

Sygn. akt I ACa 8/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 marca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

**Przewodniczący: SSA Jolanta Grzegorzczak**

**Sędziowie: SA Wiesława Kuberska (spr.)**

**SO del. Sławomir Zieliński**

Protokolant: stażysta Agata Józwiak

po rozpoznaniu w dniu 27 lutego 2015 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa **J. W.**

przeciwko (...) **Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł.**

o zapłatę

na skutek apelacji powódki i apelacji Miasta Ł.

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 29 października 2013 r. sygn. akt II C 1855/11

**I. z apelacji pozwanego Miasta Ł. zmienia zaskarżony wyrok na następujący:**

**„1. oddala powództwo w całości;**

**2. zasądza od J. W. z tytułu zwrotu kosztów procesu na rzecz:**

**a. (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. kwotę 3.682,25 (trzy tysiące sześćset osiemdziesiąt dwa 25/100) zł;**

**b. Miasta Ł. kwotę 3.679,57 (trzy tysiące sześćset siedemdziesiąt dziewięć 57/100) zł;**

**3. nakazuje ściągnąć od J. W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Łodzi kwotę 3.027,30 (trzy tysiące dwadzieścia siedem 30/100) zł z tytułu niewiszczonych wydatków”;**

**II. oddala apelację powódki;**

**III. zasądza od J. W. na rzecz Miasta Ł. kwotę 6.619 (sześć tysięcy sześćset dziewiętnaście) zł z tytułu zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego;**

**IV. przyznaje biegłej sądowej G. D. wynagrodzenie za wydane opinie pisemne oraz stawiennictwo na rozprawie w dniu 27 lutego 2015 r. kwotę 4.835,99 (cztery tysiące osiemset trzydzieści pięć 99/100) zł;**

**V. nakazuje wypłacić biegłej kwotę 1.000 (jeden tysiąc) zł z zaliczki uiszczonej przez Miasto Ł. w dniu 8 lipca 2014 r. pod pozycją 26/2014 oraz kwotę 3.835,99 (trzy tysiące osiemset trzydzieści pięć 99/100) zł ze Skarbu Państwa – Sądu Apelacyjnego w Łodzi;**

**VI. nakazuje ściągnąć od J. W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Apelacyjnego w Łodzi kwotę 3.835,99 (trzy tysiące osiemset trzydzieści pięć 99/100) zł z tytułu nieuiszczonych wydatków.**

**Sygn. akt I ACa 8/14**

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 29 października 2013 r. Sąd Okręgowy w Ł., w sprawie z powództwa J. W. przeciwko Miastu Ł. oraz (...) sp. z o.o. w Ł. o zapłatę zasądził od Miasta Ł. na rzecz powódki kwotę 58.368 zł z ustawowymi odsetkami w zakresie kwoty 20.000 zł od dnia 14 sierpnia 2009 r. do dnia zapłaty, zaś w zakresie kwoty 38.368 zł od dnia 6 grudnia 2011 r. do dnia zapłaty, a nadto kwotę 8.935,40 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt. 1); oddalił powództwo w stosunku do Miasta Ł. w pozostałym zakresie, a w stosunku do (...) sp. z o.o. w Ł. w całości (pkt. 2); zasądził od powódki na rzecz (...) sp. z o.o. w Ł. kwotę 3.682,25 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt. 3) oraz nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Łodzi, tytułem zwrotu wydatków, od J. W. kwotę 666 zł, a od Miasta Ł. kwotę 2.361,30 zł (pkt. 4).

(wyrok – k. 865 – 865 verte)

**Powyższe rozstrzygnięcie zostało wydane na podstawie ustaleń, które Sąd Apelacyjny, co do zasady podzielił i przyjął za własne z uwzględnieniem dalszych uwag.**

Z ustaleń tych wynikało, że nieruchomość położona w Ł. przy ulicy (...), oznaczona w księdze wieczystej nr (...), na którą składa się m.in. działka nr (...) o powierzchni 0,5258 ha, stanowi własność powódki. J. W. nabyła powyższą nieruchomość w drodze dziedziczenia na podstawie testamentu po K. E., co zostało stwierdzone postanowieniem Sądu Rejonowego w Łodzi z dnia 27 stycznia 1998 r. Ponadto w dniu 24 listopada 1999 r. powódka kupiła od drugiej właścicielki tej nieruchomości – J. Ż. przysługujący jej udział w spadku po mężu J. E., wynoszący 8/16 części.

