

Sygn. akt II Ca 600/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 października 2013 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Tryb. Wydział II Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący	SSO Arkadiusz Lisiecki
Sędziowie	SSO Paweł Hochman SSO Dariusz Mizera (spr.)
Protokolant	st. sekr. sąd. Beata Gosławska

po rozpoznaniu w dniu 17 października 2013 roku w Piotrkowie Trybunalskim

na rozprawie sprawy z powództwa K. F.

przeciwko Przedsiębiorstwu (...) Spółce Akcyjnej w P.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Piotrkowie Tryb. z dnia 13 czerwca 2013 roku, sygn. akt I C 238/10

oddala apelację.

Na oryginale właściwe podpisy

Sygn. akt II Ca 600/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 13 czerwca 2013 r. Sąd Rejonowy w Piotrkowie Tryb. po rozpoznaniu sprawy z powództwa K. F.

przeciwko Przedsiębiorstwu (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w P. o zapłatę

1. zasądził od pozwanego Przedsiębiorstwa (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w P. na rzecz powoda K. F. kwotę 6.000,00 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 30 kwietnia 2010 roku do dnia zapłaty;

2. umorzył postępowanie co do kwoty 8.000,00 zł;

3. oddalił powództwo w pozostałej części;

4. ściągnął od powoda K. F. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Piotrkowie Tryb. kwotę 3.095,70 zł tytułem zwrotu wydatków i zniósł wzajemnie pozostałe koszty postępowania między stronami.

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły przytoczone poniżej ustalenia i rozważania Sądu Rejonowego.

Nieruchomość położona w P., gmina W., oznaczona w ewidencji gruntów numerem działki (...) należała od 1979r. do rodziców A. J. i E. małżonków R..

W dniu 9 września 1997r. J. i E. małżonkowie R. przekazali przedmiotową nieruchomość w drodze darowizny swoim dzieciom tj. K. i A. małżonkom R. oraz B. i W. małżonkom R. do wspólności ustawowej w równych częściach.

W dniu 23 lutego 2009 roku B. i W. małżonkowie R. umową darowizny przenieśli własność przysługującego im udziału w nieruchomości położonej w P., oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki (...) o powierzchni 20,61 h na rzecz K. i A. małżonków R. do wspólności ustawowej. Dla przedmiotowej nieruchomości w Wydziale Ksiąg wieczystych Sądu Rejonowego w Piotrkowie Tryb. urządzona jest księga wieczysta nr KW (...).

W dniu 30 sierpnia 2010 roku B. i W. R. przelali na rzecz K. i A. małżonków R. przysługującą im wierzytelność w stosunku do (...) S.A. z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości tj. działki nr (...) położonej w powiecie (...), gmina W., obręb P., za okres od dnia 9 września 1997 roku do 23 lutego 2009 roku.

W dniu 1 grudnia 2011r. K. i A. małżonkowie R. sprzedali nieruchomość położoną w P., oznaczoną w ewidencji gruntów numerem działki (...) o powierzchni 20,61 h wraz z roszczeniem o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości K. F..

Przez całą długość nieruchomości położonej w P., oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki (...), przebiega rurociąg (...) o średnicy 273 mm x 6,3 mm grubość ścianki, który jest eksploatowany przez pozwanego oraz linia światłowodowa o grubości 40 mm x 3,6 mm grubość ścianki usytuowana wzdłuż rurociągu w odległości 5-8 m po jego zachodniej stronie. Urządzenia te posadowione są na głębokości ok 1 m.

Rurociąg (...) został wybudowany na podstawie decyzji administracyjnej wydanej przez Urząd Wojewódzki w P.nr (...) (...) z dnia 18 grudnia 1988 roku w sprawie zatwierdzenia planu realizacyjnego oraz decyzji Nr (...) (...) z dnia 30 stycznia 1989 roku w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę.

J. R. podpisał porozumienie z (...) wyrażając zgodę na czasowe zajęcie części jego gruntów celem posadowienia rurociągu. Po wybudowaniu rurociągu (...) P. wypłacił J. R. odszkodowanie za straty w uprawach, które poniósł na skutek budowy rurociągu oraz za przerwę w użytkowaniu gruntu.

Kabel światłowodowy został posadowiony na działce powoda w 1996 roku. J. R. wyraził zgodę na czasowe zajęcie części terenu nieruchomości na czas budowy. Wypłacono mu odszkodowanie za straty w uprawach.

Przedmiotowa nieruchomość zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy W. ma przeznaczenie rolne i jest użytkowana rolniczo. Przez środek działki po jej długości (ok. 1050m) pod ziemią biegnie rurociąg o średnicy 30cm. Brak jest oznakowania w terenie przebiegu trasy rurociągu w postaci „kolorowych” słupków lub innych oznaczeń. (...) ochronna dla takiego rurociągu wynosi 6 m z każdej strony, łącznie 12 m - co stanowi 1,20 ha. Równoległe do rurociągu przebiega światłowód (służący do obsługi rurociągu), który znajduje się w strefie bezpieczeństwa rurociągu.

