

Sygn. akt I ACa 988/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 lutego 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący SSA Joanna Walentkiewicz – Witkowska

Sędziowie SA Dariusz Limiera (spr.)

del. SO Jolanta Borkowska

Protokolant sekretarz sądowy Lidia Milczarek

po rozpoznaniu w dniu 2 lutego 2017 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa S. F. (1) i J. F. (1)

przeciwko (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w P. (poprzednio Przedsiębiorstwo (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w P.)

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Płocku

z dnia 20 kwietnia 2016 r. sygn. akt I C 922/13

1. oddała apelację;
2. zasądza od (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w P. (poprzednio Przedsiębiorstwo (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w P.) na rzecz S. F. (1) i J. F. (1) kwotę 900 (dziewięćset) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I ACa 988/16

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z 20 kwietnia 2016 roku Sąd Okręgowy w Płocku w sprawie sygn.akt I C 922/13, z powództwa S. F. (1) i J. F. (1) przeciwko Przedsiębiorstwu (...) Spółce Akcyjnej w P. o zapłatę w punkcie:

1. zasądził od pozwanego Przedsiębiorstwa (...) Spółki Akcyjnej w P. na rzecz powodów S. F. (1) i J. F. (1) kwotę 4.751,51 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 5 marca 2013 roku do dnia zapłaty;
2. oddalił powództwo w pozostałej części;
3. nie obciążył powodów kosztami procesu poniesionymi przez pozwanego;
4. nakazał pobrać od powodów S. F. (1) i J. F. (1) solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Płocku kwotę 2.935,50 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;

5. nakazał pobrać od pozwanego Przedsiębiorstwa (...) Spółki Akcyjnej w P. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Płocku kwotę 154,50 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Wydając powyższe rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy ustalił, że powodowie S. F. (1) i J. F. (1) są właścicielami, na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej, nieruchomości, na którą składają się działki ewidencyjne: nr (...) o powierzchni 4.3878 ha i nr 177 o powierzchni 4.05 ha. Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...).

W roku 1969, tj. w dacie założenia Ewidencji gruntów i budynków obrębu S. nieruchomość stanowiąca własność powodów składała się z szeregu działek, należących do różnych właścicieli.

Na obecną działkę gruntu oznaczoną nr 176/40 składały się w części działki oznaczone ówczesnie numerami: 211, 212, 213, 214, 128, 153, 154, 155, 156, 157, 159.

Na obecną działkę gruntu oznaczoną nr 177 składały się w części działki oznaczone ówczesnie numerami: 170, 183, 184, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 171, 172, 173, 174, 235, 237, 238, 239.

W dniu 19 grudnia 1960 roku Prezydium Powiatowej Rady w N. wydało Zezwolenie nr 246/7/60, w którym, powołując się na art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 12 marca 1958 roku o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości, zezwoliło Przedsiębiorstwu (...)

w Budowie w W. na budowę przewodów służących do przesyłania płynów

„w pasie oznaczonym szczegółowo na załączonym planie sytuacyjnym” na gruntach gromad: B., P., S., Ł. i N.. W treści zezwolenia wskazano, iż osobom upoważnionym przez wnioskodawcę przysługuje prawo dostępu do przewodów i urządzeń w celu wykonywania czynności związanych z ich konserwacją.

W roku 1963 na terenie nieruchomości stanowiącej obecnie własność powodów posadowiony został rurociąg (...) nitka DN 600. Jego oddanie do użytku nastąpiło w dniu 31 grudnia 1963 roku. Długość odcinka w granicach dzisiejszej działki nr (...) wyniosła 214 m, zaś w granicach działki nr (...) m.

W związku z budową I nitki rurociągu wypłacono uprawnionym odszkodowania za zniszczone plony i uprawy.

Budowę II nitki rurociągu poprzedziło wydanie w dniu 20 czerwca 1969 roku przez Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w N. decyzji w trybie art. 35 ust. 1 ustawy o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości, zezwalającej Przedsiębiorstwu (...) w P. przeprowadzić budowę rurociągu przez nieruchomości położone m. in. na terenie wsi S.. W treści decyzji wskazano, iż dotyczy ona nieruchomości „stanowiących własność” lub „będących w posiadaniu” szeregu wymienionych tam z nazwiska osób. Zawarto w niej zapis, że osobom uprawnionym przez właściwy organ przysługuje prawo dostępu do urządzeń w celu ich budowy i konserwacji.

Rurociąg (...) nitka DN 800 oddany został do użytku dnia 1 grudnia 1971 roku. Długość odcinka w granicach dzisiejszej działki nr (...) wyniosła 214 m, zaś w granicach działki nr (...) m.

W związku z budową II nitki rurociągu wypłacono właścicielom i posiadaczom nieruchomości, na których zlokalizowana została inwestycja, odszkodowania za zniszczone plony i uprawy.

Na terenie obecnej działki nr (...) i II nitka rurociągu przebiegała jedynie przez działki oznaczone ówczesnie numerami: 153, 154, 155, 156, 157, 159. Na terenie obecnej działki ewidencyjnej nr (...) rurociągi przecinały działki oznaczone w tamtym czasie numerami: 162, 170, 172, 173, 174, 183, 239.

Wskazane działki gruntu stanowiły własność lub pozostawały w posiadaniu następujących osób:

- działka nr (...) – wg wpisów w ewidencji w roku 1969 właścicielem działki była J. R.; na podstawie decyzji z kwietnia 1979 wpisano jako właściciela Państwowy Fundusz Ziemi; zaś na podstawie decyzji z sierpnia 1979 roku Rolniczą Spółdzielnię Produkcyjną w S.;

- działka nr (...) - wg wpisów w ewidencji w roku 1969 władającym działką był Państwowy Fundusz Ziemi;

- działka nr (...) - wg zapisów w ewidencji w roku 1969 władającą gruntem była S. F. (2); działka ta następnie uległa podziałowi na działki nr (...)

i 155/2; od roku 1974 właścicielami działki (...) byli R. i J. F. (2), zaś od roku 1980 K. F.; od roku 1974 właścicielami działki nr (...) byli A. i A. F. (1);

- działka nr (...) - wg zapisów w ewidencji w roku 1969 władającym gruntem był L. P., na podstawie decyzji z grudnia 1969 roku jako właściciela ujawniono Państwowy Fundusz Ziemi; na podstawie decyzji z sierpnia 1970 roku jako podmiot władający gruntem ujawniono PGR N.;

- działka nr (...) - wg zapisów w ewidencji w roku 1969 właścicielem gruntu była R. S.; na podstawie decyzji z roku 1981 jako właściciela ujawniono Państwowy Fundusz Ziemi;

- działka nr (...) - wg zapisów w ewidencji w roku 1969 właścicielem gruntu był J. F. (3), na podstawie aktu własności ziemi z roku 1974 jako właściciele ujawnieni zostali J. i H. F.; na podstawie postanowienia Sądu z sierpnia 1981 roku jako współwłaściciele ujawniono: H. F., C. F. i A. F. (2), zaś na podstawie umowy z grudnia 1981 roku – C. F. i A. F. (2).

- działka nr (...) - wg zapisów w ewidencji w roku 1969 osobą władającą gruntem była M. P. (1), ujawniona w ewidencji w roku 1974 jako właściciel;

- działka nr (...) – wg zapisów w ewidencji w roku 1969 władającym gruntem było Prezydium Powiatowej Rady Narodowej Powiatowy Zarząd Dróg (...) w N.;

- działka nr (...) - wg wpisów w ewidencji w roku 1969 właścicielem działki była J. R., na podstawie decyzji z kwietnia 1979 wpisano jako właściciela Państwowy Fundusz Ziemi, zaś na podstawie decyzji z sierpnia 1979 roku Rolniczą Spółdzielnię Produkcyjną w S.;

- działka nr (...) - wg wpisów w ewidencji w roku 1969 władającym działką był Państwowy Fundusz Ziemi;

- działka nr (...) - wg wpisów w ewidencji w roku 1969 władającym działką był Państwowy Fundusz Ziemi;

- działka nr (...) – wg zapisów w ewidencji w roku 1969 władającym gruntem było Prezydium Powiatowej Rady Narodowej Powiatowy Inspektorat (...) Melioracji w N.;

- działka nr (...) - wg wpisów w ewidencji od roku 1969 władającym działką był Państwowy Fundusz Ziemi.

W wyniku scalenia gruntów, zatwierdzonego Decyzją Prezydenta (...) W. Nr RI.Ż.IV. (...) z dnia 8 września 1981 roku i Decyzją Urzędu Miasta Stołecznego W. Nr G.4.2 ps (...) z dnia 13 października 1986 roku powstały działki nr (...).