Przez działkę powódki przebiega czynny (...) -300 o średnicy 300 mm wybudowany w 1982 r. Ponadto na nieruchomości znajduje się przyłącze wodociągowe o mniejszej średnicy. (...) składa się z dwóch odcinków, w przybliżeniu wzajemnie prostopadłych, o łącznej długości 115 m. Zlokalizowany jest on w odległości około 24,50 m i 6,50 m od granicy zachodniej oraz około 7,50 m od granicy północnej nieruchomości. (...) -300 prowadzi do osiedla (...), które zostało wybudowane za nieruchomością powódki. (...) przebiega pod powierzchnią działki, ponad powierzchnię ziemi wystaje jedynie hydrant. (...) doprowadza wodę do budynku, który usytuowany jest na nieruchomości J. W.. Budynek mieszkalno – użytkowy usytuowany jest w środku nieruchomości z niewielkim przesunięciem w kierunku północnym. Nieruchomość posiada ogrodzenie ze wszystkich stron z aktualnym wjazdem i wejściem od strony północnej – od ulica (...).

Nieruchomością przy ul. (...) w Ł. zarządzała Administracja (...), która wydała sporną nieruchomość powódce w dniu 5 grudnia 2000 r.

Właścicielem systemów zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków komunalnych na terenie Ł. jest Miasto Ł.. W dniu 1 stycznia 2001 r. Miasto Ł. zawarło z Zakładem (...) sp. z o.o. w Ł. umowę dzierżawy systemów zaopatrzenia w wodę i doprowadzania ścieków w celu świadczenia usług zaspokajania potrzeb mieszkańców Miasta w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków komunalnych. W dniu 6 lutego 2006 r. (...) sp. z o.o. z siedzibą w Ł. zawarła z Miastem Ł. umowę dzierżawy systemów zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzenia i oczyszczania ścieków oraz zezwolenia na prowadzenie zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków wydanego przez Prezydenta Miasta Ł. w

drodze decyzji Zakładowi (...) sp. z o.o. (...) Spółka (...) oddała Zakładowi (...) sp. z o.o. w poddzierżawę systemy zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków dla potrzeb realizacji zadania własnego Miasta w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków dla mieszkańców Ł. oraz hurtowej dostawy wody i hurtowego odprowadzania ścieków dla gmin, z którymi Miasto zawarło lub zawrze porozumienie międzygminne w tym zakresie.

Na dzień 26 listopada 2009 r. dla nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) nie było obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Decyzją z dnia 17 grudnia 2012 r. (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wpisano do rejestru zabytków województwa (...) zespół willowo – ogrodowy usytuowany w Ł. przy ul. (...), ul. (...) i ul. (...).

Zgodnie z uchwałą nr XIX/239/03 Rady Miejskiej w Ł. z dnia 24 września 2003 r. w sprawie wprowadzenia „Regulaminu dostarczenia wody i odprowadzania ścieków na terenie Miasta Ł.” strefa ochronna dla wodociągu o średnicy 300 mm wynosi po 5 m po obu stronach przewodu. Łączny pas ochronny wynosi 10 m. W pasie tym właściciel nieruchomości nie może stawiać innych tymczasowych – doraźnych obiektów i urządzeń również nie wymagających uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę. Właściciel działki nie może na obszarze tego pasa dokonywać żadnych naniesień, co wynika zarówno z potrzeby zapewnienia dostępu do wodociągu, jak i ze względów bezpieczeństwa. Innym ograniczeniem, a właściwie uciążliwością może być konieczność dojścia – dojazdu do wodociągu w celu usuwania ewentualnych jego awarii lub wymiany. W takiej sytuacji właściciel wodociągu będzie korzystał nie tylko z pasa ochronnego, ale również z innych części działki nieruchomości. Szerokość pasa bezpieczeństwa w miejscu, gdzie jest kolano przewodu wodociągowego, nie zwiększy się, natomiast może się zwiększyć w tym miejscu obszar zajęty na prace związane z konserwacją naprawą wodociągu. Dla wykonania wykopu w celu dokonania czynności związanych z konserwacją wodociągu pas o szerokości 5 m z każdej strony jest wystarczający. Nie istnieje taka konieczność, aby budowla wzniesiona poza pasem ochronnym, lecz w pobliżu wodociągu, wymagała dodatkowego zabezpieczenia lub innych kosztów ze strony inwestora.