Na odcinku przebiegu rurociągu występują różne rodzaje użytków gruntowych takie jak grunty orne, pastwiska trwałe, lasy i grunty leśne. Nieruchomość, przez którą przebiega rurociąg może być użytkowana rolniczo. Z tym, że w pasie objętym strefą bezpieczeństwa powinno się unikać upraw gatunków roślin sadowniczych o głębokim palowym systemie korzeniowym takich jak: grusza, czereśnia, orzech włoski. Ze względu na równoległy przebieg kabla światłowodowego nie jest wskazana również uprawa niektórych gatunków roślin typowo rolniczych, jak rośliny z grupy motylkowatych (lucerna, nostryk) wykształcających silny głęboki system korzeniowy. Grunty oznaczone jako pastwisko trwałe - brak przeciwwskazań. Drzewa leśne można sadzić w odległości 5m od rurociągu do osiągnięcia

przez nie wieku 10 lat. Grunt aktualnie użytkowany jest jako rola, pastwisko i las. Właściciel może korzystać z pasa gruntu, z którego korzysta pozwany w 50 %.

Pozwany korzysta z nieruchomości powoda o łącznej powierzchni 1,28 ha

K. i A. małżonkowie R. pismami z dnia 28 września 2009 roku oraz 20 października 2009 roku wezwali pozwanego do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w kwocie 900.000zł. Natomiast pismem z dnia 1 lutego 2010 roku wezwali pozwanego do zapłaty kwoty 1.500.000zł.

W odpowiedzi pozwany pismem z dnia 18 listopada 2009 roku odmówił zapłaty wynagrodzenia, podnosząc że. w wyniku wybudowaniu rurociągu nie doszło do pozbawienia powodów własności nieruchomości, co wyłącza roszczenia o charakterze windykacyjnym i uzupełniające je roszczenia o zapłatę za bezumowne korzystanie z nieruchomości i utratę jej wartości. Dodatkowo w piśmie z dnia 16 marca 2010r. pozwany wskazał, że powodowie nie zostali ograniczeni w prawie korzystania z nieruchomości, gdyż pomimo posadowienia rurociągu mogą z niej korzystać w niezmienionym zakresie, a nadto że urządzenie zostało posadowione na nieruchomości powodów w oparciu o obowiązujące przepisy prawa i zgodnie z jego wymogami, za zgodą współwłaścicieli.

Sąd Rejonowy zważył, iż powództwo co do zasady zasługuje na uwzględnienie.

Na nieruchomości będącej własnością powoda położonej w P. usytuowane są urządzenia przesyłowe tj. rurociąg i światłowód (służący do obsługi rurociągu), należące do pozwanego.

Budowa rurociągu na nieruchomości powoda realizowana była pod koniec lat 80 -tych XX wieku w okresie obowiązywania ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości z dnia 29 kwietnia 1985 r. (t.j. Dz. U. Nr 30 z 1991 r. poz. 127 ze zm.). Aby móc wybudować określone instalacje na terenie nieruchomości stanowiącej własność prywatną, poprzednik prawny pozwanego musiał uzyskać prawo do dysponowania tą nieruchomością, czyli zgodę właściciela nieruchomości, co wynika z art. 29 ust. 5 ustawy z 1974 r. - Prawo budowlane (Dz. U. Nr 38, poz. 229 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym w dacie wybudowania spornych urządzeń, to jest przed nowelizacją dokonaną art. 8 ustawy z dnia 16 lipca 1987 r. o zmianie ustawy - Prawo lokalowe (Dz. U. Nr 21, poz. 124 ze zm.). W sytuacji braku zgody właściciela jedynie ostateczna decyzja administracyjna wydana w trybie art. 47 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości uprawniała przedsiębiorstwo do zakładania i przeprowadzania na nieruchomościach - zgodnie z zatwierdzoną lokalizacją szczegółową - ciągów drenażowych, przewodów służących do przesyłania płynów, pary, gazów, elektryczności oraz urządzeń technicznych niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń. Osobom upoważnionym przez właściwy organ, instytucję lub przedsiębiorstwo państwowe przysługiwało prawo dostępu do tych przewodów i urządzeń w celu wykonywania czynności związanych z ich konserwacją. Przepisy ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości regulowały szczególnie sposób wywłaszczenia nieruchomości, polegający na ingerencji w sferę własności, niebędącej jej odjęciem, dokonany na podstawie decyzji administracyjnej. Aktualnie podobnie reguluje omawiane zagadnienie art. 124 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. Nr 261 z 2004 r., poz. 2603 ze zm.). Niewątpliwie równolegle - w razie braku sporu pomiędzy inwestorem a właścicielem nieruchomości -strony mogły zawrzeć umowę o ustanowieniu odpowiedniej służebności, przy czym dla oświadczenia właściciela wymagana jest forma aktu notarialnego (art. 245 & 2 k.c).