Na podstawie umowy sprzedaży z dnia 17 października 1988 roku Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna w S. nabyła od Skarbu Państwa m. in. niezabudowaną nieruchomości rolną, położoną we wsi S., oznaczoną nr: 157, 176, 179, 201, 205 i 236.

W wyniku podziału nieruchomości, z działki nr (...) powstała działka (...) (operat z roku 2001), zaś z podziału działki nr (...) powstała działka nr (...) (operat z roku 2003).

W dniu 18 grudnia 1998 roku sporządzony został akt komercjalizacji Przedsiębiorstwa (...) z siedzibą w P., na mocy którego przedsiębiorstwo zostało przekształcone w Przedsiębiorstwo (...) spółkę akcyjną, której jedynym

akcjonariuszem był Skarb Państwa. Nowopowstała spółka wstąpiła we wszystkie stosunki prawne, których podmiotem było przedsiębiorstwo państwowe, bez względu na ich charakter prawny.

W dniu 6 października 2003 roku powodowie zawarli z Rolniczą Spółdzielnią Produkcyjną w S. umowę sprzedaży warunkowej m. in. nieruchomości, na którą składały się działki oznaczone w ewidencji gruntów numerami: 176/40 i 177.

W treści umowy wskazano, że nieruchomość ta została nabyta przez sprzedającego od Skarbu Państwa. W treści umowy zawarty został także zapis, że przez działki nr (...) przebiega strefa ochronna rurociągu naftowego (...). Przedstawiciele Spółdzielni sprzedali powodom przedmiotową nieruchomość pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie wykona prawa pierwokupu przysługującego jej z mocy art. 3 ust. 4 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Powodowie nabyli ostatecznie tę nieruchomość od Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej w S. umową sprzedaży z dnia 4 grudnia 2003 roku, Rep. A nr 9309/2003.

W dniu 26 kwietnia 2004 roku powodowie podpisali z pozwanym umowę nr (...). W treści tej umowy S. i J. F. (1), jako właściciele nieruchomości, na którą składają się działki ewidencyjne nr (...), wyrazili zgodę na wybudowanie na powyższej nieruchomości rurociągu naftowego (III nitki) wraz z linią światłowodową i urządzeniami towarzyszącymi, zobowiązali się udostępnić nieruchomość pozwanemu we wskazanym przez niego terminie na określony czas, w celu wykonania prac budowlanych oraz czynności konserwacyjnych i remontowych. Zgodnie z zapisem § 3 powodowie przyjęli do wiadomości, że zgoda na wybudowanie rurociągu naftowego wraz z linią światłowodową i urządzeniami towarzyszącymi dotyczy też, na podstawie przepisów prawa, późniejszego wchodzenia na teren nieruchomości pracowników pozwanej

z celu wykonywania prac remontowo konserwacyjnych, wykonywania prac awaryjnych. § 10 przewidywał, że postanowienia umowy wywołują skutki względem następców prawnych właścicieli i inwestora.

W umowie wskazano, że odszkodowanie za spowodowane zniszczenia w trakcie prac pozwana wypłaci powodom w ciągu 30 dni od ich zakończenia, w oparciu o wycenę rzeczoznawcy. W § 4 umowy zawarto postanowienie, że czasowe zajęcie nieruchomości trwać będzie do końca sierpnia 2005 roku. Zgodnie z § 5 umowy, pozwany zobowiązał się wypłacić powodom odszkodowanie za szkody rzeczywiste i utracone korzyści związane z budową rurociągu naftowego wraz z linią światłowodową i urządzeniami towarzyszącymi, a w szczególności za straty w zasiewach, uprawach i zbiorach za okres faktycznego wyłączenia gruntu, straty w mieniu ruchomym i nieruchomym, w tym drzewa i rośliny, utrudnienia w korzystaniu z nieruchomości spowodowane umieszczeniem na nieruchomości rurociągu naftowego wraz z linią światłowodową i urządzeniami towarzyszącymi.

Odszkodowanie przyznane powodom zostało ustalone na podstawie operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowego na kwotę 75.999 zł, przy czym kwotę 45.000 zł powodowie mieli otrzymać w terminie 30 dni od uzyskania przez pozwanego prawomocnego pozwolenia na budowę, zaś ostateczne rozliczenie nastąpić miało po zakończeniu wszystkich prac budowlanych i sporządzeniu z udziałem rzeczoznawcy i powodów, protokołu o stanie nieruchomości po zakończeniu budowy.

W § 15 umowy zawarte zostało oświadczenie powodów, że uznają za zaspokojone wszelkie roszczenia wynikające z lokalizacji rurociągu naftowego wraz z linią światłowodową w stosunku do Gminy i pozwanej.

Tego samego dnia spisano dwa protokoły, jeden dla każdej działki ewidencyjnej, z określeniem przewidywanej wysokości szkód, polegających na: zmniejszeniu wartości nieruchomości, utracie zbiorów truskawek, nakładach na wykonanie rekultywacji biologicznej, zmniejszeniu zdolności produkcyjnej oraz wynikłych z położenia światłowodu.

Przed podpisaniem umowy nie miały miejsca żadne indywidualne negocjacje pozwanego ze S. i J. F. (1). Formularz umowy przedstawiony im został przez przedstawiciela pozwanej, który twierdził, iż dotyczy ona okresu budowy rurociągu, zaś kwestia korzystania z nieruchomości w przyszłości zostanie uregulowana później. Powodom

przekazano także informację, iż w przypadku odmowy podpisania przez nich umowy, stosowny organ wyda decyzję umożliwiającą pozwanemu przeprowadzenie inwestycji. Powodowie przed podpisaniem umowy nie korzystali z pomocy wykwalifikowanego pełnomocnika.

W czerwcu 2007 roku powodowie otrzymali z tytułem odszkodowania za szkody wyrządzone budową III nitki rurociągu kwotę 45.600 zł.

W dniu 9 lipca 2010 roku sporządzono protokół dotyczący stanu nieruchomości po zakończeniu budowy III nitki rurociągu. Powodowie oświadczyli w jego treści, iż nie wnoszą uwag do wykonania rekultywacji terenu i przejmują nieruchomość w użytkowanie.

Rurociąg (...) nitka DN 800 i kabel światłowodowy zostały oddane do użytku dnia 23 lipca 2010 roku. Długość odcinka rurociągu w granicach działki nr (...) wyniosła 212 m, a kabla światłowodowego 216 m. Długość odcinka rurociągu w granicach działki nr (...) wyniosła 137 m, a kabla światłowodowego 139 m.

W dniu 9 sierpnia 2010 roku powodowie otrzymali pozostałą kwotę 30.399 zł tytułem odszkodowania za szkody związane z budową rurociągu.

W dniu 24 października 2007 roku Rada Gminy P. podjęła uchwałę nr XIII/59/07 w sprawie ustalenia minimalnych stawek czynszu dzierżawnego za grunt mienia komunalnego Gminy P. wydzierżawionego na czas określony. W uchwale przewidziano m. in. stawkę 0,42 zł + 22% VAT za grunty „pozostałe”, inne niż użytkowane jako uprawy rolne, tereny upraw warzyw, kwiatów i trawników, punkty usługowe dla ludności, grunty z budynkami mieszkalnymi, garaże, tereny imprez widowiskowych, sportowych, obiekty handlowe, obiekty gospodarcze, zaplecza budowy itp.

Pismem z dnia 18 lutego 2013 roku pełnomocnik powodów wezwał pozwanego do zapłaty na ich rzecz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości w kwocie 99.434,16 zł w terminie do dnia 4 marca 2013 roku, oświadczając, iż żądana kwota nie wyczerpuje całości roszczeń powodów oraz do uregulowania kwestii korzystania z nieruchomości na przyszłość.