Przy uwzględnieniu odległości przebiegu przedmiotowego wodociągu od ogrodzenia – 24,50 m, zmniejszeniu tej odległości o 5 m na linię zabudowy oraz dalszym zmniejszeniu o 5 m na pas ochronny dla wodociągu, na ewentualną zabudowę nieruchomości pozostaje część działki o szerokości około 14,50 m. Z uwagi na to, że pas działki między istniejącym budynkiem a ulicą (...) jest wąski, nawet gdyby nie znajdowałby się tam wodociąg, nie byłoby możliwe wzniesienie nowego budynku, jedynie można byłoby rozważyć możliwość niewielkiej rozbudowy już istniejącego budynku. W razie zamiaru ewentualnej budowy w pasie działki gruntu należy mieć również na uwadze rosnące kilkudziesięcioletnie drzewa w ilości kilkunastu sztuk, które należałoby wykarczować.

W 2003 r. powódka rozpoczęła ogradzanie nieruchomości i zleciła wykonanie przyłącza gazowego, dla potrzeb którego została wykonana mapka dla celów projektowych. Wówczas J. W. zauważyła na terenie nieruchomości czerwony hydrant. O wielkości wodociągu powódka dowiedziała się w 2005 r. przy okazji jego awarii. Powódka przeprowadziła w budynku generalny remont, wymieniła wszystkie instalacje, wzmocniła strop, a poza tym wykonała instalację gazową celem ogrzewania budynku. Dla każdej czynności sporządzana była dokumentacja techniczna, a ponadto wymagana była zgoda konserwatora zabytków. W momencie przejścia budynku przyłączona została do niego instalacja wodna.

***Ponadto Sąd I instancji poczynił ustalenia, których Sąd ad quem nie podzielił, oceniając, że przede wszystkim nie mają one istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia w sprawie, gdyż nie odnoszą się do istoty sprawy.***

Wartość rynkowa wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł. oznaczonej w księdze wieczystej nr (...) wynosi:

- w 1998 roku: 1.077 zł rocznie,

- w 1999 roku: 4.692 zł rocznie,

- w 2000 roku: 4.968 zł rocznie,
- w 2001 roku: 4.404 zł rocznie,
- w 2002 roku: 5.772 zł rocznie,
- w 2003 roku: 16.044 zł rocznie,
- w 2004 roku: 22.488 zł rocznie,
- w 2005 roku: 24.216 zł rocznie,
- w 2006 roku: 29.460 zł rocznie,
- w 2007 roku: 51.432 zł rocznie,
- w 2008 roku: 75.072 zł rocznie,
- w 2009 roku: 48.852 zł rocznie,
- w 2010 roku: 53.556 zł rocznie,
- w 2011 roku: 30.690 zł rocznie.

Oszacowana wartość gruntu, jako podstawa do ustalenia wartości rynkowej wynagrodzenia uwzględnia bardzo dobrą lokalizację i otoczenie nieruchomości, bardzo dobre cechy techniczno - użytkowe nieruchomości, bardzo dobre zagospodarowanie nieruchomości na cele mieszkaniowe, pełne uzbrojenie terenu w sieci infrastruktury miejskiej, dobry dojazd i dostęp do nieruchomości bezpośrednio z urządzonej ulicy miejskiej, prawo własności gruntu. Ustalone wartości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie

z nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł. nie uwzględniają tego, że obiekt jest zabytkowy i wpisany do rejestru zabytków, jednakże powyższa okoliczność nie miałaby wpływu na wysokość odszkodowania za bezumowne korzystanie, gdyż sam wpis ma wpływ jedynie na cenę nieruchomości, a nie na jej wartość. Natomiast opinia ogranicza się do ustalenia wartości 1 m gruntu, a niezabudowanej nieruchomości. Lokalizacja przedmiotowej nieruchomości jest bardzo atrakcyjna w skali całego miasta, o czym świadczy intensywnie rozwijająca się w ostatniej dekadzie w tej okolicy zabudowa wielomieszkaniowa. Przyjęta wartość jest zbliżona do najwyższej ceny, gdyż wyceniana nieruchomość posiada wszystkie najlepsze cechy. Wartość przedmiotowego gruntu wynosi 824 zł za 1 m, bowiem wartość nieruchomości należy postrzegać w górnej granicy przedziału zanotowanych cen. Przy oszacowaniu wartości gruntu zajętego pod wodociąg wzięto pod uwagę nieruchomości położone m.in. przy ulicach: Sasanek, Świetlnej, Św. T., Liściastej, Liliowej, O., J. B., Brukowej, Anyżowej.

