

Sygn. akt II Ca 214/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 maja 2016 r.

Sąd Okręgowy w Bielsku-Białej II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	SSO Andrzej Grygierzec
Sędziowie:	SSO Ryszard Biegun SSO Leszek Filapek (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sąd. Ewa Kulińska

po rozpoznaniu w dniu 5 maja 2016 r. w Bielsku-Białej

na rozprawie

sprawy z powództwa A. Z.

przeciwko (...) Spółce Akcyjnej w B.

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Bielsku-Białej

z dnia 4 lutego 2016 r. sygn. akt I C 272/15

1) **oddala apelację;**

2) **zasądza od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 600 zł (sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSO Leszek Filapek SSO Andrzej Grygierzec SSO Ryszard Biegun

Sygn. akt II Ca 214/16

UZASADNIENIE

Powódka A. Z. domagała się zasądzenia od strony pozwanej kwoty 6000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 12.02.2015 r. do dnia zapłaty za zwrotem kosztów procesu. W toku procesu ustnie na rozprawie rozszerzyła żądanie pozwu domagając się dodatkowo zasądzenia kwoty 3020 zł z takimi samymi odsetkami. Na uzasadnienie żądania wskazał, iż na nieruchomości stanowiącej własność powódki posadowiony jest wodociąg należący do strony pozwanej, który został wybudowany bez zgody poprzednich właścicieli działki. Postanowieniem z dnia 15.01.2015 r. sąd ustanowił służebność przesyłu na rzecz pozwanej. Przed tą datą strona pozwana nie posiadała tytułu prawnego do

korzystania z nieruchomości powódki, toteż powódce należy się wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z jej nieruchomości za okres od stycznia 2005 r. do dnia ustanowienia służebności.

Strona pozwana Przedsiębiorstwo (...) SA w B. domagało się oddalenia powództwa za przyznaniem zwrotu kosztów procesu. Na uzasadnienie swego stanowiska pozwana podniosła, że wodociąg przebiega po nieruchomości powódki na głębokości 2 m i dotychczas nie odnotowano żadnej jego awarii, nie było konieczności wejścia na teren powódki. Wodociąg ten w 1993 r. został wniesiony aportem do pozwanej spółki, co uzasadnia przyjęcie, iż pozwana posiadała teren powódki w dobrej wierze. Ponadto pozwana podniosła, iż stawki gruntu dzierżawnego wynoszą w tym terenie 100 zł/m², toteż ewentualnie należne powódce wynagrodzenie jest zawyżone.

Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej wyrokiem z dnia 4.02.2016 r. w sprawie I C 272/15 uwzględnił powództwo w całości i orzekł o kosztach procesu.

Orzeczenie to zapadło na kanwie następujących ustaleń faktycznych sądu.

Wodociąg fi 600/634 został wybudowany w latach pięćdziesiątych ubiegłego wieku ze środków Skarbu Państwa przez Miejskie P. (...) w B.. Wodociąg przebiega przez działkę gruntową nr (...) objętą księgą wieczystą nr (...). Sieci przebiegają na głębokości około 2 m. Żywotność tych sieci wynosi około 100 lat. W okresie ich użytkowania aż do czasów obecnych nie było awarii tych sieci ani potrzeby wejścia na teren nieruchomości celem dokonania ewentualnych prac naprawczych bądź konserwujących. W dniu 1 stycznia 1993 r. wodociąg fi 600/634 przebiegający przez działkę (...) został wniesiony aportem przez Gminę B. do spółki (...) SA z siedzibą w B.. Strefa ochronna dla tego wodociągu przebiegającego przez działkę nr (...) wynosiła po dwa metry z każdej strony urządzeń wodociągowych licząc od ich skrajni. Właścicielką działki gruntowej nr (...) od 1998r. jest powódka, która otrzymała tę nieruchomość na podstawie umowy darowizny z dnia 18 grudnia 1998r.

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Bielsku-Białej z dnia 17.03.2014r. w sprawie II Ns 1837/13 zmienionym postanowieniem Sądu Okręgowego w Bielsku-Białej z dnia 15.01.2015 r. w sprawie II Ca 353/14 ustanowiono na rzecz pozwanej służebność przesyłu polegającą na posadowieniu wodociągu i dostępie do wodociągu obciążającą działkę (...). Łączna powierzchnia działki nr (...) zajęta pod sieć wodociągową wynosi 256,92 m², wliczając w to strefę ochronną. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez spółkę (...) z działki nr (...) w okresie od dnia 15.01. 2005 r. do dnia 15.01. 2015 r. w zakresie powierzchni zajętej pod sieci wodociągowe oraz strefy ochronnej wynosi 9.020,00 zł.

