, że termin przedawnienia roszczenia z art. 435 k.c. w zw. z art. 361 k.c. wynosi 3 lata, wobec czego roszczenie powodów w dacie wniesienia powództwa było już przedawnione. Tymczasem Sąd stwierdził, że powodowie jednoznacznie wywodzą swoje roszczenie z treści art. 224 k.c. w zw. z art. 225 k.c., zaś termin przedawnienia wskazanego roszczenia wynosi zgodnie z art. 118 k.c. lat dziesięć. Zarzut pozwanego Sąd uznał więc za niezasadny.

Fakt posiadania przez powodów tytułu prawnego do nieruchomości objętej pozwem udowodniony został przez nich odpisem z księgi wieczystej. Ustalono również zostało, że urządzenia przesyłowe posadowione na nieruchomości przez pozwanego, który z nich stale korzysta, ograniczały w znacznym stopniu, a właściwie uniemożliwiały możliwość korzystania z nieruchomości przez powodów - tym samym w okresie objętym żądaniem pozwu, tj. od dnia 9 kwietnia 2003 roku do dnia 9 kwietnia 2004 roku ograniczały prawo własności powodów. Bezsporny między stronami

był przebieg linii energetycznej przez nieruchomości powodów. Powyższe okoliczności bezsprzecznie wynikają ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego.

Przystępując do oceny prawnej żądania powoda w pierwszej kolejności Sąd Okręgowy wskazał, że podstawę prawną tego żądania stanowią art. 224 k.c. w zw. z art. 225 k.c.

Jak wskazał Sąd I instancji z treści cytowanych przepisów wynika, że roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy bez tytułu prawnego powstaje z chwilą objęcia rzeczy w posiadanie w złej wierze. Z kolei posiadaczem rzeczy w złej wierze jest ten, kto wie albo wiedzieć powinien na podstawie towarzyszących okoliczności, że nie przysługuje mu prawo własności. Natomiast dobrą wiarę wyklucza niedbalstwo, przez które należy rozumieć znajomość okoliczności, które u każdego przeciętnego człowieka powinny wzbudzić poważne wątpliwości, uzasadnione podejrzenia, że nie przysługuje mu prawo własności posiadanej rzeczy. Tak więc samoistny posiadacz w dobrej wierze może stać się posiadaczem w złej wierze już z chwilą, gdy narastające u niego wątpliwości osiągną w konkretnych okolicznościach taki poziom, że żaden rozsądny człowiek nie będzie mógł nadal trwać w usprawiedliwionym okolicznościami błędzie.

W ocenie Sądu I instancji, w niniejszej sprawie pozwany przez cały okres wskazany w pozwie był posiadaczem nieruchomości w złej wierze. Pozwany niewątpliwie posiadał wiedzę, że przedmiotowa nieruchomość stanowi własność powodów, nie jego, a tymczasem korzystał z nieruchomości z bardzo szerokim zakresem, jednocześnie nie posiadając tytułu prawnego do korzystania z niej. Więcej zarówno przed wszczęciem niniejszego postępowania jak i w jego toku pozwany nie przedstawił jakiegokolwiek propozycji polubownego rozwiązania sporu, zalegalizowania korzystania przez niego z tej nieruchomości powodów. W sytuacji objęcia prawie całego terenu nieruchomości wpływem linii energetycznej oraz konieczności dopuszczania do obsługi i kontroli linii pracowników pozwanego, możliwość pełnego korzystania przez powodów z nieruchomości stała się wyłączona. Strefa ochronna, zdaniem Sądu, obejmuje teren praktycznie całej działki, na niezabudowanej części nieruchomości nie ma możliwości wzniesienia budynku ani wykorzystania działki na cele komercyjne. Wykluczone jest dokonanie upraw na działce, z uwagi na niemożność wjazdu na działkę ciężkiego sprzętu rolniczego, ograniczenia wysokościowe i niebezpieczeństwo dla życia i zdrowia ludzi oraz zwierząt znajdujących się działce. W ocenie Sądu Okręgowego posadowienie linii energetycznej uniemożliwia w zasadzie nie tylko swobodne, ale realizowanie na przedmiotowej nieruchomości jakichkolwiek inwestycji. Taka linia bardzo wysokiego napięcia (jedna z dwóch takich w Polsce) praktycznie uniemożliwia korzystanie z niej w jakimkolwiek zakresie (zagrożenie życia i zdrowia ludzi oraz zwierząt). Nie ulega wątpliwości, że korzystanie przez pozwanego z nieruchomości powodów, w szczególności w tak szerokim zakresie, uniemożliwiającym korzystanie z niej przez powodów nie może pozostać nieodpłatne. Ograniczenie prawa własności zawsze musi bowiem znaleźć swoją rekompensatę.