W świetle poczynionych ustaleń Sąd Okręgowy uznał powództwo za częściowo zasadne, podkreślając że w okresie objętym żądaniem pozwu, tj. od 1999 r. do 2004 r., wodociąg przechodzący przez nieruchomość powódki nie stanowił własności (...) sp. z o.o. z siedzibą w Ł., pozwana z niego nie korzystała, nie dzierżawiła od Miasta Ł., ani nie wydierżawiała systemów zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzenia i oczyszczania ścieków Zakładom (...) sp. z o.o. w Ł.. W związku z powyższym Sąd Okręgowy przyjął, że pozwana (...) sp. z o.o. z siedzibą w Ł. nie posiada legitymacji biernej do występowania w niniejszym postępowaniu, wobec czego skierowane przeciwko niej powództwo podlegało oddaleniu.

Sąd a quo stwierdził zarazem, że korzystanie przez pozwane Miasto Ł. z nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) w Ł., stanowiącej własność powódki, odbywało się bez tytułu prawnego. Z ustaleń faktycznych dokonanych w rozpoznawanej sprawie wynikało bowiem, że pomiędzy powódką a pozwanym nigdy nie doszło do nawiązania stosunku umownego, na podstawie którego pozwany mógłby korzystać z tej nieruchomości. Zdaniem Sądu Okręgowego Miasto Ł., które objęło w posiadanie nieruchomość powódki i traktowało ją jak własne, realizując na niej

swoje inwestycje, mogło być poczytane za samoistnego posiadacza w rozumieniu art. 336 k.c., z tym, że od momentu, gdy mogło bez trudu ustalić stan prawny zajętych nieruchomości, uchodziło za posiadacza w złej wierze. W związku z tym, że Miasto Ł., mimo korzystania z gruntu, nie wносиło z tego tytułu opłat na rzecz powódki, na podstawie art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. zobowiązane jest do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z cudzej rzeczy. Sąd Okręgowy stanął jednocześnie na stanowisku, że powódce należy się zwrot wynagrodzenia za okres 10 lat wstecz, czyli od 1999 r.

W oparciu o opinię biegłego sądowego rzeczoznawcę majątkowego Sąd Okręgowy przyjął, że wartość rynkowa wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości od 1999 r. do 2004 r. wyniosła łącznie 58.368 zł, które zasądził od Miasta Ł. na rzecz powódki. Odsetki ustawowe od powyższej kwoty zostały zasądzone w oparciu o art. 481 § 1 k.c. z uwzględnieniem okoliczności, że powódka domagała się w pozwie zasądzenia kwoty 20.000 zł. Stąd też odsetki ustawowe od wskazanej kwoty zostały zasądzone od dnia 14 sierpnia 2009 r. (tj. od dnia następującego po dacie doręczenia odpisu pozwu pozwanemu). Natomiast odsetki ustawowe od kwoty 38.368 zł zostały zasądzone od dnia 6 grudnia 2011 r., mając na uwadze, że w tej dacie nastąpiło doręczenie pozwanemu pisma, w którym powódka rozszerzyła powództwo do kwoty 75.100 zł.

W pozostałej części powództwo skierowane przeciwko Miastu Ł. Sąd Okręgowy oddalił, orzekając o kosztach procesu na podstawie art. 100 k.p.c., przy założeniu, że powódka wygrała sprawę w 78%.

(uzasadnienie zaskarżonego wyroku – k. 866 – 872)

**Apelacje od wyroku Sądu Okręgowego wywiodły obie strony**, przy czym Miasto Ł. zaskarżyło wyrok w części uwzględniającej powództwo i zasądzającej na rzecz powódki koszty procesu (pkt. 1), zaś powódka w zakresie pkt. 2 w stosunku do Miasta Ł. ponad zasądzoną kwotę.