Pismem z dnia 3.02.2015 r. pełnomocnik powódki wezwał spółkę (...) do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości stanowiącej działkę o nr (...) w okresie od 15.01.2005 r. do 15.01. 2015 r. w wysokości 10.000 zł. Powyższe pismo zostało doręczone pozwanej w dniu 4.02.2015r.

Wysokość stawki czynszu dzierżawnego za grunty stanowiące własność Gminy B. zajęte pod sieci wodociągowe została ustalona w 2015 roku na kwotę 100 zł rocznie za 1 km sieci.

Na podstawie powyższych ustaleń faktycznych Sąd Rejonowy uznał powództwo za usprawiedliwione co do zasady i wysokości. Wskazał sąd, iż ustne rozszerzenie żądania pozwu nie było prawnie skuteczne. Powódka wykazała natomiast swoją legitymację czynną do wystąpienia z żądaniem zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jej nieruchomości jako jej właściciel. Ocenił sąd, że władztwo przedsiębiorstwa eksploatującego urządzenia przesyłowe odpowiada władztwu wynikającemu z prawa służebności, co pozwala uznać je za posiadacza służebności, do którego na podstawie art. 352 §2 kc stosuje się odpowiednio przepisy o posiadaniu rzeczy, w tym art. 224 §2 kc oraz art. 225 kc. Wprowadzenie w kodeksie cywilnym przepisów art. 305¹⁻⁴ kc uregulowało wprost instytucję służebności przesyłu. Wcześniej podstawą przyjmowania istnienia służebności tego rodzaju były przepisy art. 145 §1 kc w zw. z art. 352 §2 kc. Przepisy art. 224 i 225 kc przewidują prawo właściciela rzeczy do żądania od posiadacza rzeczy wynagrodzenia za korzystanie z niej. W przypadku posiadacza w dobrej wierze jest on zobowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy od chwili, w której dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy (art. 224 § 2 kc). Posiadacz w złej wierze natomiast jest zobowiązany do wynagrodzenia za