W piśmie z dnia 23 kwietnia 2013 roku, sporządzonym po dacie wniesienia pozwu inicjującego niniejsze postępowanie, pozwany poinformował pełnomocnika powodów, iż celem ustosunkowania się przez spółkę do zgłoszonego roszczenia koniecznym jest udokumentowanie posiadania tytułu prawnego do przedmiotowej nieruchomości w chwili obecnej i dacie posiadania urządzeń przesyłowych, bądź wykazanie następstwa prawnego w tym zakresie, jak też wyjaśnienie, na czym polega podnoszone w piśmie powodów ograniczenie w korzystaniu z nieruchomości. Pozwany wskazał, iż po przedłożeniu wymienionych dokumentów możliwa będzie weryfikacja materiałów będących w jego posiadaniu, a tym samym ustosunkowanie się do zgłoszonego roszczenia.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gruntów Gminy P., zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy w P. o nr (...) z dnia 22 października 2003 roku, a następnie uchwałą nr XIX/148/04 z dnia 9 czerwca 2004 roku, działka nr (...) położona jest w większości na terenie rolnym, terenie obiektów ponadlokalnej infrastruktury technicznej w postaci systemu rurociągów naftowych wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz strefą bezpieczeństwa i częściowo na terenie komunikacji kołowej. Działka nr (...) położona jest w większości na terenie trwałych użytków zielonych, terenie obiektów ponadlokalnej infrastruktury technicznej w postaci systemu rurociągów naftowych wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz strefą bezpieczeństwa i częściowo na terenie komunikacji kołowej.

I, II i III nitka rurociągu, jak też kabel światłowodowy będącymi przez działki o nr (...) równoległe do siebie. Od chwili wybudowania poszczególnych rurociągów były one eksploatowane przez pozwanego w sposób ciągły. Na terenach przedmiotowych działek nie zdarzały się sytuacje awaryjne, które pociągałyby za sobą konieczność wchodzenia na ich teren i odkrywania rurociągu celem dokonania napraw. Rurociągi nie wymagają konserwacji bezpośredniej.

Teren, pod którym przebiegają patrolowany jest przez śmigłowiec raz na kwartał. Raz na rok stosowany jest obchód pieszy rurociągów, przy czym pracownicy pozwanego nie chodzą wzdłuż rurociągów, tylko obserwują teren z łatwo dostępnych punktów, tj. dróg, rowów melioracyjnych. Stan rurociągów jest poddawany kontroli z użyciem wewnętrznych tłoków badawczych. Na działce powodów brak jest słupków oznacznikowych i słupków kontrolno – pomiarowych, służących sprawdzaniu skuteczności ochrony antykorozyjnej.

Uchwała nr XI/108/2003 Rady Gminy w P. z dnia 22 października 2003 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów gminy P. (etap IV wieś S.) w § 25 ust. 1 przewiduje dla naftociągu strefę bezpieczeństwa o szerokości 20 m. z każdej jego strony.

Uchwała nr XIX/148/04 Rady Gminy P. z dnia 9 czerwca 2004 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy P. w § 1 pkt 17 precyzuje, iż strefa bezpieczeństwa od rurociągu naftowego dalekosiężnego to obszar wyznaczony po obu stronach rurociągu naftowego, którego środek stanowi os rurociągu. W obszarze tym obowiązują zakazy wynikające ze stosownych przepisów szczególnych, w tym: zakaz wznoszenia budowli i składowania materiałów palnych. W strefie tej dopuszcza się podejmowanie przez operatora sieci czynności mających na celu zapobieganie wszelkiej działalności mogącej mieć wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację rurociągu naftowego w sposób zgodny z przepisami odrębnymi. W strefie bezpieczeństwa obowiązuje wymóg uzgadniania wszelkich inwestycji dopuszczonych planem zagospodarowania oraz przepisami odrębnymi z zarządcą sieci na każdym etapie realizacji inwestycji.

Powierzchnia obszaru objętego strefą bezpieczeństwa przewidzianą miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy P. (20 metrów od osi każdego ze skrajnych rurociągów, tj. II i III nitki, na każdą stronę) na działce nr (...) wynosi 1.0747 ha, zaś na działce nr (...) ha.

Wartość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości gruntowej we wsi S., oznaczonej jako działki ewidencyjne nr (...), z tytułu posiadania na niej urządzeń w postaci naftociągów z uwzględnieniem powierzchni wyżej opisanej strefy bezpieczeństwa, za okres od dnia 1 sierpnia 2010 roku do dnia 31 lipca 2011 roku wynosi 4.751,51 zł (dla działki nr (...) – 2.875,90 zł i dla działki nr (...) – 1.875,61 zł).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w znacznej części w oparciu o wymienione w jego treści dokumenty prywatne i urzędowe. Ich autentyczność i wiarygodność nie były kwestionowane. Sąd oparł się także w czynionych ustaleniach na dokumencie w postaci opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji M. P. (2), sporządzonej na potrzeby postępowania o sygn. akt I Ns 417/13, toczącego się z udziałem stron przed Sądem Rejonowym w Nowym Dworze Mazowieckim. Na wskazany dokument w swoim stanowisku procesowym powoływali się powodowie. Pozwany nie zakwestionował zaś ostatecznie, w żadnej części, ustaleń i wniosków wypływających z treści przedmiotowej opinii. Opiera się ona zresztą na informacji przedstawionej przez Starostwo Powiatowe w N. z dnia 24 września 2013 roku, wobec której strony nie podnosiły żadnych zarzutów.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadków R. B., M. P. (3) i A. R., pracowników pozwanej spółki. Ich twierdzenia dotyczące przebiegu rurociągu, jego eksploatacji i sposobu nadzorowania prawidłowości funkcjonowania urządzeń były zgodne, logiczne i konsekwentne.

Sąd uznał za fachową i wewnętrznie spójną opinię biegłej z zakresu geodezji E. M.. Przedstawiła ona w sposób logiczny poczynione ustalenia. W opinii uzupełniającej z dnia 25 czerwca 2014 roku, sporządzonej na wniosek powodów, biegła zaprezentowała szczegółowe wyniki pomiarów i obliczenia powierzchni stref bezpieczeństwa. Sporządziła czytelne mapy poglądowe. Opinia stanowi wiarygodną podstawę czynionych ustaleń faktycznych.

Sąd dał także wiarę wnioskowi opinii biegłej w zakresie (...). Biegła przedstawiła szczegółowo okoliczności i dane leżące u podstaw określenia wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powodów w okresie od 1 sierpnia 2010 roku do 31 lipca 2011 roku. W kolejnych opiniach uzupełniających wyjaśniła rodzaj przyjętych metod badawczych, opisała okoliczności leżące u podstaw przyjęcia poszczególnych współczynników wpływających na

ustalone wartości. W ocenie Sądu biegła zdołała przekonująco wyjaśnić wszelkie kwestie budzące wątpliwości stron. Po złożeniu przez nią ustnej opinii uzupełniającej na rozprawie w dniu 23 września 2015 roku, w treści której odniosła się ona do wszelkich zarzutów formułowanych przez stronę powodową, dalsze zastrzeżenia do wskazanych w opinii wniosków nie były zgłaszane. Strony nie składały także wniosków o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego na te same okoliczności. Przy ocenie tej opinii Sąd argumentował, że przyjęta przez biegłą metoda określenia wysokości należnego powodowi wynagrodzenia uwzględnia przesłanki, którymi nakazuje się kierować Sąd Najwyższy m. in. w uchwale z dnia 17 czerwca 2005 r., sygn. akt III CZP 29/05, czy też w wyroku z dnia 3 lutego 2010 r., sygn. akt II CSK 444/09. Do przesłanek tych należą: stopień ingerencji posiadacza w prawo własności, wartość nieruchomości oraz jej przeznaczenie, możliwy sposób korzystania w tym samym czasie z nieruchomości przez właściciela, nominalne rynkowe stawki czynszu (dzierżawy) podobnych nieruchomości. Mając na uwadze powyższe, Sąd uznał opinię biegłej M. K. za rzetelną podstawę dokonywanych ustaleń.

Sąd nie czynił natomiast ustaleń w oparciu o kopie map złożonych przez pozwanego na kartach 105, 106, 117 i 118 akt sprawy. Pomimo podnoszonych przez powodów zarzutów wobec treści tych dowodów i akcentowania, iż nie sposób ustalić ich autora oraz zweryfikować, czy rzeczywiście przedstawiają strukturę własnościową obecnych działek (...) w roku 1959 i 1968, pozwany nie wyjaśnił źródła pochodzenia map, ani tego kto i w jakich okolicznościach dokonał na nich odrębnej adnotacji o treści „1959 r”, „1968 r”. Nadto zauważyć należy, iż na mapach tych brak jest jednoznacznego określenia numerów poszczególnych działek, umożliwiającego weryfikację ich treści z informacjami zawartymi w piśmie Starostwa Powiatowego w N. .