**Pozwany zawarł w apelacji zarzut** naruszenia prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 i 2 oraz art. 217 § 3 w zw. z art. 278 k.p.c. poprzez:

- błędne uznanie opinii biegłego do spraw szacowania nieruchomości za rzetelną i spełniającą wymagania dla prac tego rodzaju, a w konsekwencji błędne ustalenie wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu,

- odmowę dopuszczenia zgłoszonego przez pozwanego dowodu z opinii innego biegłego pomimo faktu, że pozwany w sposób wyraźny wskazał, że do opinii biegłego T. C. istnieją poważne zastrzeżenia i zachodzi potrzeba jej weryfikacji.

W konkluzji pozwany wniósł o zmianę wyroku w zaskarżonej części i oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, a także o zwrot kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

(apelacja pozwanego Miasta Ł. – k. 882 – 888)

**Powódka natomiast zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła** naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez dowolną a nie swobodną ocenę materiału dowodowego w sprawie w postaci opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego, polegającą na przyjęciu wartości rynkowych dla ustalenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z pominięciem waloryzacji wynagrodzenia wskaźnikiem GUS.

W konsekwencji powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie od pozwanego Miasta Ł. kwoty 75.100 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie wraz z ustawowymi odsetkami w zakresie kwoty 20.000 zł od dnia 14 sierpnia 2009 r., zaś w zakresie kwoty 55.100 zł od dnia 6 grudnia 2011 r. do dnia zapłaty.

(apelacja powódki – k. 901 – 903)

**Obie strony we wzajemnych odpowiedziach na apelacje wniosły o oddalenie apelacji przeciwnika i zwrot kosztów postępowania apelacyjnego.**

(k. 941 – 942, 919 – 923)

**Sąd Apelacyjny ustalił dodatkowo, co następuje.**

W dniu 5 grudnia 2000 r. – w momencie przejmowania przedmiotowej nieruchomości przez powódkę, na terenie nieruchomości funkcjonowała prywatna szkoła podstawowa i prywatna szkoła językowa. Szkoły korzystały z nieruchomości również w 1999 r. i 2000 r. Od momentu przejścia zarządu nad nieruchomością czynsz za wynajmowanie nieruchomości dla potrzeb szkół był płacony do rąk powódki. Szkoła podstawowa funkcjonowała do roku szkolnego 2003/2004, została zlikwidowana w 2004 r. (...) szkoła językowa funkcjonowała dalej zajmując parter budynku. W późniejszych latach lokale na parterze budynku zostały wynajęte na potrzeby biura detektywistycznego. Powódka w tym czasie nie doznawała żadnych ograniczeń w zakresie korzystania z nieruchomości. Obecnie parter budynku jest wynajmowany, na piętrze mieszka powódka, część nieruchomości jest wynajmowana na parking samochodowy (dowód – uzupełniające przesłuchanie powódki – k. 936 – 937).

Na nieruchomości są zlokalizowane przyłącza: energetyczne, wodociągowe, gazowe, kanalizacyjne i telekomunikacyjne, z których powódka korzysta. W okresie 1999 – 2004 roku nie było awarii wodociągu wymagającego usunięcia na nieruchomości powódki. W tym czasie powódka nie podejmowała żadnych zadań inwestycyjnych, zmierzających do rozbudowy budynku lub zmiany jej charakteru, dla których przebieg wodociągu byłby utrudnieniem. Dla realizacji celu korzystania z nieruchomości przebieg wodociągu nie stanowił i nie stanowi utrudnienia dla właściciela nieruchomości. Na nieruchomości na gruncie ponad przebiegiem wodociągu i w pasie ochronnym wokół wodociągu nie ma przeszkód do nasadzenia małych krzewów i urządzenia trawnika.

Dla potrzeb obliczenia odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości należy przyjąć metodę bazującą na obliczaniu wysokości czynszu najmu lub dzierżawy wieloletniej, jako stosunków najbardziej zbliżonych w swej istocie do kilkuletniego korzystania z nieruchomości bez tytułu prawnego. Przy założeniu, że powódka nie mogła korzystać z nieruchomości w obrębie gruntu ponad przebiegiem wodociągu i pasa ochronnego wokół tego wodociągu (1178 m<sup>2</sup>) roczna wysokość czynszu dzierżawnego w okresie objętym sporem wynosiła:

- w 1999 r. – 2135,41 zł;
- w 2000 r. – (...).36 zł;
- w 2001 r. – 2020,32 zł;
- w 2002 r. – 2020,32 zł;
- w 2003 r. – 1952,88 zł;
- w 2004 r. – 3075,12 zł.