W niniejszej sprawie pozwany nie wykazał, aby jego poprzednik prawny dysponował decyzją wywłaszczeniową wydaną w trybie przepisów ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, ani umową zawartą z właścicielem nieruchomości o ustanowieniu ograniczonego prawa rzeczowego. Decyzja administracyjna w sprawie zatwierdzenia planu realizacyjnego oraz decyzja o pozwoleniu na budowę, którymi dysponuje pozwany, nie dają mu uprawnień do nieodpłatnego korzystania z przedmiotowej nieruchomości. Podobnie jak porozumienie zawarte z J. R., mocą którego wyraził on zgodę na czasowe zajęcie części jego gruntów pod budowę rurociągu. Porozumienie to było li tylko zgodą na posadowienie rurociągu, a nie zgodą na korzystanie z nieruchomości po jego posadowieniu. Zgoda właściciela na czasowe zajęcie jego gruntów pod budowę rurociągu daje inwestorowi prawo do dysponowania gruntem na cele budowlane. W niniejszej sprawie przedłożone do akt sprawy porozumienie nie dawało jednak pozwanemu

nawet uprawnienia do posadowienia rurociągu na działce (...), gdyż zgoda na czasowe zajęcie gruntu nie została wyrażona przez wszystkich właścicieli nieruchomości, a jedynie przez J. R.. Tylko jego bowiem podpis figuruje pod porozumieniem znajdującą się na k. 179 akt. Tymczasem przedmiotowa nieruchomość była własnością nie tylko J. R., ale także jego żony E. R., a pozwany nie wykazał, aby ona również wyraziła zgodę na posadowienie rurociągu. Pod dwoma porozumieniami znajdującym się na k. 179 akt brak bowiem jej podpisu. Posadowienie rurociągu na nieruchomości jest niewątpliwie obciążeniem nieruchomości, gdyż zmniejsza jej wartość, ogranicza w sposobie korzystania. Obciążenie nieruchomości należy do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, a zatem do dokonania takiej czynności wymagana jest zgoda wszystkich właścicieli, w tym przypadków każdego z małżonków (art. 37 krio). Zgoda na dysponowanie gruntem powinna być wykazana w sposób niewątpliwy, dowodem na piśmie, nie można jej domniemywać.

W wyroku z dnia 26 października 2007r. Wojewódzki Sąd Administracyjny z siedzibą w Warszawie w sprawie VII SA/Wa 1314/07 stwierdził, że w sytuacji, gdy nieruchomość stanowi współwłasność kilku osób inwestor powinien przedłożyć stosowną zgodę wszystkich współwłaścicieli tej nieruchomości na wykonanie zamierzonej inwestycji. Decyzja - pozwolenie na budowę wydana inwestorowi nie legitymującym się prawem do dysponowania nieruchomością, bo nie dysponującego stosowną, wyraźnie wyrażoną zgodą pozostałych współwłaścicieli, rażąco narusza art. 29 ust. 5 ustawy z dnia 24 października 1974 r. - Prawo budowlane (Dz.U. Nr 38, poz. 229 ze zm.).

Skoro zatem E. R. jak współwłaścicielka nieruchomości położonej w P., nie wyraziła wyraźnej (pisemnej) zgody na zajęcie jej nieruchomości celem posadowienia rurociągu, to oznacza że pozwany w chwili budowy rurociągu nie posiadał prawa do dysponowania nią, a zatem rurociąg został wybudowany w sposób sprzeczny z prawem. Sytuacji tej nie zmienia legitymowanie się przez pozwanego decyzją o pozwoleniu na budowę.

Nawet jednak gdyby pozwany dysponował prawem do nieruchomości powoda celem posadowienia rurociągu - jak twierdzi - to w żaden sposób nie wyklucza to roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości powoda oraz jego poprzedników prawnych. Jak już bowiem podniesiono porozumienie obejmuje jedynie zgodę na czasowe zajęcie gruntu pod budowę rurociągu, a nie zgodę na trwałe korzystanie z nieruchomości.

Obowiązujące w czasie budowy rurociągu produktów naftowych przepisy ustawy z dnia 24 października 1974 r. Prawo budowlane (Dz.U. Nr 38, poz. 229 ze zm.) stanowiły podstawę prawną dla przeprowadzenia na nieruchomości poprzedników powoda stosownych robót związanych z budową urzędnicy, lecz nie stwarzały uzasadnienia dla stałego korzystania z jego nieruchomości w ten sposób, iż pod powierzchnią tej nieruchomości został posadowiony rurociąg. Żaden przepis powołanej ustawy nie daje bowiem podstaw do przyjęcia, że poprzednik prawny uzyskał tytuł prawny do korzystania w ten sposób trwale z nieruchomości powoda. W trakcie procesu pozwana Spółka nie powołała również żadnej innej podstawy prawnej, która uprawniałaby ją do korzystania z nieruchomości powoda. W szczególności nie uzasadnia tego wypłacone J. R. przez poprzednika prawnego pozwanego odszkodowanie. Odszkodowanie to - jak wynika z protokołu szkód z dnia 14 czerwca 1989r. - obejmowało swym zakresem jedynie naprawienie szkód w uprawach spowodowanych na skutek budowy rurociągu oraz zapłatę za przerwę w użytkowaniu gruntu za rok 1989/1990 (protokół szkody z 21 listopada 1989r.) , a nie zapłatę za korzystanie z nieruchomości na zasadach służebności.