Sąd nie dał wiary zeznaniom J. F. (1) w części, w jakiej powód wskazywał, iż o istnieniu na jego nieruchomości rurociągów przesyłowych dowiedział się dopiero kilka lat po jej nabyciu. Przeczy temu treść aktu notarialnego warunkowej umowy sprzedaży zawartej między powodami a Rolniczą Spółdzielnią Produkcijną w S. w dniu 6 października 2003 roku, w którym wskazano jasno, iż przez działki nr (...) przebiega strefa ochronna rurociągu naftowego (...). Nie sposób uznać, w świetle zasad doświadczenia życiowego, iż powodowie, nabywając nieruchomości o tak znacznym obszarze, a tym samym wartości, nie zapoznali się z ich stanem faktycznym, jak też z treścią zawieranej umowy sprzedaży.

Sąd dał natomiast wiarę J. F. (1) w zakresie, w jakim twierdził, iż powodowie podczas zawierania umowy z dnia 26 kwietnia 2005 roku nie obejmowali swoim zamiarem udzielenia pozwanemu zgody na nieodpłatne korzystanie z nieruchomości w przyszłości. J. F. (1) wskazywał przy tym, iż umowę „czytał w drzwiach”, zapewniony przez osobę przybyłą w imieniu pozwanego, że dotyczy ona jedynie okresu budowy rurociągu. Nie miał możliwości skorzystania z pomocy radcy prawnego. Powód wskazywał, iż został poinformowany, że w przypadku nie podpisania przez nich przedmiotowej umowy, Starostwo wyda decyzję, która i tak umożliwi realizację inwestycji. Nadto twierdził, że przedstawiciel pozwanego zapewniał o uregulowaniu w późniejszym terminie kwestii korzystania przez pozwanego z nieruchomości po wybudowaniu rurociągu. Podobne twierdzenia na temat okoliczności podpisywania umowy zaprezentowała powódka S. F. (1). Zeznania powodów w tym zakresie były w oceni Sądu spójne, logiczne i wiarygodne, a pozwany nie przedstawił żadnego przeciwdowodu, wykazującego, że rozmowy między stronami poprzedzające podpisanie umowy miały inny przebieg, bądź, iż strony obejmowały zgodnym zamiarem przypisanie postanowieniom umowy znaczenia zaprezentowanego w stanowisku procesowym spółki.

Treść dokumentu umowy wskazuje jednocześnie, że pozwany przygotował uprzednio jej blankietowy formularz, wypełniany danymi właścicieli poszczególnych nieruchomości leżących na trasie III nitki rurociągu, co czyni w świetle doświadczenia życiowego, wiarygodnymi twierdzenia strony powodowej, iż podpisaniu umowy nie towarzyszyły żadne indywidualne negocjacje.

Odnosząc się do żądań pozwu, Sąd Okręgowy stwierdził, że posiadaczowi służebności przesyłu (zaś przed dniem 3 sierpnia 2008 r. - służebności odpowiadającej treścią tej służebności) będącemu w złej wierze, przysługuje roszczenie

o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z tej nieruchomości w zakresie potrzebnym do wykonywania służebności w oparciu o art. 225 i 224 § 2

w związku z art. 352 § 2 k.c. Jednocześnie roszczenie to przysługuje właścicielowi nieruchomości, niezależnie od zgłoszenia roszczenia określonego w art. 222 § 2 k.c.

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy rozważył czy pozwany posiada tytuł prawny do korzystania z nieruchomości powodów w sposób opisany powyżej,

w szczególności, czy dysponuje on decyzjami administracyjnymi wydanymi w trybie art. 35 ustawy z dnia 12 marca 1958 o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości. Przepis ten bowiem ogranicza prawa własności nieruchomości przez ustanowienie trwałego obowiązku znoszenia przez właściciela w sferze, w której może być wykonywana własność nieruchomości, stanu ukształtowanego przebiegiem zainstalowanego urządzenia przesyłowego. Wyjaśnił, że decyzja wydana na podstawie art. 35 ust. 1 u.z.t.w.n. z 12 marca 1958 r. jest tytułem prawnym dla przedsiębiorcy przesyłowego do stałego korzystania z wymienionej

w tej decyzji nieruchomości, jednakże ze względu na wywłaszczeniowy charakter decyzji wydawanej na podstawie art. 35 ust. 1 u.z.t.w.n. oraz jej skutki prawne (trwałe ograniczenie prawa własności skuteczne wobec każdorazowego właściciela nieruchomości oraz nabycie wynikających z ustawy uprawnień przez przedsiębiorstwo przesyłowe) powinna ona od strony przedmiotowej wskazywać nieruchomość, której dotyczy. Względ na konstytucyjną ochronę praw majątkowych wyrażoną w art. 64 ust. 1 i 2 Konstytucji RP, uzasadnia rygorystyczne wymagania dotyczące tego aspektu treści decyzji administracyjnej o charakterze wywłaszczeniowym. W razie wydania takiej decyzji z niedokładnym określeniem nieruchomości, której dotyczy, ustalenie jej zakresu przedmiotowego może nastąpić przy wykorzystaniu innych elementów zawartych w treści tej decyzji, w tym dotyczących wymienionych w decyzji stronom tego postępowania, o ile pozwala to na jednoznaczne przyporządkowanie nieruchomości wymienionym w decyzji stronom postępowania administracyjnego będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi określonych nieruchomości. Ponadto stroną postępowania administracyjnego, którego przedmiotem było wydanie tej decyzji, powinien być właściciel (odpowiednio użytkownik wieczysty) nieruchomości (art. 28 k.p.a.) oraz powinien również być wymieniony w decyzji, co jest jej obligatoryjnym elementem (art. 107 § 1 k.p.a.).

Odnosząc powyższe rozważania do meritum sprawy Sąd Okręgowy uznał, że zezwolenie z dnia 19 grudnia 1960 roku, na które powołuje się pozwany

w odniesieniu do I nitki rurociągu w ogóle nie zawiera oznaczenia nieruchomości, których dotyczy. Powołuje się ogólnie na „grunty gromad: B., P., S., Ł. i N.” oraz „załączony plan sytuacyjny” – który nie został jednak przedstawiony przez pozwanego. Zezwolenie nie wymienia także właścicieli wywłaszczanych nieruchomości. W ocenie Sądu Okręgowego nie jest zatem możliwe stwierdzenie w jakikolwiek sposób, czy decyzja ta w ogóle odnosiła się do obecnych działek o nr (...). Sąd twierdził także, że decyzja z dnia 20 czerwca 1969 roku, która miała być podstawą posiadania II nitki rurociągu zawiera podobne wady. Nie oznacza ona dostatecznie nieruchomości, których dotyczy. Nie podaje ich numerów ewidencyjnych, wskazując tylko ogólnie na: „nieruchomości położone na terenie wsi (...) S.”. Wprawdzie Sąd zauważył, że decyzja ta wymienia osoby, których praw ma dotyczyć z imienia i nazwiska, to nie czyni tego w sposób umożliwiający identyfikację ich nazwisk z konkretną nieruchomością. W jej treści wskazano bowiem, iż nieruchomości objęte decyzją „stanowią własność” lub są

„w posiadaniu” wymienionych osób. Nie sposób zatem wywodzić stanowczych wniosków z zestawienia jej treści z dokumentacją zgromadzoną w archiwach, opisaną w piśmie Starostwa Powiatowego w N. z dnia 24 września 2013 roku, przedstawiającą dane ówczesnych właścicieli spornego terenu, gdyż prawdopodobnym jest, iż w treści decyzji wskazano posiadacza nieruchomości, podczas gdy właścicielem w ówczesnym czasie był ktoś inny. Po drugie, przy nazwiskach wymienionych osób nie wskazano lokalizacji działki gruntu, przez którą ma przebiegać rurociąg, lecz miejsce ich zamieszkania, które nie zawsze były przecież tożsame.

Sąd Okręgowy stanął także na stanowisku, że z uwagi na daleko idące skutki decyzji podejmowanych na podstawie art. 35 ust. 1 u.z.t.w.n., nie jest możliwe wywodzenie istnienia ostatecznej decyzji administracyjnej wydanej wobec nieruchomości powodów ze szczątkowych dokumentów wskazujących na wypłacenie rolnikom odszkodowania za utracone zbiory i plony. Wynika to chociażby z faktu,

iz osoby wskazane jako odbiorcy odszkodowania mogly byc jednoczesnie wlascicielami (posiadaczami, dzierzawcami itp.) wiecej niz jednej dzialki gruntu. Nie jest zatem mozliwe jednoznaczne stwierdzenie, z jakiego tytulou otrzymaly one przedmiotowe odszkodowanie. Dokumentacja wypłaty odszkodowań nie precyzuje nieruchomości, na których znajdowały się utracone zbiory i plony.