korzystanie z rzeczy tak jak posiadacz w dobrej wierze, który dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa (art. 225 kc). Wskazał sąd zatem, że koniecznym w sprawie w świetle powyższej konstatacji jest ocena czy strona pozwana posiadając nieruchomości powódki w zakresie odpowiadającym treści służebności przesyłu w okresie objętym żądaniem pozwu była posiadaczem w dobrej czy w złej wierze. Przy tej ocenie podkreślił sąd, iż przedsiębiorstwo, które nie legitymuje się uprawnieniem do korzystania z cudzej nieruchomości, w celu eksploatacji i bieżącego utrzymania posadowionych na niej jego urządzeń przesyłowych, korzysta z tej nieruchomości w złej wierze, zobowiązane jest zatem do zapłaty właścicielowi gruntu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jego nieruchomości na podstawie art. 224 § 2 kc i art. 225 kc. W realiach sprawy Sąd Rejonowy uznał, że w latach 2005-2015 strona pozwana miała pełną świadomość, że korzysta z posadowionych na nieruchomości powódki sieci wodociągowych bez jakiegokolwiek podstawy prawnej. Pozwana spółka jest wyspecjalizowanym podmiotem zajmującym się od początku jej powstania eksploatacją i utrzymaniem sieci wodociągowych i kanalizacyjnych na obszarze B. i okolic. Przy wnoszeniu aportem do spółki w 1993 r. sieci wodociągowych obowiązkiem pozwanej spółki było ustalenie czy i ewentualnie na jakich podstawach prawnych posadowione w latach sześćdziesiątych i siedemdziesiątych ubiegłego wieku sieci były wykorzystywane. W sytuacji braku zgody właściciela jedynie ostateczna decyzja administracyjna wydana w trybie art. 35 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości uprawniała przedsiębiorstwo przesyłowe do prowadzenia prac opisanych w tym przepisie na gruncie właściciela. Pozwana spółka nie podjęła żadnych działań celem ustalenia czy istnieje tytuł prawny (umowa, decyzja administracyjna), uprawniający poprzedniego właściciela sieci wodociągowych do korzystania z przedmiotowej nieruchomości i ewentualnego prawnego uregulowania faktu wykorzystywania posadowionych na nieruchomości sieci bez tytułu prawnego. Fakt wniesienia urządzeń przesyłowych aportem do pozwanej spółki w 1993 r. nie jest wystarczający do przyjęcia, że pozwana spółka była posiadaczem służebności przesyłu w dobrej wierze. Podkreślił sąd, iż z uwagi na zawodowy charakter prowadzonej działalności pozwana spółka powinna była zdawać sobie sprawę, że przejęcie sieci przesyłowych aportem bez jakiegokolwiek dokumentów dotyczących podstaw prawnych dotyczących korzystania z nieruchomości (decyzja, umowa) oznacza, że takim tytułem prawnym podmiot poprzednio eksploatujący sieci przesyłowe nie dysponował. Bierność i brak zainteresowania pozwanej spółki powyższymi zagadnieniami przy przejęciu aportem sieci przesyłowych jest uzasadnioną podstawą przyjęcia, że pozwana spółka była posiadaczem służebności w złej wierze, albowiem zdawała sobie sprawę z tego, że faktyczne korzystanie z nieruchomości, przez które przebiegają sieci przesyłowe, nie ma podstaw prawnych. Ta okoliczność pozwala ocenić, że w okresie objętym żądaniem pozwu (2005-2015) strona pozwana była posiadaczem służebności w złej wierze należącej do powódki działki (...) w zakresie dotyczącym posadowionych na tej nieruchomości sieci wodociągowych, a na podstawie art. 224 §2 kc w zw. z art. 225 kc powódce należy się z tego tytułu wynagrodzenie. Sąd Rejonowy uznał, że wynagrodzenie to należy się za łączną powierzchnię 256,92 m², na którą składa się powierzchnia zajęta bezpośrednio pod sieci wodociągowe oraz powierzchnia obejmująca strefy ochronne. Bezsorna była okoliczność obowiązywania w okresie objętym pozwem stref ochronnych o szerokości 2 metry po każdej stronie sieci. Podkreślił sąd, że zajęcie gruntu nie oznacza wyłącznie fizycznego zajęcia określonej powierzchni, ale także przestrzenny zasięg wszelkich form oddziaływania na nieruchomość, które mogą wpływać na zakres korzystania z niej przez właściciela. W przypadku sieci wodociągowej bądź kanalizacyjnej chodzi przede wszystkim o wyłączenie możliwości prowadzenia procesów budowlanych lub inwestycyjnych w pobliżu infrastruktury przesyłowej. W tej sytuacji – zdaniem sądu - zasadne jest włączenie do powierzchni stanowiącej podstawę wyliczenia wynagrodzenia, tzw. obszaru ochronnego. Wskazał przy tym sąd, że na zasadność roszczenia powódki nie ma wpływu okoliczność, iż w dniu 15 stycznia 2015 r. sądownie ustanowiono na rzecz pozwanej spółki służebność przesyłu, gdyż przyznane jednocześnie powódce wynagrodzenie z tego tytułu ma charakter wynagrodzenia na przyszłość albowiem dotyczy uszczerbku, który ma miejsce po ustanowieniu służebności i nie dotyczy wcześniejszego okresu bezumownego korzystania z nieruchomości przez przedsiębiorstwo przesyłowe.

Oceniając zasadność roszczenia o odsetki od zasądzonej należności wskazał Sąd Rejonowy, iż są one zasadne w świetle regulacji art. 481 § 1 kc. Podkreślił sąd, iż roszczenie z art. 224 § 2 kc i art. 225 kc ma charakter bezterminowy i przekształca się w roszczenie terminowe po wezwaniu przez wierzyciela dłużnika do spełnienia świadczenia (art. 455 kc). Z ustaleń sprawy wynika, iż powódka wezwała skutecznie stronę pozwaną do spełnienia świadczenia w dniu

4.02.2015 r. wyznaczając pozwanej siedmiodniowy termin do spełnienia świadczenia, który upłynął bezskutecznie w dniu 11.02.2015 r. Pozwana pozostaje zatem w zwłoce w spełnieniu świadczenia od dnia następnego.

O kosztach procesu orzekł Sąd Rejonowy po myśli art. 98 § 1 i 3 kpc oraz art. 80 ust. 2 w zw. z art. 80 ust. 1 uksc.