Pozwany nie uzgodnił z poprzednikami prawnymi powoda, ani z powodem swojego prawa do korzystania z nieruchomości położonej w P. i pomimo braku uprawnienia do korzystania z tej nieruchomości, w sposób stały z niej korzysta, gdyż znajduje się tam cały czas będący jego własnością czynny rurociąg oraz światłowód. Pozwany musi dbać o jego konserwację, a w razie awarii dokonywać napraw rurociągu. Zgodnie z treścią art. 352 § 1 k.c. kto faktycznie korzysta z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności, jest posiadaczem służebności. Pozwanego nie można jednak uznać za posiadacza służebności gruntowej w dobrej wierze, co zwalniałoby go z obowiązku uiszczania wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy w myśl art. 224§1 k.c. Zgodnie bowiem z powszechnie przyjętą definicją dobrej wiary można ją przypisać posiadaczowi tylko wówczas, gdy pozostaje on w usprawiedliwionym okolicznościami przekonaniu, że przysługuje mu prawo do władania rzeczą. Tylko zatem

uzyskawszy decyzję administracyjną ograniczającą sposób korzystania z nieruchomości bądź zgodę właściciela, pozwany mógł pozostawać w przekonaniu, że dysponuje częścią nieruchomości powodów zgodnie z prawem.

Ponieważ pozwany - jak ustalono wyżej - nie ma żadnego tytułu prawnego uprawniającego go do trwałego korzystania z nieruchomości powoda, należy go uznać za posiadacza służebności w złej wierze.

Posadowienie przez pozwanego urządzeń przesyłowych na nieruchomości powoda i korzystanie z nich ogranicza własność powoda, stanowi bowiem naruszenie sfery uprawnień właściciela (art. 140 k.c.), nie prowadzące do pozbawienia go władztwa nad nieruchomością. Własność gruntu- w myśl art. 143 k.c. - w granicach określonych przez społeczno -gospodarcze przeznaczenie gruntu rozciąga się wszak na przestrzeń nad i pod jego powierzchnią . Oznacza to prawo właściciela do nieskrępowanego korzystania z nieruchomości w zakresie z reguły dostępnym i możliwym do wykorzystania także na wysokość i głębokość w granicach zakreślonych przez prawo. Społeczno - gospodarczego przeznaczenia gruntu w rozumieniu art. 143 k.c. nie wyznacza sposób w jaki z gruntu dotychczas korzystano, ale sposób w jaki właściciel faktycznie i potencjalnie zgodnie z przepisami prawa i ze swoją wolą może ze swojego gruntu korzystać.

Skoro zatem pozwany jest posiadaczem nieruchomości powoda w zakresie odpowiadającym treści służebności w złej wierze, to jest on obowiązany zgodnie z art. 225§1 k.c. w zw. z art. 352 §2 k.c. do uiszczenia na rzecz powoda wynagrodzenia za korzystanie z ich nieruchomości.

Roszczenia te przedawniają się z upływem roku od wydania nieruchomości art. 229 k.c. Powodowi niewątpliwie takie roszczenia nie przedawniły się, zważywszy że nie doszło do wydania jego nieruchomości przez pozwanego w tym sensie, iż pozwany nie zaprzestał korzystać z nieruchomości powoda. Nadal bowiem na nieruchomości powoda pozwany ma posadowione swoje urządzenia przesyłowe, co oznacza że korzysta z tej nieruchomości. Wbrew argumentacji strony pozwanej, roszczenia przewidziane w art. 224 i 225 k.c mogą być dochodzone przez właściciela także gdy nie nastąpiło jeszcze wydanie nieruchomości. Takie stanowisko można uznać za ugruntowane w orzecznictwie Sądu Najwyższego . A zatem prawo do żądania wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości nie jest uzależnione od uprzedniego żądania usunięcia urządzeń przesyłowych, jak podnosi pozwany.

Fakt nabycia przez powoda nieruchomości z posadowionym już na niej rurociągiem pozostaje bez wpływu na żądanie pozwu. Powód dochodzi bowiem zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, a nie odszkodowania za zmniejszenie wartości gruntu na skutek posadowienia gazociągu.

O wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy i czas posiadania rzeczy przez adresata roszczenia .

K. F. wstąpił do sprawy w miejsce dotychczasowych powodów K. i A. małżonków R. za zgodą pozwanego, po nabyciu przedmiotowej nieruchomości. Wraz z nieruchomością K. F. nabył na podstawie umowy cesji od K. i A. małżonków R. wierzytelność o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości przez swoich poprzedników prawnych.

Ustalając wysokość należnego powodowi wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanego z jego nieruchomości, Sąd miał na względzie powierzchnię gruntu, która jest potrzebna stronie pozwanej do obsługi urządzeń przesyłowych oraz wskazany w pozwie 10-letni okres władania gruntem przez pozwanego.