Sąd Okręgowy podkreślił, że odmienna interpretacja znaczenia przywołanych dokumentów, zgodna ze wskazaniami pozwanego, nie doprowadziłaby do ustalenia, iż posiada on tytułu prawny do korzystania z nieruchomości powodów. Należy bowiem zwrócić uwagę na fakt, iż w dacie posadowienia zarówno I, jak i II nitki rurociągu część działek gruntu, wchodzących w skład obecnych działek nr (...)

i 176/40 stanowiła własność Skarbu Państwa. W dacie powstania ewidencji gruntów Skarb Państwa (Państwowy Fundusz Ziemi, Prezydium Powiatowej Rady Narodowej) wskazany był jako podmiot „władający” działkami o nr: 154, 156, 173, 174, 239, 170, 183. Przyjąć należy zatem, iż w stosunku do tych działek nie były wydawane żadne decyzje w trybie art. 35 ust. 1 u.z.t.w.n., gdyż brak było jakiegokolwiek uzasadnienia do wywłaszczenia na rzecz Skarbu Państwa nieruchomości, będących jego własnością.

Sąd stwierdził nadto, że w przypadku dokonania interpretacji złożonych dokumentów zgodnie z wolą pozwanego możliwe byłoby zatem - co najwyżej - ustalenie, iż pozwany legitymuje się tytułem prawnym do korzystania z części nieruchomości powodów. Pozwany nie postawił jednak żadnych twierdzeń, ani nie zaoferował dowodów, które pozwoliły na określenie, jaka część obszaru dzisiejszych działek nr (...) stanowiła wówczas własność Skarbu Państwa i w stosunku do jakiej części owych działek mogły zapaść decyzje o charakterze wywłaszczeniowym. Tymczasem to na pozwanym, jako stronie wywodzącej z tych okoliczności korzystne dla siebie skutki prawne, spoczywał ciężar dowodzenia w tym zakresie.

Reasumując, Sąd Okręgowy uznał, że brak jest podstaw do przyjęcia, iż pozwany legitymuje się tytułem prawnym do korzystania z nieruchomości powodów, wydanym w związku z posadowieniem na niej I i II nitki rurociągu.

Odnosząc się natomiast do III nitki rurociągu oraz linii światłowodowej Sąd Okręgowy wskazał, że została ona pobudowana za zgodą właścicieli, w oparciu

o umowę z dnia 26 kwietnia 2005 roku, z czym wiązała się wypłata stosowanego odszkodowania, ustalonego między stronami. Powodowie przyznali, że wyrazili zgodę na budowę III nitki i czasowe zajęcie ich nieruchomości, jak też, że zostało im przyznane odszkodowanie w kwocie 75.999 zł. Podnosili jednak, że wypłacone odszkodowanie obejmowało jedynie szkody związane bezpośrednio z budową III nitki, takie jak: utrata pożytków z uprawy, nakłady na rekultywację biologiczną, szkody wynikające ze zmniejszenia się zdolności produkcyjnej w okresie po rekultywacyjnym oraz zmniejszenie się wartości nieruchomości. Powodowie argumentowali, iż umowa nie przyznawała pozwanemu prawa do nieodpłatnego korzystania z nieruchomości w przyszłości, zaś kwestia wynagrodzenia z tego tytułu nie była w ogóle nią objęta.

W oceni Sądu pierwszej instancji przyjęcie interpretacji zapisów umowy z dnia 26 kwietnia 2005 roku zaprezentowanej przez pozwanego, prowadziłoby do wniosku, iż strony na jej podstawie ustanowiły prawo spółki do nieograniczonego czasowo korzystania z gruntu powodów dla eksploatacji rurociągu, jego konserwacji

i ewentualnych napraw, dla pozwanych zaś obowiązek znoszenia tego stanu rzeczy bez wynagrodzenia. Co więcej, zapis § 10 umowy wskazywał przy tym: „strony ustalają, że postanowienia tej umowy wywołują skutki względem następców prawnych Właściciela i Inwestora”, a zatem złożone oświadczenia woli miały odnosić bezpośredni skutek także wobec następców prawnych powodów. Jednocześnie oświadczenie powodów, jako właścicieli nieruchomości, na której ciążyć miało uprawnienie pozwanej nie przyjęło formy aktu notarialnego, przewidzianej art. 245 k.c.

Sąd Okręgowy stwierdził nadto, że pozwany wywodzi z faktu zawarcia przedmiotowej umowy twierdzenie o ustanowieniu zobowiązania o charakterze obligacji realnej, tj. zobowiązania polegającego na trwałym ograniczeniu prawa właściciela do korzystania z gruntu, wiążącym każdorazowego nabywcę nieruchomości. Tymczasem

„zobowiązania te mogą być ustanawiane tylko wówczas, gdy przewiduje je ustawa, ponieważ wyznaczają one jednocześnie obowiązki dla osób trzecich pozostających poza powołanym do życia stosunkiem prawnym. Treść wzajemnych uprawnień i obowiązków składających się na obligację realną musi być zatem określona w przepisie rangi ustawowej i w żadnym razie nie może być ustanowiona mocą woli stron, tj. w drodze umowy. Oznacza to, że niedopuszczalne jest konstruowanie zobowiązań formalnie o charakterze względnym (w istocie obligacji realnych), które swoją treścią odpowiadałyby ograniczonemu prawu rzeczowemu (służebności gruntowej) i wiązały każdorazowego właściciela gruntu obciążonego. Prowadziłoby to bowiem do obejścia zasady numerus clausus ograniczonych praw rzeczowych.” (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 kwietnia 2009 r. II CSK 493/08) Sąd podkreślił również, że w dacie podpisywania przez strony przedmiotowej umowy nie istniała jeszcze regulacja służebności przesyłu, przewidziana normą art. 305¹ i następnych k.c. Ponadto oświadczenie powodów nie przyjęło formy aktu notarialnego.

Dodatkowo Sąd wskazał, że umowa w swoim § 2 wskazywała wyraźnie, że jej skutki mają trwać przez określony czas, na co wskazuje zapis iż: „właściciel nieruchomości wyraża zgodę na wybudowanie na powyższej nieruchomości rurociągu naftowego wraz z linią światłowodową i zobowiązuje się udostępnić nieruchomość Inwestorowi we wskazanym przez niego terminie na określony czas w celu wykonania prac budowlanych oraz czynności konserwacyjnych i remontowych”. § 4 precyzował, iż czasowe zajęcie nieruchomości przez pozwaną trwać będzie aż do zakończenia całości robót, do końca miesiąca sierpnia 2005 roku.

W § 3 powodowie „przyjęli do wiadomości”, że zgoda na wybudowanie rurociągu naftowego wraz z linią światłowodową i urządzeniami towarzyszącymi dotyczy też – na podstawie przepisów prawa – późniejszego wchodzenia na teren nieruchomości pracowników inwestora w celu wykonywania prac remontowo – konserwacyjnych

i wykonywania prac awaryjnych. Przedmiotowy zapis wskazuje jednoznacznie, iż naruszenie w tym zakresie prawa własności powodów w przyszłości miało następować na podstawie „przepisów prawa”, a nie na mocy jedynie umowy stron. Wskazany zapis należy czytać łącznie z § 14, zgodnie z którym „właściciel przyjmuje do wiadomości treść art. 124 ust. 6 ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, w myśl którego inwestorowi, z mocy samego prawa, przysługuje realizowane w trybie administracyjnym prawo do wchodzenia za odszkodowaniem na nieruchomość w celu wykonania prac związanych z konserwacją lub usuwaniem awarii”. Umowa odwołuje się zatem do szczególnego wypadku ograniczenia wykonywania prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego na podstawie decyzji administracyjnej. Powyższe okoliczności także przeczą możliwości przyjęcia, iż strony objęły zgodnymi oświadczeniami woli zapewnienie pozwanemu umownego prawa do korzystania z nieruchomości powodów w jakimkolwiek zakresie w przyszłości, tj. po wybudowaniu rurociągu.

Zdaniem Sądu Okręgowego także z zapisu zawartego w § 15 umowy, mającego brzmienie: „właściciel oświadcza, że uznaje za zaspokojone wszelkie roszczenia wynikające z lokalizacji rurociągu naftowego wraz z linią światłowodową w stosunku do (...) S.A.” nie sposób wywodzić twierdzenia, iż powodowie zrzekli się roszczeń do pozwanego o wynagrodzenie za korzystanie z ich nieruchomości.