(dowód – pisemna opinia biegłej sądowej G. D. – k.948 – 988 i k. 998 – 1001 oraz opinia ustna – k. 1040).

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.**

Apelacja strony pozwanej okazała się skuteczna, aczkolwiek z nieco innych przyczyn niż w niej wskazywane, tj. dotyczących zastosowanego prawa materialnego, a zatem wymagających działania Sądu odwoławczego poza granicami apelacji, choć oczywiście w granicach zaskarżenia.

Sąd ad quem uważa, że powództwo podlega oddaleniu przede wszystkim z tej przyczyny, że powódka nie doznała w okresie 1999 – 2004 roku żadnego ograniczenia w korzystaniu z przedmiotowej nieruchomości ze strony Miasta Ł.,

które skutkowałyby przyznaniem jakiegokolwiek odszkodowania. Wbrew ocenie Sądu I instancji ustalony – także w niekwestionowany sposób w części przez tenże Sąd – stan faktyczny nie pozwala na zastosowanie art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. ani jakiegokolwiek innej konkretnej normy prawa materialnego, dającej słuszną ochronę roszczeniu J. W..

Jak wynika z opinii biegłej sądowej G. D., która dokonała oględzin spornej nieruchomości oraz z uzupełniającego przesłuchania samej powódki, w okresie 1999 – 2000 powódka nie doznała żadnego ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości ani przeszkody w realizowaniu innych planów korzystania z tej nieruchomości z uwagi na przebieg w gruncie wodociągu należącego do Miasta Ł.. Powódka przejęła zarząd nieruchomością i faktyczne władztwo nad nieruchomością dopiero w dniu 5 grudnia 2000 r., co oznacza, że w okresie wcześniejszym w ogóle nie można mówić o jakimkolwiek ograniczeniu powódki w korzystaniu z nieruchomości. W zasadzie do 2003 lub 2004 roku (sama powódka nie potrafiła tego precyzyjnie określić) powódka nawet nie miała świadomości, że w gruncie przebiega jakikolwiek wodociąg, a o jego rozmiarach przekonała się dopiero w 2005 r., tj. w okresie już nieobjętym przedmiotowym sporem. Powódka nie udowodniła, aby w okresie od grudnia 2000 roku do 31 grudnia 2004 r. chciała korzystać z nieruchomości w taki sposób, że sam fakt istnienia wodociągu lub konieczności zachowania strefy ochronnej jej to uniemożliwił.

Jednocześnie ujmując zagadnienie z punktu widzenia obiektywnie istniejącego faktu, że wodociąg przebiega przez nieruchomość powódki Sąd Apelacyjny miał na uwadze następujące okoliczności. J. W. stała się właścicielką nieruchomości w momencie, kiedy wodociąg już został wybudowany i przebiegał przez teren nieruchomości. Taki, a nie inny przebieg wodociągu umożliwił doprowadzenie wody również na sporną nieruchomość, w tym doprowadzenie wody do budynku mieszkalnego powódki. Na terenie nieruchomości – poza wodociągiem – znajdują się również inne przyłącza: energetyczne, gazowe, kanalizacyjne i telekomunikacyjne, tworzące tzw. pełne uzbrojenie terenu w sieci infrastruktury miejskiej, mające wpływ na wartość i cenę nieruchomości, co znalazło odbicie w opinii biegłego sądowego T. C. i niewątpliwie poprawia powódce komfort zamieszkiwania na nieruchomości, gdyż powódka z tych sieci korzysta. Nieruchomość jest położona na terenie miasta, w obszarze silnie zurbanizowanym, ma znaczną powierzchnię i oczywistym jest, że opisane sieci, aby zachować ciągłość przebiegu muszą znajdować się na jej terenie, podobnie, jak przebiegają przez nieruchomości należące do innych osób, także będących ich użytkownikami. Jest to immanentna cecha sieci infrastruktury miejskiej. Nie można korzystać z udogodnienia wynikającego z tego typu zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną czy odprowadzanie ścieków, nie ponosząc konsekwencji w postaci wynikających z tego ograniczeń. W przypadku powódki w spornym okresie takie ograniczenia zresztą w ogóle nie wystąpiły. Reasumując, należy przyjąć, że roszczenie powódki stanowi swoiste nadużycie prawa własności nieruchomości.