Przystępując do rozważań w przedmiocie wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości Sąd Okręgowy najpierw powołał orzecznictwo Sądu Najwyższego oraz poglądy doktryny, a następnie wskazał, że w niniejszej sprawie biegły sądowy do spraw szacowania nieruchomości E. F. ustalił wartość rocznego czynszu dzierżawnego dla nieruchomości położonej we wsi M. w gminie H. przy ulicy (...) działka ewidencyjna gruntu nr (...) w wysokości 92 000 złotych. Jest to nawet większa kwota niż wynika z operatu przedstawionego przez powodów przy pozwie, a kwestionowanego przez pozwanego. Biegły sądowy przyjął, że wartość tego wynagrodzenia odpowiada wartości rynkowej czynszu dzierżawnego. Wartość rynkową stanowi najbardziej prawdopodobna cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu założenia, że strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy oraz upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy. Biegły zastosował podejście porównawcze oraz metodę korygowania ceny średniej.

W ocenie Sądu Okręgowego, przyjęta przez biegłego metoda w pełni zasługuje na akceptację, gdyż jest najbardziej obiektywnym miernikiem pozwalającym na ustalenie wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanego z nieruchomości. Dlatego Sąd I instancji uznał ją za w pełni miarodajną dla ustalenia wysokości żądanego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Zdaniem Sądu w toku dwóch opinii uzupełniających

biegły obronił swą opinię, a zarzuty pozwanego należało uznać za gołosłowne i służące jedynie przewlekaniu postępowania. Skoro pozwany korzysta praktycznie z całej nieruchomości powodów, jak wskazał biegły i co wynika z dokumentów, niezasadne byłoby wskazywanie fragmentu nieruchomości z której być może powodowie mogliby korzystać. Wskazano, że na mocy art. 321 § 1 k.p.c. sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie. Z uwagi na powyższe, Sąd w punkcie 1-szym wyroku zasądził od (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w K. na rzecz J. K. i D. K. solidarnie żadaną przez nich kwotę 84.274 złotych tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresie między 9 kwietnia 2003 roku, a 9 kwietnia 2004 roku. Sąd zasądził odsetki od zasądzonej kwoty od dnia następnego po doręczeniu pozwanemu odpowiedzi na pozew tj. od dnia 15 czerwca 2011 roku (art.455k.c. w zw. z art.481 k.c.). W pozostałym zakresie żądania odsetek ustawowych (12 kwietnia 2011 roku - 14 czerwca 2011 roku) powództwo podlegało oddaleniu, gdyż powodowie złożyli jedynie dowód wysłania wezwania do zapłaty (brak dowodu doręczenia pozwanemu), o czym Sąd orzekł w punkcie 2 wyroku.

O kosztach postępowania pomiędzy stronami Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 99 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 6 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 (Dz. U. z 2013r., poz. 490).

Dodatkowo na mocy art. 84 ust 1 i 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 80-82 ustawy nakazano zwrócić pozwanemu niewykorzystaną zaliczkę uiszczoną na poczet opinii biegłego.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany, zaskarżając go w całości, następnie sprecyzował, że zaskarża go w pkt 1 i 3. Wyrokowi zarzucił naruszenie następujących przepisów:

1. przepisów postępowania t.j. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i brak wszechstronnego rozpatrzenia sprawy, polegające na wyprowadzeniu z zebranego materiału dowodowego wniosku, że powodom pomimo upływu terminu do zasiedzenia służebności przez pozwanego przysługiwało roszczenie przewidziane w art. 224 § 2 i 225 k.c.;
2. naruszenie prawa materialnego t.j. art. 285 § 1 w zw. z art. 292, art. 172 i art. 176 § 1 k.c. poprzez ich niezastosowanie i nieuwzględnienie zarzutu nabycia służebności przez zasiedzenie, prowadzące do zastosowania art. 224 § 2 i art. 225 k.c. pomimo że roszczenie uzupełniające powoda wygasło na skutek upływu terminu zasiedzenia i nie może być skutecznie dochodzone także za okres sprzed zasiedzenia.
3. naruszenie przepisów postępowania, mające wpływ na rozstrzygnięcie t.j. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 k.p.c. poprzez dokonanie błędnej oceny opinii biegłego pod względem jej kompletności, fachowości, rzetelności i logiczności.

Wskazując powyższe zarzuty wniósł o zmianę wyroku w zaskarżonej części i oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów procesu za obie instancje. Ewentualnie wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 14 czerwca 2016 r. oddalił apelację oraz orzekł o kosztach postępowania.

Skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego wniósł pozwany. Zaskarżył ten wyrok w całości i zarzucił naruszenie art. 292 w zw. z art. 123 § 1 pkt 1 w zw. z art. 175 i art. 172 § 2 k.c. przez uznanie, że wskutek złożenia wniosku o zawezwanie do próby ugodowej doszło do przerwania biegu terminu zasiedzenia służebności gruntowej o treści odpowiadającej służebności przesyłu, mimo że czynność ta nie stanowi czynności podjętej bezpośrednio w celu dochodzenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia.

Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 20 lipca 2017 r., sygn. akt I CSK 716/16, uchylił zaskarżony wyrok i sprawę przekazał Sądowi Apelacyjnemu w Warszawie do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy nie zaakceptował poglądu Sądu Apelacyjnego, że zawarte we wniosku o zawezwanie do próby ugodowej żądanie ukształtowania zasad dalszego korzystania z nieruchomości spowodowało przerwę biegu zasiedzenia służebności.

Sąd Apelacyjny rozpoznając apelację pozwanego po raz kolejny zważył, co następuje.

Apelacja pozwanego okazała się zasadna.

Należy przy tym zauważyć, iż część jej zarzutów /dotyczących naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. oraz wyciągnięcia z zebranego materiału nieprawidłowych wniosków/ stała się nieaktualna. Pozwany bowiem nabył przez zasiedzenie, z dniem 31 grudnia 2014 r., służebność przesyłu na przedmiotowej nieruchomości, co zostało stwierdzone postanowieniem Sądu Rejonowego w M. z dnia 31 maja 2016 r., w sprawie sygn. akt I Ns 1076/15, zmienionym w zakresie szerokości pasa gruntu, odpowiadającego tej służebności /w granicach skrajnych przewodów linii/, mocą postanowienia Sądu Okręgowego w S.z dnia 3 kwietnia 2018r., sygn. akt V Ca 344/17 /odpisy orzeczeń wraz z mapami k-668-682/. W pozostałym zakresie, niedotyczącym skutecznego upływu terminu do zasiedzenia służebności oraz wysokości wynagrodzenia, ustalenia Sądu I instancji nie były kwestionowane; Sąd Apelacyjny przyjął je jako własne.

W konsekwencji trafny okazał się zarzut naruszenia prawa materialnego, tj. art. 224 k.c. w zw. art. 225 k.c. Strona pozwana nabyła z dniem 31 grudnia 2014r. ograniczone prawo rzeczowe w postaci służebności przesyłu /por. uzasadnienie uchwały SN z dnia 22 maja 2013r., III CZP 18/13/, a zatem nie korzysta już z nieruchomości bez tytułu prawnego. Zakres jej prawa, poza orzeczeniem Sądu, określają przepisy art.305¹k.c. -305⁴k.c. /z uwzględnieniem odesłania do odpowiedniego stosowania przepisów o służebnościach gruntowych/. W związku z tym kwestia stabilizacji i porządku prawnego, jakie wprowadziło orzeczenie w przedmiocie zasiedzenia, regulując definitywnie stosunki między stronami, sprzeciwia się przyznaniu właścicielom względem posiadacza roszczeń uzupełniających, w tym wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy za okres poprzedzający datę zasiedzenia. Pogląd ten, wyrażony w uzasadnieniu uchwały SN z dnia 30 listopada 2016 r., III CZP 77/16 i zawartą tam argumentację, Sąd Apelacyjny w niniejszym składzie podziela. Żądanie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowej działki za wnioskowany okres podlegało zatem oddaleniu. W tej sytuacji brak było również jakichkolwiek podstaw do przyznania wynagrodzenia za korzystanie z części działki, nieobjętej nominalnie zakresem służebności /o pow. 7372m²/, które określił jako przedmiot roszczenia pełnomocnik powodów w toku rozpraw poprzedzających wydanie wyroku przez Sąd Apelacyjny /protokół rozprawy apelacyjnej –k 664, 685/. Skoro bowiem wynagrodzeniu nie podlega korzystanie z części nieruchomości, objętej pasem odpowiadającym służebności /choć z istoty rzeczy teren niezbędny na potrzeby jej wykonania ze względów technicznych i stosownie do potrzeb pragmatyki wykonywania napraw, czy serwisowania urządzeń, w tym wymogów bezpieczeństwa, może wykraczać poza ten obszar/ to tym bardziej, a minori ad maius, nie może podlegać wynagrodzeniu „refleks” tego korzystania dotyczący pozostałej części działki, implikujący dla powodów określone niedogodności. W konsekwencji Sąd Apelacyjny, mając na uwadze powyższe rozważania, na podstawie art. 386§1k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok i powództwo, w uwzględnionym przez Sąd I instancji zakresie, oddalił.

Jednakże konstatuując, iż powodowie bez swoje winy zostali postawieni w przymusowej sytuacji , zostali bardzo poważnie ograniczeni w korzystaniu ze swojej działki z uwagi na przedmiotową linię energetyczną , postawioną bez ich zgody i ostatecznie bez podstawy prawnej, Sąd Apelacyjny uznał , iż zachodzą szczególne w rozumieniu art. 102 k.p.c. okoliczności, które skutkują zasadnością nieobciążania ich kosztami procesu w sprawie zarówno za I , jak i II instancję oraz w zakresie postępowania kasacyjnego.

W związku z powyższym na podstawie art.108 § 1k.p.c. w zw. art. 102 k.p.c. orzeczono jak na wstępie.