Ponieważ strony różniły się co do przypisania wskazanym zapisom takiego samego znaczenia (powodowie stoją bowiem na stanowisku, iż nigdy nie wyrażali zgody na bezpłatne korzystanie z ich działek przez pozwanego w przyszłości, co więcej, byli zapewniani, iż ta kwestia zostanie rozwiązana umownie na dalszym etapie) Sąd orzekający dokonał metody kombinowanej wykładni oświadczeń zawartych w umowie na podstawie art. 65 k.c. podkreślając, że ochronie podlega punkt widzenia powodów, jako adresatów oświadczenia. Bezsprzecznym jest bowiem, iż treść umowy została przygotowana przez pozwanego, będącego jednocześnie profesjonalnym uczestnikiem obrotu gospodarczego, posiadającego wykwalifikowaną obsługę prawną i doświadczenie w zawieraniu tego rodzaju zobowiązań. Na pozwanym spoczywał zatem obowiązek sformułowania proponowanej treści oświadczeń woli w sposób klarowny i jednoznaczny. Sformułowanie „roszczenia związane z lokalizacją” mogą być rozumiane przez starannego adresata, jako roszczenia wynikające jedynie z faktu posadowienia rurociągu w danym miejscu, a zatem

przewidziane w treści § 5 odszkodowania za szkody rzeczywiste i utracone korzyści wyrządzone budową. Sąd podkreślił nadto,

że zgodnie z regułami języka polskiego, „lokalizacja” to „miejsce, w którym znajduje się lub ma się znaleźć jakiś obiekt” lub „określenie położenia jakiegoś obiektu” (Słownik języka polskiego PWN). Zapis: „wszelkie roszczenia wynikające z lokalizacji rurociągu wraz z linią światłowodową” nie może być zatem utożsamiany znaczeniowo ze stwierdzeniem: „wszelkie roszczenia wynikające z korzystania z nieruchomości w przyszłości przez pozwanego”.

Wskazując na orzecznictwo (np. wyrok SN z dnia 30 maja 2014 r. III CSK 224/13; wyrok SN z dnia 3 października 2008 r. I CSK 125/08), uznał, że pod względem skutków materialnoprawnych oświadczenie o zrzeczeniu się roszczeń jest podobne do zwolnienia z długu (art. 508 k.c.), które należy uznać za czynność dopuszczalną, jednakże podobnie jak w wypadku wierzytelności przyszłej, również zwolnienie z długu przyszłego wymaga dostatecznego sprecyzowania obowiązku świadczenia, od którego dłużnik ma być zwolniony. Przedmiotowy zapis umowny z całą pewnością nie spełnia wymogu jednoznacznego skonkretyzowania przyszłego długu, którego dotyczy. Niezależnie od powyższego Sąd wskazał, iż „korzystanie z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności gruntowej na podstawie oświadczenia złożonego bez formy aktu notarialnego jest posiadaniem tej służebności w złej wierze” (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 czerwca 2005 r. V CK 700/04), co także implikuje obowiązek zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy za okres wskazany w pozwie.

Reasumując Sąd Okręgowy zważył, że pozwany nie wykazał zatem posiadania tytułu prawnego do nieodpłatnego korzystania z nieruchomości powodów w zakresie III nitki rurociągu i kabla światłowodowego.

Następnie rozważając podniesiony przez pozwanego zarzut zasiedzenia służebności o treści odpowiadającej służebności przesyłu, Sąd przytoczył poglądy orzecznictwa (uchwała SN z dnia 7 października 2008 r. sygn. akt III CZP 89/08; uchwała składu siedmiu sędziów SN z dnia 9 sierpnia 2011 r., III CZP 10/11) i stwierdził, że pozwany nie jest uprawniony do doliczenia do swojego posiadania okresu posiadania Skarbu Państwa, mającego miejsce przed dniem 1 lutego 1989 roku. Sąd podkreślił, że z ustaleń faktycznych wynika, iż niektóre spośród uprzednio wydzielonych działek gruntu, tworzących obecne działki r 177 i 176/40 należały do Państwowego Funduszu Ziemi w dacie posadowienia rurociągów, inne zaś będące ówczesnie własnością osób fizycznych, stały się własnością Skarbu Państwa później, w bliżej nie ustalonym terminie, a pozwany nie udowodnił przy tym, jaką część dzisiejszej nieruchomości powodów stanowiła każda z tych grup. W tym kontekście istotnym jest jednak, że w roku 1988, kiedy to doszło do nabycia nieruchomości przez Rolniczą Spółdzielnię Produkcyjną w S., nieruchomość stanowiła w całości własność Skarbu Państwa. Zatem nawet gdyby doszło do zasiedzenia służebności gruntowej odpowiadającej treści służebności przesyłu na którejkolwiek z działek przed nabyciem jej własności przez Skarb Państwa, służebność taka wygasłaby na skutek konfuzji, w myśl art. 247 k.c., zgodnie z którym ograniczone prawo rzeczowe wygasa, jeżeli przejdzie na właściciela rzeczy obciążonej albo jeżeli ten, komu prawo takie przysługuje, nabędzie własność rzeczy obciążonej.

Sąd Okręgowy wyjaśnił nadto, że z uwagi na treść art. 128 k.c., do dnia 1 lutego 1989 r. obowiązywała zasada jednolitej własności państwowej, co oznacza

że Skarb Państwa był właścicielem zarówno nieruchomości państwowych, jak i mienia (urządzeń przesyłowych) państwowych osób prawnych pozostających w zarządzie tych osób. W takiej sytuacji nie mogło w ogóle być mowy o posiadaniu prowadzącym do zasiedzenia w okresie, kiedy właścicielem gruntu był Skarb Państwa. Sąd podzielił stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w postanowieniu z dnia 3 lutego 2010 r. II CSK 465/09, że jeśli właścicielem nieruchomości obciążonej jak i posiadaczem służebności gruntowej przesyłu oraz właścicielem nieruchomości władnącej był Skarb Państwa, nie mogło w ogóle w tym czasie dojść do zasiedzenia służebności gruntowej przesyłu, skoro właściciel nie może nabyć przez zasiedzenie służebności gruntowej na nieruchomości stanowiącej jego własność. Zgodnie z art. 176 k.c. - zarówno stosowanym w związku z art. 172 k.c., jak i w związku z art. 292 k.c. - posiadacz na potrzeby zasiedzenia do czasu swego posiadania może doliczyć czas posiadania poprzednika tylko o tyle, o ile do przeniesienia posiadania lub dziedziczenia doszło podczas

biegu zasiedzenia, co oczywiście wyklucza doliczenie przez obecnego posiadacza czasu posiadania poprzednika, który był posiadaczem uprawnionym (właścicielem). Innymi słowy, samoistny posiadacz nie może doliczyć do swojego posiadania czasu posiadania właściciela. Ponadto, stosownie do treści art. 172 k.c., dla uzyskania własności wskutek zasiedzenia konieczne jest "nieprzerwane" posiadanie służebności, które w niniejszej sprawie nie występuje, wskutek przerwy spowodowanej "właścicielskim" posiadaniem przez Skarb Państwa nieruchomości obciążonej, władnącej i urzędzeń przesyłowych.

Z tej przyczyny, kwestia dobrej lub złej wiary posiadacza w okresie do dnia 17 października 1988 roku, pozostaje w ocenie Sądu pierwszej instancji bez znaczenia w niniejszej sprawie. W tej zaś dacie, tj. z chwilą nabycia nieruchomości przez Rolniczą Spółdzielnię Produkcyjną w S. - w ocenie Sądu Okręgowego- pozwany bezsprzecznie pozostawał w złej wierze, bowiem przy zachowaniu należytej staranności był on bowiem w stanie stwierdzić, iż nie posiada żadnego tytułu prawnego do korzystania z przedmiotowej nieruchomości (brak skutecznej decyzji administracyjnej, brak jakichkolwiek umów zawartych w formie aktu notarialnego itp.)

Sąd Okręgowy wyjaśnił, że zasada jednolitego funduszu własności państwowej została uchylona z dniem 1 lutego 1989 roku, na skutek nowelizacji art. 128 k.c. Z tą chwilą państwowe osoby prawne uzyskały zdolność do nabywania praw i obowiązków bezpośrednio w swoim imieniu i na swoją rzecz. Nowelizacja ta nie dokonała jednak ex lege przekształcenia stosunków własnościowych państwowych osób prawnych w stosunku do składników majątku, które w dniu 1 lutego 1989 roku były w zarządzie tych osób. Dopiero wejście w życie art. 2 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości spowodowało, że grunty stanowiące własność Skarbu Państwa będące w dniu 5 grudnia 1990 r. w zarządzie państwowych osób prawnych innych niż Skarb Państwa stawały się z tym dniem, z mocy prawa, przedmiotem użytkowania wieczystego, zaś budynki i inne urządzenia oraz lokale znajdujące się na tych gruntach, będące w dniu 5 grudnia 1990 r. w zarządzie państwowych osób prawnych, stawały się z tym dniem, z mocy prawa, własnością tych osób.