W apelacji od powyższego wyroku pozwana (...) SA w B. domagała się zmiany zaskarżonego wyroku i oddalenia powództwa ponad kwotę 1624,50 zł pozostawiając sądowi odwoławczemu rozstrzygnięcie o kosztach procesu za obie instancje względnie uchylenia tego wyroku i przekazania sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania zarzucając temu Sądowi naruszenie prawa materialnego, a to:

- art. 7 kc oraz art. 6 kc poprzez ich niezastosowanie i nieuwzględnienie, iż pozwana pozostawała w dobrej wierze do dnia 29.07.2013 r.;

- art. 224 § 1 kc w zw z. z art. 230 kc i art. 352 kc poprzez jego niezastosowanie tj. przyjęcie, że pozwana przez cały okres posiadania posiadaczem służebności w złej wierze;

- sprzeczność istotnych ustaleń sądu z zebrany w sprawie materiałem dowodowym polegająca na przyjęciu, że pozwana za cały okres dochodzony pozwem korzystała w złej wierze z nieruchomości powódki w zakresie odpowiadającym treści służebności.

Uzasadniając zarzuty pozwana wskazała, że po wniesieniu aportem spornego wodociągu do pozwanej spółki żaden z właścicieli działki (...) aż do 29.07.2013 r. nie kwestionował posadowienia wodociągu na nieruchomości. Sąd przyjął, iż pozwana jako profesjonalista w zakresie zaopatrzenia w wodę powinna była w chwili wniesienia wodociągu aportem do spółki zdawać sobie sprawę, iż poprzednik prawny pozwanej nie dysponował tytułem prawnym do korzystania z nieruchomości, na których posadowiono wodociąg, skoro nie było dokumentacji wskazującej na legalną budowę sieci. Tym samym sąd przyjął złą wiarę pozwanego przy posiadaniu w zakresie odpowiadającym treści służebności nieruchomości powódki. Tymczasem w sprawie II Ca 161/15 Sądu Okręgowego w Bielsku-Białej, w której ostatecznie ustanowiono na rzecz pozwanej służebność przesyłu sąd stwierdził, że dobra wiara pozwanej winna być oceniona według stanu świadomości ludzi działających imieniem pozwanej w chwili wniesienia aportu, jest zatem możliwe, że pozwana pozostawała następnie w dobrej wierze korzystając z nieruchomości powódki. Skarżąca podkreśliła, iż zgodnie z art. 7 kc domniemywa się posiadanie dobrej wiary przez posiadacza, w tym wypadku służebności. To zatem powoduje, że na powódce z mocy art. 6 kc ciążył ciężar wykazania złej wiary, a więc że pozwana spotkała się z roszczeniami osób trzecich w chwili wniesienia aportu, że brak jest pisemnych zgód właścicieli nieruchomości na posadowienie urządzeń przesyłowych czy też, że w chwili wnoszenia aportu polecono ustalenie istnienia decyzji administracyjnych albo istnienia takich zgód na posadowienie wodociągu i poszukiwania tych dokumentów dały wynik negatywny.

Przymiot dobrej wiary pozwana utraciła w dniu 29.07.2013 r., kiedy to powódka wystąpiła do sądu o ustanowienie służebności przesyłu. Według wyliczenia opinii biegłej wartość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powódki w okresie od 29.07.2013 r. do 15.01.2015 r. wynosiłaby zatem kwotę 1624,50 zł.

Powódka w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie i zasądzenie na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania odwoławczego. Podkreśliła, iż to właśnie obowiązkiem pozwanej przy wniesieniu aportem sieci wodociągowej do spółki było ustalenie na jakich podstawach sieci te były wykorzystywane, zaś pozwana nie podjęła żadnych działań sprawdzających czy istnieje tytuł prawny uprawniający poprzedniego właściciela sieci do korzystania z nieruchomości po której przebiega sieć i nie podjęła żadnych działań do prawnego uregulowania faktu korzystania z nieruchomości powódki bez tytułu prawnego. Sama przez się okoliczność, że wodociąg ten został wniesiony aportem do spółki nie uzasadnia twierdzenia, że pozwana była w dobrej wierze w zakresie korzystania z nieruchomości powódki. Tymczasem jeśli chodzi o uregulowanie prawne korzystania przez pozwaną z nieruchomości, po której biegnie wodociąg, to pozwana uregulowała w drodze umowy notarialnej z powódką z dnia 5.01.2006 r. swoje uprawnienie do władania działką (...), po której również biegnie ten wodociąg i która należy do powódki, kiedy to ustanowiono nieodpłatnie służebność gruntową na rzecz pozwanej. Wreszcie gdyby rzeczywiście pozwana była przekonana o posiadaniu działki

(...) w dobrej wierze w sprawie o ustanowienie służebności przesyłu z pewnością skorzystałaby z zarzutu zasiedzenia służebności przesyłu.