W zakresie określenia powierzchni gruntu, z którego korzysta pozwany celem obsługi urządzeń przesyłowych Sąd oparł się na oświadczeniu pełnomocnika pozwanego, w którym przyznał, że strona pozwana korzysta z nieruchomości powoda o łącznej powierzchni 1,28 ha. Stosownie do treści art. 229 k.p.c. fakty przyznane w toku postępowania przez stronę przeciwną, nie wymagają dowodu, jeżeli przyznanie nie budzi wątpliwości. Wskazana przez pełnomocnika pozwanego powierzchnia gruntu wynika z długości rurociągu na działce powoda (1050m) i praktycznie pokrywa się ze strefę ochronną wyznaczoną dla rurociągu wynoszącą 12 m, co daje 1,28 ha. Pas ten - jak wynika z oświadczenia pełnomocnika pozwanego oraz opinii biegłego S. G.- jest wystarczający do obsługi zarówno rurociągu jak

i światłowodu, który jest usytuowany w bezpośrednim sąsiedztwie rurociągu i tylko nieznacznie wykracza poza jego strefę ochronną. Światłowód nie powoduje dodatkowych ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości przez powoda.

Strona powodowa, mimo spoczywającego na niej ciężaru dowodu, nie wykazała aby pozwany korzystał z większej części nieruchomości.

Brak natomiast podstaw do ustalenia zakresu korzystania przez pozwanego z nieruchomości powoda w oparciu o treść przepisów określających strefę ochronną dla urządzeń przesyłowych obowiązujących w dacie budowy rurociągu, zgodnie z którymi strefa ta wynosiła nie 12m a 30m, jak sugerował biegły S. G.. Przy ustalaniu powierzchni nieruchomości, z której korzysta przedsiębiorstwo przesyłowe, trzeba mieć pod uwagę grunt zajęty pod urządzenie przesyłowe oraz grunt niezbędny do prawidłowej eksploatacji urządzenia przesyłowego. Strefa ochronna służy zaś określeniu pasa gruntu, z którego nie można w ogóle korzystać lub można korzystać w ograniczonym zakresie z uwagi na bezpieczeństwo urządzenia przesyłowego. Strefa ochronna nie zawsze zatem pokrywa się z powierzchnią nieruchomości niezbędną do obsługi urządzenia przesyłowego.

Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie dzieli się na świadczenia okresowe, lecz jest należnością jednorazową za cały okres korzystania z rzeczy przez posiadacza bez tytułu prawnego .

Przy ustalaniu wysokości tego wynagrodzenia jako świadczenia jednorazowego, należy brać pod uwagę; aktualne stawki czynszowe dla danego rodzaju nieruchomości. Z tych Względów Sąd nie podzielił forsowanej przez biegłego S. G. w opinii podstawowej metody ustalenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości jako sumy stawek czynszu obowiązujących w okresie 10 lat przed wniesieniem pozwu i ich ewentualnej waloryzacji. Taka metoda wyliczenia wysokości wynagrodzenia byłaby dopuszczalna, gdyby wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości było wynagrodzeniem okresowym, a nie jednorazowym.

Ponieważ przy ustalaniu wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości należy wziąć pod uwagę jej aktualne przeznaczenie, a nieruchomość powoda jest nieruchomością rolną, Sąd nie podzielił opinii uzupełniającej biegłej D. P., w której ustaliła ona wynagrodzenie według stawek czynszu, które płaci właścicielom nieruchomości (...)B.wydzierżawiając od nich grunt na cele przemysłowe. Odpowiednim dla właściciela nieruchomości wynagrodzeniem za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest wynagrodzenie, które mógłby uzyskać, gdyby wydzierżawił nieruchomość zgodnie z jej przeznaczeniem, a zatem w przypadku przedmiotowej nieruchomości na cele rolne. Z opinii biegłego S. G. wynika, że czynsz dzierżawny za grunty orne kształtuje się powyżej poziomu stałych dopłat unijnych. Z tych względów biegły wyliczył wysokość wynagrodzenia posilkując się wysokością dopłat unijnych, co Sąd w całości zaaprobował. Podstawą ustalenia wynagrodzenia nie może być potencjalny możliwy do osiągnięcia dochód z użytkowanego przez pozwanego pasa gruntu, jak chce powód.

W niniejszej sprawie przy ustalaniu wynagrodzenia trzeba uwzględnić także fakt, że powód może choć w ograniczonym zakresie korzystać z pasa gruntu, z którego korzysta także pozwany. Skoro zatem tak, to należne powodowi wynagrodzenie winno być niższe od tego, które otrzymałby w przypadku wydzierżawienia gruntu, co uniemożliwiłoby mu korzystanie z niego.

Przy ustalaniu wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości duże znaczenie ma zatem współczynnik obniżający wysokość wynagrodzenia, biorąc pod uwagę możliwość dalszego korzystania z nieruchomości przez właściciela . W tym zakresie Sąd oparł się na opinii biegłego rolnika C. C., z której wynika, że właściciel może korzystać z pasa gruntu zajętego przez urządzenia pozwanego ale jedynie w 50% . Sąd nie podzielił w związku z powyższym opinii biegłego S. G. co do 40% ograniczenia w korzystaniu. Należy zaznaczyć, że do kompetencji biegłego S. G. należy wycena nieruchomości, natomiast biegły C. C. jest rolnikiem, a zatem dysponuje bardziej pogłębioną i szczegółową wiedzą na temat ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości rolnych niż rzeczoznawca majątkowy. Powyższe legło także u podstaw oddalenia wniosku pełnomocnika pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego S. G. na okoliczność, czy w strefie bezpieczeństwa można uprawiać różę rogoże i czy ta okoliczność została uwzględniona w opinii uzupełniającej przy ustalaniu stopnia ograniczenia w korzystaniu z gruntu (k. 521 akt). Należy podnieść, że w przedmiotowej sprawie mają znaczenie jedynie ograniczenia w korzystaniu z gruntu z uwagi