W tej sytuacji Sąd uznał, że Przedsiębiorstwo (...) w P. dopiero z dniem 5 grudnia 1990 roku mogło ewentualnie nabyć na swoją rzecz posiadanie służebności gruntowej odpowiadającej treścią służebności przesyłu, gdyż dopiero wówczas stało się właścicielem urzędzeń przesyłowych. Nawet doliczenie do tego okresu czasu posiadania służebności o treści odpowiadającej służebności przesyłu przez Skarb Państwa, tj. okresu między 17 października 1988 roku, a 5 grudnia 1990 roku, nie doprowadziłoby do konkluzji, iż wymagany ustawą 30 – letni termin zasiedzenia minął. Upływałby on bowiem najwcześniej w dniu 17 października 2018 roku.

Oceniając zaś przesłankę żądania przez właściciela nieruchomości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie w świetle art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. Sąd stwierdził, że przedsiębiorstwo, które nie legitymuje się uprawnieniem do ingerowania w sferę cudzej własności nieruchomości dla bieżącego utrzymania urzędzeń przesyłowych, korzysta z tej nieruchomości w złej wierze i zobowiązane jest do świadczenia wynagrodzenia na podstawie art. 225 k.c.

Sąd stwierdził także, że kwestią sporną było zagadnienie obszaru, za jaki należy się powodom wynagrodzenie.

W przedmiotowej kwestii Sąd nie podzielił argumentacji pozwanego, gdyż, na sporną okoliczność szerokości pasa gruntu biegnącego wzdłuż rurociągów, wystarczającego do prawidłowego korzystania przez pozwanego z urządzenia, powołał on jedynie dowód z zeznań świadka. Tymczasem w ocenie Sądu ustalenie szerokości pasa gruntu koniecznego do wykonywania niezbędnych czynności związanych z eksploatacją, konserwacją, czy naprawami urzędzeń wymaga posiadania wiedzy specjalistycznej, tj. przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego, o co jednak pozwany nie wnioskował. Nadto podzielił pogląd, wyrażony przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 14 listopada 2013 roku, wydanym w sprawie o sygn. akt II CSK 69/13, w której rozważaniu podlegała kwestia, czy do zakresu posiadania nieruchomości przez przedsiębiorstwo eksploatujące urządzenie przesyłowe należy zaliczyć wyłącznie powierzchnię zajęta pod urządzenie przesyłowe i obszar niezbędny do wejścia na grunt i wykonania prac remontowych lub konserwatorskich, czy również strefę ochronną ustanowioną przepisami stosownych rozporządzeń, mającą na celu zapewnienie bezpieczeństwa. W przywołanym orzeczeniu Sąd Najwyższy wskazał, iż posiadanie przedsiębiorstwa w zakresie służebności odpowiadającej treścią służebności przesyłu obejmuje obszar faktycznego

wykonywania posiadania, co nierozdzielnie wiąże się z zakresem ograniczenia właściciela w wykonywaniu jego praw. Przepisy określające warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać urządzenia przesyłowe są adresowane przede wszystkim do przedsiębiorcy przesyłowego, który w celu wybudowania i użytkowania sieci przesyłowej musi spełnić warunki techniczne, w tym również w zakresie strefy ochronnej. Przepisy te wiążą także organy administracji oraz właściciela nieruchomości, który w strefie ochronnej nie może wykonywać prawa własności przez jej zabudowę. Z tego uregulowania nie wynika jednak, że wyłączenie wykonywania części uprawnień właścicielskich następuje bez ekwiwalentu pieniężnego, skoro zatem ustanowienie strefy ochronnej jest konsekwencją wybudowania gazociągu będącego własnością przedsiębiorstwa przesyłowego, to służebność odpowiadająca treści służebności przesyłu musi obejmować także tę strefę, a zatem posiadanie nieruchomości w zakresie takiej służebności również ją obejmuje. Z prawem posadowienia danego typu urządzenia przesyłowego łączy się również określenie jego przebiegu, a wynagrodzenie obejmuje powierzchnię, która zapewnia funkcjonowanie tego urządzenia zgodnie z obowiązującym prawem. Przedsiębiorstwo przesyłowe, nie regulując sytuacji prawnej w zakresie posiadania urządzenia przesyłowego, nie może ciężarem ograniczenia wywołanego przepisami dotyczącymi warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, obciążać właściciela nieruchomości.

Sąd Okręgowy przywoła także rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne do transportu ropy naftowej i produktów ropy naftowej i ich usytuowania, które w § 136 wskazuje minimalną szerokość stref bezpieczeństwa, która podlega skonkretyzowaniu

w aktach prawa miejscowego, takich jak miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W ocenie Sądu ten właśnie akt w konkretnym wypadku precyzuje obszar strefy bezpieczeństwa, jak też ograniczenia w wykonywaniu prawa własności wynikające dla właścicieli nieruchomości z faktu posadowienia na niej rurociągów. Ponadto Sąd pierwszej instancji podzielił argumentację Sądu Apelacyjnego

w W. z wyroku z dnia z dnia 11 lipca 2012 r. (sygn. akt I ACa 334/11),

że w sytuacji, gdy w ocenie przedsiębiorcy strefa ochronna wskazana w planie zagospodarowania przestrzennego jest nadmierna bądź zbędna, to właśnie ów przedsiębiorca powinien podejmować działania zmierzające do zmiany zapisów w tym przedmiocie w akcie prawa miejscowego, gdyż to on korzysta z urządzenia przesyłowego, decydując o zakresie owego korzystania, a więc także o zasadności wyznaczenia odpowiedniej strefy ochronnej.

W świetle powyższych okoliczności Sąd Okręgowy uznał, że zasadnym jest ustalenie, iż faktyczny obszar nieruchomości powodów objęty bezumownym korzystaniem wykonywanym przez pozwanego to 1,0747 ha dla działki (...) ha dla działki nr (...).

Ustalając wysokość należnego powodom wynagrodzenia opierał się Sąd na treści opinii biegłej z zakresu szacowania nieruchomości M. K.. Sąd nie podzielił jednocześnie stanowiska powodów, iż wysokość owego wynagrodzenia winna być ustalana przy zastosowaniu stawek przewidzianych uchwałą Rady Gminy w P. za wdzierzawianie nieruchomości stanowiących własność gminy. Tak określone wynagrodzenie nie opierałoby się bowiem na danych rynkowych. Stawki wskazane w przywołanej uchwale nie obrazują stosunków rynkowych, lecz narzucane są z góry przez organy samorządu, na podstawie aktów prawa miejscowego. Słusznie wskazuje jednocześnie pozwany,

iż zasądzenie na rzecz powodów wynagrodzenia w oparciu o tego rodzaju stawki prowadziłoby do ustalenia jego wysokości za okres zaledwie jednego roku na poziomie przekraczającym połowę wartości nieobciążonego gruntu. Zgodnie bowiem z opinią biegłej szacunkowa jednostkowa wartość przedmiotowego gruntu wynosi 8,92 zł/m², co po przemnożeniu przez liczbę metrów (17.756 m²) daje wartość 158.358,52 zł; natomiast wartość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie według stawki 0,42 zł/m² w okresie od 1 sierpnia 2010 roku do 31 lipca 2011 roku wyniosłaby 89.490,24 zł. Tego rodzaju proporcja stoi w sprzeczności ze stosunkowo niewysokim stopniem ingerencji pozwanego w wykonywanie przez powodów prawa własności. Jak ustalono bowiem w toku postępowania, na przedmiotowej nieruchomości nie dochodziło w okresie dotychczasowej eksploatacji do konieczności podejmowania prac remontowych, czy konserwacyjnych wiążących się z podejmowaniem jakichkolwiek prac odkrywkowych, czy innych czynności uciążliwych dla właścicieli. Wspomniany grunt ma charakter rolny i doznaje jedynie ograniczeń jedynie w sferze ewentualnej zabudowy i składowania materiałów łatwopalnych.

W konsekwencji Sąd Okręgowy uznał, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez pozwanego z nieruchomości powodów w okresie od 1 sierpnia 2010 roku do 31 lipca 2011 roku równe jest kwocie 4.751,51 zł (2.875,90 zł dla działki nr (...) i 1.875,61 zł dla działki nr (...)).