Niezależnie od tego trzeba zwrócić jeszcze uwagę na inne kwestie, czyniące powództwo w znacznej części bezzasadne.

J. W. powództwo wobec Miasta Ł. skierowała dopiero w toku postępowania – doręczenie odpisu pozwu Miastu miała miejsce w dniu 14 sierpnia 2009 r. Strona pozwana skutecznie podniosła zarzut przedawnienia, co oznacza, iż powódka może domagać się odszkodowania od tego podmiotu dopiero od dnia 15 sierpnia 1999 r. Przy czym powódka do 24 listopada 1999 r. była właścicielką nieruchomości w 1/2 części udziału. A zatem nawet akceptując wyliczenia biegłego sądowego T. C. – tak jak zrobił to Sąd Okręgowy – należność dla powódki za 1999 r. powinna wynosić jedynie 724,25 zł (1/2/za połowę sierpnia 1999 r. – 97,75 zł, 1/2 za miesiące wrzesień, październiki i 24 dni listopada, za cały grudzień), a nie jak przyjął Sąd a quo 4.692 zł. Nie ma to jednak większego znaczenia, gdyż powódka nie korzystała z nieruchomości aż do grudnia 2000 r., a zatem stan faktyczny stworzony przez stronę pozwaną nie pozostaje w żadnym związku przyczynowo – skutkowym z ograniczeniami powódki, gdyż wynikały one z innych przyczyn, za które Miasto Ł. nie ponosi odpowiedzialności. Nienależne jest zatem żądanie odszkodowania za okres od 1 stycznia 1999 r. do 5 grudnia 2000 r. (wg wyliczeń Sądu I instancji łącznie w kwocie 9.660 zł).

Jeżeli chodzi o stawki przyjęte bezkrytycznie przez Sąd a quo za opinią biegłego sądowego T. C., to trzeba uznać, że są one dotknięte licznymi błędami, co doprowadziło do zawyżenia kwot za poszczególne lata. Przede wszystkim niezrozumiałe jest przyjęcie przez biegłego, że należy odróżnić cenę nieruchomości od jej wartości oraz dla obliczenia

odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości należy się odnosić do cen sprzedaży nieruchomości. Po drugie, biegły działając ex post użył do porównania ceny transakcji z okresu tzw. boom budowlanego, który nastąpił po 2004, a miał niewiele wspólnego z cenami nieruchomości w latach 1999 – 2003. Po trzecie, biegły przyjął bez oparcie w materiale dowodowym, że obszar 1178 m<sup>2</sup> mógłby być wykorzystywany na cele płatnego parkingu, podczas gdy nie było przeszkód, aby tak ten teren był wykorzystywany. Z tych względów Sąd ad quem dopuścił dowód z opinii innego biegłego sądowego, który posłużył się bardziej wiarygodną metodą obliczania stawki odszkodowania, bazując na wyliczeniu czynszu za długoterminowy najem lub dzierżawę. Przy czym wyliczenie to nie może obejmować stawek zwaloryzowanych, gdyż strona powodowa zażądała odsetek od należności, spełniających w tym przypadku rolę waloryzacyjną.

Według opinii biegłej sądowej G. D., przy zachowaniu powyżej uczynionych zastrzeżeń, przy teoretycznym założeniu, że powódka nie mogła korzystać z nieruchomości w obrębie gruntu ponad przebiegiem wodociągu i pasa ochronnego wokół tego wodociągu w rozmiarze 1178 m<sup>2</sup>, należna odszkodowanie mogłoby wynosić, co najwyżej 9.068,64 zł.

Z tych wszystkich względów apelacja strony powodowej podlegała oddaleniu w całości na podstawie art. 385 k.p.c., a z apelacji strony pozwanej zgodnie z art. 386 § 1 k.p.c. Sąd II instancji zmienił zaskarżony wyrok i oddalił powództwo w całości, rozstrzygając o kosztach procesu za obie instancje na zasadzie art. 98 k.p.c.