Rozpoznając apelację strony pozwanej Sąd Okręgowy zważył co następuje.

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Przede wszystkim wskazać należy, że apelacja nie formułuje żadnych zarzutów formalnych. Sąd odwoławczy rozpoznając apelację związany jest zarzutami formalnymi, nie wiążą go natomiast zarzuty naruszenia prawa materialnego, gdyż z urzędu weryfikuje trafność stosowania prawa materialnego przez sąd instancji niższej, podobnie z urzędu bierze pod uwagę nieważność postępowania (vide: uchw. SN z 31.01.2008 – III CZP 49/07 – OSNC 2008/6/55 oraz wyroki SN: z 18.06.2010 – V CSK 448/09; z 20.06.2012 – I CSK 573/11 i z 5.06.2014 – IV CSK 607/13 – niepubl.). Z uwagi na brak zarzutów natury formalnej skierowanych zwłaszcza przeciwko ustaleniom faktycznym Sądu Rejonowego uznać należy, że ustalenia te na obecnym etapie postępowania stały się bezsporne i sąd II instancji w całości je akceptuje i podziela.

Przechodząc do analizy materialnoprawnej żądania pozwu wskazać należy, iż trafnie sąd I instancji oceniał zgłoszone roszczenie przez przyzmat przepisów art. 224-225 kc, również skarżąca nie kwestionuje tej oceny w tym zakresie, iż nie podważa oceny, że roszczenie powódki stanowi roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z jej nieruchomości oparte na dyspozycji tych przepisów. W tej sytuacji przypomnieć jedynie wypada, iż roszczenia tego rodzaju są skuteczne w stosunku do posiadacza nieruchomości powoda nie legitymującego się tytułem prawnym do korzystania z cudzej własności będącego w dobrej wierze od chwili, kiedy dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, zaś przeciwko posiadaczowi nieruchomości w złej wierze za cały okres posiadania (nieobjęty przedawnieniem roszczenia). Istota sporu w niniejszej sprawie nie skupia się przy tym na ocenie czy pozwana posiadała taki tytuł prawny do korzystania (w zakresie odpowiadającym treści służebności) z nieruchomości powódki, gdyż nie jest kwestionowane ustalenie sądu meriti, iż posadowienie spornego wodociągu nastąpiło bez uzyskania zgody właścicieli nieruchomości na jego posadowienie ani też nie uzyskała (a właściwie jej poprzednik prawny) w drodze administracyjnej zezwolenia na posadowienie wodociągu ani też w okresie późniejszym nie doszło do czynności prawnej, w wyniku której pozwana uzyskała prawo do korzystania z nieruchomości powódki w zakresie posadowienia tam wodociągu, a zatem nie dysponuje tytułem prawnym do posiadania nieruchomości powódki lecz istota sporu w sprawie ogniskuje się wokół oceny czy posiadanie pozwanej spornego wodociągu w okresie objętym żądaniem pozwu było posiadaniem nieruchomości cudzej w dobrej czy też w złej wierze. Sąd Rejonowy ocenił, iż pozwana posiadała nieruchomość powódki w złej wierze, apelacja kwestionując tę ocenę stawia zarzut naruszenia art. 6 i 7 kc. Rzeczywiście przepis art. 7 kc statuuje zasadę domniemania dobrej wiary, a zatem to na powódce ciążył ciężar udowodnienia okoliczności faktycznych pozwalających na uznanie, iż pozwana była w złej wierze posiadając nieruchomość powódki. Nietrafnie zarzuca przy tym apelacja Sądowi Rejonowemu naruszenie art. 6 kc. O naruszeniu tego przepisu można by mówić wtedy jedynie, gdyby sąd orzekający przypisał obowiązek dowodowy innej stronie, nie tej, która z określonego faktu wywodzi skutki prawne. Natomiast poza dyspozycją tego przepisu pozostaje m.in. kwestia, czy strona wywiązała się z obowiązku udowodnienia faktów, z których wywodzi określone skutki prawne, gdyż ta stanowi domenę przepisów postępowania cywilnego, a nie prawa materialnego (vide: wyrok SA w Katowicach z 3.06.2014 – I ACa 280/14 – niepubl.). W niniejszej sprawie sąd nie oczekiwał wykazania przez stronę pozwaną udowodnienia okoliczności wskazujących na posiadanie nieruchomości powódki w dobrej wierze, a tylko w taki sposób mógłby naruszyć dyspozycję art. 6 kc, w sprawie bezspornym było, iż budowa spornego wodociągu odbyła się bez uzyskania zgody ówczesnych właścicieli działki powódki na posadowienie go na tej działce, bezspornym też było, iż pozwana od momentu uzyskania własności tego wodociągu (wniesienia go aportem do spółki) nie dysponowała dokumentacją pozwalającą na ustalenie, iż istniały decyzje administracyjne, które budowniczym wodociągu zezwalały na posadowienie go na tej działce. Bezsporność tych okoliczności zwalniała de facto powódkę z obowiązku udowodnienia, że pozwana posiadała lub nie posiadała dokumentacji wodociągu, z której wynikałoby, że istnieją dokumenty legalizujące zajęcie nieruchomości obecnie będącej własnością powódki na cele budowy i eksploatacji urządzeń przesyłowych. Zarzut naruszenia art. 6 kc nie może się zatem ostać jako zasadny.