na posadowienie urządzeń przesyłowych, a na temat tych szczegółowo wypowiedział się biegły rolnik C. C.. Strona pozwana nie zdołała skutecznie podważyć słuszności tej opinii. Z opinii biegłego rolnika wynika, że w strefie ochronnej nie można uprawiać gatunków roślin sadowniczych o głębokim palowym systemie korzeniowym takich jak: grusza, czereśnia, orzech włoski oraz roślin motylkowych o głębokim systemie korzeniowym (nostrzyk, lucerna). A contrario oznacza to, że wszystkie pozostałe gatunki roślin nie wymienione w opinii, a zatem także różę rogożę uprawiać w strefie bezpieczeństwa można. Tym samym wyliczony na 50% wskaźnik ograniczenia w sposobie korzystania ze strefy ochronnej uwzględnia fakt, że w pasie tym można uprawiać różę rogożę. Zgłoszony zatem przez pełnomocnika pozwanego wniosek dowodowy był bezprzedmiotowy dla rozpoznania sprawy i zmierzał wyłącznie do przedłużenia postępowania sądowego.

Sąd ustalił wysokość należnego powodowi wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanego z jego nieruchomości na łączną kwotę 6000zł. na podstawie metody zastosowanej przez biegłego sądowego S. G. (k. 459 akt), z tym iż przyjął że nieruchomość, z której korzysta pozwany ma powierzchnię 1,28 ha (tak jak pozwany przyznał), a współczynnik obniżający wysokość wynagrodzenia wynosi zgodnie z opinią biegłego rolnika 0,50. Wówczas 14.000zł. (wartość 1 ha) x 1,28 ha x 0,066 x 0,50 = 592 x 10, co daje w zaokrągleniu 6000zł.

Kwota ta pokrywa się z wyliczeniami przyjętymi przez biegłą D. P. w opinii podstawowej według dochodowości gospodarstwa na podstawie utraty pożytków z nieruchomości wg ceny żyta, przy przyjęciu iż pozwany korzysta z nieruchomości o powierzchni 1,28 ha oraz współczynnika obniżającego wysokość wynagrodzenia 0,50 (1,28 ha x 24 q (wydajność z lha) x 40zł./q (średnia cena żyta) = 1228,80 x 0,50 = 614,40 x 10 = 6144zł.-k. 127).

Wynika stąd, że czynsze z tytułu dzierżawy nieruchomości rolnych pokrywają się z dochodowością tego gruntu. A zatem mimo, iż metoda wyliczenia wynagrodzenia przyjęta przez biegłą D. P. według dochodowości gospodarstwa była błędna, to wnioski końcowe opinii (wyliczenie wynagrodzenia) prawidłowe, gdyż pokrywające się ze stawkami czynszów dzierżawnych.

Żądanie zasądzenia wyższego wynagrodzenia Sąd uznał za wygórowane i dlatego w tym zakresie oddalił powództwo.

O odsetkach ustawowych od zasądzonej kwoty Sąd orzekł na podstawie art.482 § 1 k.c. i zasądził je od dnia doręczenia pozwanemu odpisu pozwu. Sąd ustalił bowiem wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości według cen z daty wniesienia pozwu, co czyni zasadnym żądanie ustawowych odsetek dopiero od dnia doręczenia odpisu pozwu.

Wobec ograniczenia powództwa przez powoda o kwotę 8.000 złotych na, co zgodę wyraził pozwany, Sąd na podstawie art. 355 § 1 kpc umorzył w tej części postępowanie.

W pozostałym zakresie Sąd oddalił powództwo, uznając je za wygórowane.

Koszty postępowania w postaci wydatków związanych z opiniami biegłych sądowych, które zostały tymczasowo poniesione przez Skarb Państwa w łącznej wysokości 3095,70zł. Sąd stosunkowo rozdzielił między stronami na podstawie art. 100 k.p.c. stosownie do stopnia przegrania sprawy. Powód poniósł koszty opinii biegłych sądowych w kwocie 1000zł., a pozwany w kwocie 4411,99zł., po odliczeniu kosztów opinii biegłego S. G. w kwocie 2677zł, którymi Sąd w całości obciążył pozwanego i zostały one już przez pozwanego uiszczone, gdyż powstały z jego inicjatywy i były zbędne dla rozpoznania sprawy, wobec ustalenia, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z gruntu wyliczone według czynszu dzierżawnego pokrywa się z wynagrodzeniem wyliczonym przez biegłą D. P. według dochodowości gruntu. Łącznie koszty opinii biegłych (8507,69zł.) po odliczeniu kosztów biegłego S. G. w kwocie 2677zł., wyniosły 5830,70zł.