Oceniając natomiast zarzut naruszenia art. 7 kc i zarzut wadliwej oceny sądu, iż pozwana przez cały okres posiadania nieruchomości powódki pozostawała w złej wierze wskazać należy, że w dobrej wierze jest ten, kto powołując się na przysługujące mu prawo błędnie przypuszcza, że prawo to mu przysługuje, jeśli tylko owo błędne przypuszczenie w danych okolicznościach sprawy uznać należy za usprawiedliwione. Z kolei w złej wierze jest ten, kto powołując się na przysługujące mu prawo wie, że prawo to mu nie przysługuje albo też ten, kto wprowadzając nie ma świadomości co do przysługiwania mu określonego prawa, jednakże jego niewiedza nie jest usprawiedliwiona w świetle okoliczności danej sprawy. Tym samym, dobrą wiarę wyłącza zarówno pozytywna wiedza o braku przysługującego prawa, jak i brak takiej wiedzy wynikający z braku należytej staranności, a więc niedbalstwa (vide: wyrok SN z 23.07.2015 – I CSK 360/14 – niepubl.). Dobrą lub złą wiarę posiadacza przedmiotu cudzej własności ocenić należy zasadniczo według stanu objęcia jej w posiadanie. Tym samym zgodzić należy się z apelacją, która wskazuje, że oceny tej należy dokonać według stanu z chwili wniesienia spornego wodociągu aportem do pozwanej spółki. Jest w istocie bezspornym, że już wówczas pozwana z łatwością mogła zorientować się z uzyskanej dokumentacji tegoż wodociągu, iż jego inwestor nie dysponował zgodą właścicieli nieruchomości na posadowienie wodociągu na tej nieruchomości ani też innym dokumentem legalizującym zajęcie tej nieruchomości na wybudowanie i eksploatację wodociągu. Tym samym albo miał świadomość, iż staje się z chwilą przejścia własności sieci wodociągowej posiadaczem tej nieruchomości (w zakresie odpowiadającym treści służebności) w złej wierze albo też nie miał takiej świadomości w wyniku zaniechania zbadania dokumentacji wodociągu pod kątem istnienia w dokumentacji wodociągu takich dokumentów, które potwierdzają prawo pozwanej do dysponowania nieruchomością na cele eksploatacji wodociągu, takie zaniechanie określić należałoby jako niedbalstwo w powyżej naprowadzonym znaczeniu. Nawet jednak, gdyby przyjąć, iż strona pozwana w chwili nabycia własności wodociągu (w chwili wniesienia aportu do spółki) pozostawała w dobrej wierze jako w błędnym przeświadczeniu, że budowa i dotychczasowa eksploatacja sieci wodociągowej obejmującej linię przebiegającą po działce powódki odbywała się lege artis tj. z uwzględnieniem uzyskania stosownej zgody na posadowienie wodociągu na działce powódki, to wyłącza tę dobrą wiarę zaniechanie następnie – po uzyskaniu wiedzy o braku stosownych zgód – podjęcia próby rozwiązania ich braku czy to w drodze czynności cywilnoprawnej czy administracyjnie. W okresie pomiędzy objęciem nieruchomości w posiadanie (w zakresie odpowiadającym treści służebności) a początkowym okresem objętym żądaniem pozwu strona pozwana miała dostatecznie dużo czasu do zapoznania się z dokumentacją wodociągu i ustaleniem, że nie dysponuje tytułem prawnym do korzystania z nieruchomości powódki. Niedbalstwo pozwanej w zakresie ustalenia tej okoliczności nie pozwala na uznanie skarżącej za posiadacza nieruchomości powódki w dobrej wierze. To powoduje ocenę, że przedsiębiorstwo przesyłowe, które nie legitymuje się uprawnieniem do ingerowania w sferę cudzej własności dla bieżącego utrzymania urządzeń przesyłowych, korzysta z tej nieruchomości w złej wierze i zobowiązane jest do świadczenia właścicielowi nieruchomości wynagrodzenia za korzystanie z niej na podstawie art. 225 kc w zw. z art. 224 § 2 kc (vide: wyroki SN z 3.04.2009 – II CSK 471/08; z 17.03.2010 – II CSK 439/09; z 24.07.2009 – II CSK 121/09; z 6.05.2009 – II CSK 594/08; z 3.04.2009 – II CSK 400/08 i wyroki SA: w Białymstoku z 29.04.2015 – I ACa 1061/14 oraz w Poznaniu z 28.09.2012 – I ACa 687/12 - niepubl.). Powyższe wywody prowadzą do konkluzji, iż ocena Sądu Rejonowego, iż strona pozwana korzystała z nieruchomości powódki w złej wierze nie narusza dyspozycji art. 7 kc, art. 224 § 1 kc w zw. z art. 230 kc i art. 352 kc. Zarzut zatem naruszenia tych przepisów w wyniku ich niezastosowania.