Biorąc pod uwagę stopień, w którym strony przegrały sprawę, a mianowicie powód w 75% a pozwany w 25%, powód winien pokryć koszty opinii biegłych sądowych w kwocie 4373zł. (5830,70 x 75 %), a pozwany w kwocie 1457,50zł. (5830,70zł x 25%). Tymczasem powód na poczet kosztów uiszczył kwotę 1000 zł., a zatem ma do dopłaty kwotę 3373 zł. Natomiast pozwany poniósł koszty opinii w kwocie 4411,99zł., a zatem ma nadpłatę w kwocie 2954,49zł.

Z tych względów Sąd na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 113 ust 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. Nr 167, poz. 1398 ze zm.) nakazał ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Piotrkowie Tryb. kwotę 3.095,70 złotych tytułem zwrotu wydatków tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa.

Pozostałe koszty, które strony powinny sobie nawzajem zwrócić - wobec częściowego uwzględnienia żądań- zostały zniesione na podstawie art. 100 k.p.c. w uwzględnieniu zgodnego stanowiska stron.

Apelację od wyroku Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim złożył pełnomocnik pozwanego zaskarżając wyrok w części zasądzającej (pkt 1 wyroku) oraz co do kosztów postępowania i zarzucił wyrokowi :

I. Naruszenie prawa materialnego, tj.:

- błędną wykładnię art. 36 k.r.o. oraz art. 29 ust. 5 Prawa budowlanego polegającą na uznaniu, że wyrażenie zgody na posadowienie rurociągu na nieruchomości stanowi czynność przekraczającą zwykły zarząd;

- błędną wykładnię art. 37 k.r.o., w zw. z art. 63 § 2 k.c. w zw. z art. 60 k.c. polegającą na uznaniu, że zgoda E. R. musiała zostać wyrażona na piśmie i nie można jej domniemywać;

- niezastosowanie art. 98 k.c., w zw. z art. 99 § 1 k.c., w zw. z art. 60 k.c. wyrażające się w przyjęciu, że pozwany nie posiadał tytułu prawnego do nieruchomości;

- niezastosowanie art. 710 k.c., w zw. z art. 73 § 1 k.c., w zw. z art. 60 k.c. wyrażające się w przyjęciu, że pozwany nie posiadał tytułu prawnego do nieruchomości.

II. Naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez niezgodne z zasadami logiki i doświadczenia życiowego uznanie, że wysokość współczynnika współkorzystania („k”) wynosi 50%, zgodnie ze stanowiskiem biegłego rolnika C. C..

Wobec powyższego pełnomocnik pozwanego wnosił o:

1. zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez - oddalenie powództwa w całości, a także zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania pierwszej instancji według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego, ewentualnie uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania i pozostawienie temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej,

2. zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W odpowiedzi na apelację powód wnosił o jej oddalenie .

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja jest bezzasadna.

Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne ustalenia stanu faktycznego poczynione przez Sąd Rejonowy.

W pierwszej kolejności rozważając zarzut naruszenia prawa procesowego tj. art. 233 k.p.c. stwierdzić należy, iż zarzut ten jest bezzasadny. Sprowadza się on w istocie do zakwestionowania współczynnika współkorzystania „k” który to biegły rolnik określił na poziomie 50% . Współczynnik ten ma istotnie charakter ocenny, a jego określenie musi zostać pozostawione biegłemu z zakresu rolnictwa jako osobie posiadającej w tym zakresie wiadomości specjalne. Mając na uwadze całokształt okoliczności sprawy , charakter upraw przeznaczenie gruntów w planie zagospodarowania przestrzennego oraz ograniczenia w korzystaniu z gruntów w związku z posadowionych na nim rurociągami oraz światłowodem wskazany przez biegłego rolnika współczynnik „k” jest odpowiedni i nie może zostać skutecznie

zakwestionowany przez pozwanego. Sąd Rejonowy zresztą swoje rozstrzygnięcie w tym zakresie wnikliwie uzasadnił , a Sąd II instancji w pełni podziela to stanowisko. Stanowisko zawarte w apelacji stanowi jedynie nieuprawnioną polemikę z prawidłowymi ustaleniami sądu w tym zakresie .

Nie doszło do naruszenia przez Sąd art. 36 k.r.o. oraz art. 29 ust. 5 Prawa budowlanego polegającego na uznaniu, że wyrażenie zgody na posadowienie rurociągu na nieruchomości stanowi czynność przekraczającą zwykły zarząd. W ocenie Sądu zasadnie Sąd I instancji przyjął , iż czynność ta była w istocie czynnością przekraczającą zwykły zarząd . Znamionym jest jednak , iż udzielona przez J. R. zgoda obejmowała tylko zgodę na czasowe zajęcie części jego gruntów pod budowę rurociągu. Nie sposób zgody tej utożsamiać jako zgody na korzystanie z nieruchomości po posadowieniu na niej rurociągu.

Nawet gdyby zatem uznać zasadność podnoszonych w apelacji i obszernie uzasadnionych zarzutów dotyczących dorozumianej zgody małżonki J. R. na zawarcie tych porozumień to i tak nie zmienia to faktu, iż sama zgoda dotyczyłaby mogła jedynie czasowego zajęcia gruntów pod budowę rurociągu, a nie dawała przedsiębiorstwu przesyłowemu prawa do dalszego korzystania z urządzeń. Kwestia ta winna być przez przedsiębiorcę przesyłowego prawnie uregulowana do czego jednak nie doszło konsekwencją czego jest niniejszy proces.

Bezzasadny jest zarzut naruszenia art. 710 k.c. w zw. z art. 73 § 1 k.c. w zw. z art. 60 k.c. wyrażający się w przyjęciu, że pozwany nie posiadał tytułu prawnego do nieruchomości. Zarzut ten oparty został na koncepcji zawarcia między poprzednikami prawnymi powoda, a pozwanym rzekomej umowy użyczenia w sposób dorozumiany.

Bezspornym jest w sprawie, iż J. R. wyraził zgodę na czasowe zajęcie części jego gruntów pod budowę rurociągu . Pomijając nawet czy takową zgodę mógł wyrazić samodzielnie czy też nie stwierdzić trzeba , że powszechnie przyjmuje się , iż przedsiębiorstwo przesyłowe które nie legitymuje się uprawnieniem do ingerowania w sferę cudzej własności nieruchomości dla bieżącego utrzymania urządzeń przesyłowych korzysta z tej nieruchomości w złej wierze i zobowiązane jest do świadczenia na podstawie art. 225 k.c.. Nie ulega wątpliwości i nie jest to przedmiotem sporu , iż pozwany nie dysponował uprawnieniem do ingerowania w sferę cudzej własności dla bieżącego utrzymania urządzeń przesyłowych bowiem zgoda J. R. dotyczyła jedynie samego czasowego zajęcia części gruntów pod budowę rurociągu i następnie światłowodów.

Ma co do zasady rację skarżący , iż umowa użyczenia może być zawarta per facta concludentia niemniej jednak w okolicznościach sprawy brak dostatecznych podstaw do uznania , że zachowanie stron ujawniło wolę zawarcia takiej umowy cywilnoprawnej.

Konkludentne oświadczenie woli nie jest szczególnym specyficznym rodzajem oświadczenia woli i uznanie , że zostało złożone wymaga wykazania zachowania osoby ujawniającego w sposób dostateczny jej wolę . Bierne zachowanie poprzedników prawnych powoda nie musiało ujawniać woli znoszenia działalności przedsiębiorstwa przesyłowego na ich gruncie, a tym bardziej nie musiało oznaczać , że brak sprzeciwu jest tożsamy z zawarciem umowy. Bierne zachowanie może prowadzić do złożenia oświadczenia woli jedynie w szczególnych okolicznościach które nakazują milczeniu przypisać wole dokonania czynności prawnej, brak wykazania takich szczególnych okoliczności wyklucza uznanie biernego zachowania jako ujawniającego taką wolę. W orzecznictwie Sądu Najwyższego także przyjmuje się, że skutki prawne wywołuje tylko wola realnie powzięta i w pewien sposób wyrażona, bowiem oświadczenia woli nie można pojmować jako fikcji prawnej , milczenie zaś może być uznane za przejaw oświadczenia woli wyrażającego zgodę tylko w takiej sytuacji, w której osoba niezaprzecząca mogła i powinna była je złożyć, chyba, że z takim zachowaniem sama ustawa wiąże skutki prawne. Sam zatem fakt biernego zachowania, bez wykazania szczególnych okoliczności uzasadniających uznanie takiego zachowania za złożenie oświadczenia woli, nie wystarcza do uznania, że umowa została zawarta per facta concludentia. (por. wyrok SN z 24 lipca 2009r. II CSK 121/09 , baza Legalis, wyrok SN z 6 października 2010r. II CSK 156/10 , baza Legalis).

Należy w pełni podzielić poglądy Sądu Najwyższego zawarte w uzasadnieniach w/w judykatów, w realiach mniejszej sprawy strona pozwana nie wykazała żadnych szczególnych okoliczności które mogłyby fakt milczenia potraktować jako wolę złożenia oświadczenia woli przez poprzedników prawnych powoda.

Nie jest zasadne także zaskarżenie rozstrzygnięcia o kosztach postępowania. Pełnomocnik pozwanego nie wskazał jaki przepis postępowania w tym zakresie naruszył Sąd Rejonowy można jedynie domyślać się, iż chodzi tu o art. 100 k.p.c. który był podstawą zniesienia wzajemnego kosztów procesu. Przy zastosowaniu art. 100 k.p.c. należy mieć na uwadze okoliczność aby rozstrzygnięcie w tym zakresie obok określonych w tym przepisie przesłanek odpowiadało zasadom słuszności. Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy uzasadnił swoje rozstrzygnięcie i nie sposób mu przypisać w tym zakresie dowolności, a samo rozstrzygnięcie przy uwzględnianiu faktu obciążenia powoda nieuiszczonymi kosztami sądowymi odpowiada zasadom słuszności i nie może być skutecznie podważone.

Reasumując apelacja strony pozwanej jako bezzasadna podlega oddaleniu, a to na podstawie art. 385 k.p.c.

Na oryginale właściwe podpisy