Powyższe rozważania prowadzą do wniosku, iż strona pozwana zobowiązana jest do zapłaty na rzecz powódki wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jej działki w okresie objętym żądaniem pozwu na podstawie art. 225 kc w zw. z art. 224 § 2 kc. Wysokość tego wynagrodzenia nie stanowi odszkodowania lecz odpowiada wysokości wynagrodzenia, jakie właściciel nieruchomości mógłby uzyskać, gdyby posiadanie to oparte było na warunkach umownych, np. w wyniku zawarcia umowy najmu lub dzierżawy. Dla ustalenia zatem wysokości należnego powódce wynagrodzenia należy ustalić je w oparciu o ceny występujące na rynku lokalnym za korzystanie z cudzej nieruchomości w ramach takich umów (vide: wyroki SA: w Warszawie z 11.10.2012 – I ACa 315/12; w Krakowie z 26.02.2013 – I ACa 37/13; w Szczecinie z 21.05.2015 – I ACa 979/14; w Łodzi z 16.07.2015 – I ACa 1715/14; w Katowicach z 17.07.2015 – I ACa 301/15 – niepubl.). Sąd Rejonowy właśnie w taki sposób ustalił wysokość należnego powódce wynagrodzenia za sporny okres, a skarżąca sposobu wyliczenia wartości wynagrodzenia także

nie kwestionowała. Wszystkie te rozważania prowadzi do konkluzji, iż zaskarżony wyrok odpowiada prawu, co czyni niezasadnym żądania apelacji.

Kierując się powyższymi wywodami Sąd Okręgowy – po myśli art. 385 kpc – orzekł jak w sentencji.

O kosztach instancji odwoławczej orzeczono po myśli art. 98 § 1 i 3 kpc i art. 99 kpc w zw. z art. 108 § 1 kpc i art. 391 § 1 kpc. Na uzasadnione koszty dochodzenia roszczenia poniesione przez powódkę w postępowaniu apelacyjnym składa się wynagrodzenie ustanowionego pełnomocnika procesowego obliczone według przepisów § 2 pkt 3 i § 10 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r., poz. 1804).

SSO L. Filapek SSO A. Grygierzec SSO R. Biegun

s. ref. I instancji: SSR P. G.