Żądanie zasądzenia od pozwanego na rzecz powodów odsetek ustawowych za opóźnienie od wskazanej kwoty znajduje co do zasady oparcie w treści art. 481 § 1 k.c.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł stosownie do art. 102 k.p.c., nie obciążając powodów przedmiotowymi kosztami procesu przeciwnika, określając, że powodowie wystąpili ze słusznym, co do zasady, roszczeniem po wielu latach bezumownego korzystania przez pozwanego z ich nieruchomości, kiedy bezskuteczną okazała się próba ugodowego załatwienia przedmiotowego sporu

z pozwanym, czerpiącym korzyści z ingerencji w ich prawo własności. Wysokość zgłoszonego przez powodów roszczenia, kształtująca wysokość kosztów procesu, okazała się zdecydowanie zawyżona. Jednakże należy mieć na uwadze fakt,

iż prawidłowe ustalenie wysokości należnego wynagrodzenia wymaga bezwzględnie wiadomości specjalnych, którymi powodowie nie dysponują, co usprawiedliwia dochodzenie przez nich kwoty istotnie przekraczającej należną.

Sąd obciążył także strony nieuiszczonymi kosztami sądowymi, w proporcji odpowiadającej tej, w jakiej każda z nich utrzymała się ze swoim stanowiskiem

w sprawie (art. 113 ust. 1 Ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych).

Powyższe orzeczenie w całości zaskarżył pozwany apelacją zarzucając:

1. Naruszenie prawa materialnego, tj.:

1) art. 7 k.c. polegające na bezrefleksyjnym i bezpodstawnym przyjęciu, że pozwany co najmniej od dnia 5 grudnia 1990 r. korzystał z nieruchomości oznaczonej jako dz. nr ewid. 176/40 i 177 w m. S., gm. P. (dalej: (...)) jako posiadacz w złej wierzb gdy tymczasem całokształt materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie potwierdza istnienie dobrej wiary pozwanego, a co najmniej przysługujące mu w tym zakresie domniemanie nie zostało obalone;

2) art. 65 k.c. polegające na sprzecznej z zasadami logiki i doświadczenia życiowego wykładni postanowień umowy nr (...) zawartej pomiędzy stronami w dniu 26 kwietnia 2004 r. (dalej: (...)) w zakresie, w jakim sąd I instancji:

a) wywiódł, iż skutki Umowy miały trwać wyłącznie przez czas określony - do chwili zakończenia budowy, gdy tymczasem nie ulega wątpliwości, że zgoda właściciela na wybudowanie pod powierzchnią jego gruntu urządzenia przesyłowego, obejmuje również co najmniej późniejsze znoszenie jego istnienia;

b) stanął na stanowisku, że oświadczenie powodów zawarte w § 15 Umowy o uznaniu za zaspokojone wszelkich roszczeń wynikających z lokalizacji rurociągu naftowego wraz z linią światłowodową w stosunku do (...) S.A. obejmuje li tylko roszczenia związane bezpośrednio z wybudowaniem tych urządzeń, gdy tymczasem:

> wskazanie w tym zapisie jednostki samorządu terytorialnego;

> użycie w nim sformułowania „wynikające” (a zatem będące rezultatem wybudowania przedmiotowych urządzeń, mogące wystąpić w nieograniczonej w istocie czasowo przyszłości);

> objęcie zakresem odszkodowania określonym w § 5 ust. 1 również utrudnień w (późniejszym) korzystaniu z (...) spowodowanych (a więc występujących następczo - w nieograniczonej czasowo przyszłości) umieszczeniem na niej przedmiotowych urządzeń,

prowadzi do wniosku, że intencją stron było jednak wywołanie takich skutków także w odniesieniu do roszczeń związanych co najmniej ze zwykłą (tj. inną aniżeli prace remontowo-konserwacyjne i awaryjne), bieżącą eksploatacją tych urządzeń oraz objęcie nimi ograniczeń praw właścicielskich, będących następstwem ustanowienia dlań w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy P. strefy bezpieczeństwa;

b) dokonał zawężającej interpretacji celu zawarcia Umowy określonego w jej § 2 ust. 1, jakim obok samej realizacji robót budowlanych, było również przyznanie powodowi prawa do późniejszego (tj. niewątpliwie już po zakończeniu budowy) wykonywania czynności konserwacyjnych i remontowych;

c) pominął, iż w świetle brzmienia § 3 i § 14 Umowy wyłącznie wykonywanie czynności związanych z ingerencją w substancję (...) (prace remontowo - konserwacyjne lub związane z usuwaniem awarii) miało nastąpić na podstawie art. 124 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, za stosownym w tym zakresie odszkodowaniem, zwykła natomiast eksploatacja urządzeń przesyłowych zgodnie z ich przeznaczeniem, niewymagająca takowej, bezpośredniej ingerencji, niewątpliwie objęta była zakresem Umowy i wypłaconego na jej podstawie powodowi odszkodowania;

d) pominął, iż wysokość ustalonego ponad 10 lat temu, jednorazowego odszkodowania wypłaconego powodowi w ramach Umowy jest 16-krotnie wyższa aniżeli określone przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego i przyjęte jako podstawa rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z całej magistrali przesyłowej (składającej się z 3 nitek rurociągu oraz kabla światłowodowego), co - uwzględniając stan zagospodarowania (...), jej przeznaczenie oraz sposób faktycznego wykorzystywania (na cele rolne) - prowadzi do oczywistego wniosku, że zakres uprawnień przyznanych pozwanemu w drodze Umowy musiał być szerszy, aniżeli tylko wybudowanie III nitki rurociągu;

1) art. 224 § 2 i 225 k.c. poprzez ich zastosowanie w sytuacji, gdy prawo własności strony powodowej - w analizowanym stanie faktycznym - doznaje naruszeń w inny sposób aniżeli poprzez pozbawienie jej faktycznego władztwa nad Nieruchomością, w konsekwencji czego nie doznaje uzupełniającej ochrony przez możliwość domagania się wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy od osoby biernie legitymowanej co do roszczenia negatoryjnego;

Naruszenie przepisów postępowania, tj.

1) art. 233 § 1 k.p.c., poprzez

a) newszechstronne rozważenie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, a w konsekwencji pominięcie istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy ustaleń, w świetle których:

> decyzją Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w N. nr Sw.V-60/11/69 z dnia 20 czerwca 1969 r. (dalej: (...)) przyznająca pozwanemu uprawnienie do wybudowania II nitki rurociągu i późniejszej jego eksploatacji dotyczy wprost 4 z 14 działek (nr ewid. 153, 172, 155, 159) składających się ówczesnie na Nieruchomość, albowiem dane personalne ich właścicieli / władających nimi (identyfikujące wówczas w ten sposób nieruchomości, których objęte przedmiotową decyzją ograniczenie miało dotyczyć) zostały wyspecyfikowane w treści tegoż aktu;

> 7 z 14 działek (nr ewid. 154, 156, 170, 173, 174, 183, 239) składających się ówczesnie na Nieruchomość była własnością lub znajdowała się we władaniu Skarbu Państwa, a ściślej rzecz biorąc - Państwowego Funduszu Ziemi, Prezydium Powiatowej Rady Narodowej - Powiatowego Zarządu Dróg (...) w N., bądź Prezydium Powiatowej Rady Narodowej - Powiatowego Inspektoratu (...) Melioracji w N., a zatem w istocie - w zakresie posiadani prowadzącego do zasiedzenia służebności przesyłu

(w związku z obowiązującą zasadą jednolitego funduszu własności państwowej) - poprzednika prawnego pozwanego, co skutkowało całkowicie nieuprawnionym przyjęciem nieistnienia po stronie pozwanego dobrej wiary w zakresie posiadania, co najmniej w odniesieniu do II nitki rurociągu, a w konsekwencji - uwzględnieniem powództwa w tej części;

> obszar korzystania przez pozwanego z (...) ogranicza się wyłącznie do tzw. pasa eksploatacyjnego o szerokości po 3 m od osi rurociągu i 1 m od kabla światłowodowego, zaś dalsze ewentualne ograniczenia prawa własności powodów związane z istnieniem strefy bezpieczeństwa są całkowicie od niego niezależne, albowiem wynikają - co do zasady - z powszechnie obowiązujących przepisów prawa;

b) sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, polegającą na uznaniu, że Umowa nie przyznaje pozwanemu prawa do korzystania z (...) w zakresie III nitki rurociągu wraz z linią światłowodową, co skutkowało uwzględnieniem powództwa w tej części;

2) art. 234 k.p.c. polegające na przyjęciu - wbrew domniemaniu wynikającemu z treści art. 7 k.c. - że pozwany w okresie od 1 sierpnia 2010 r. do 31 lipca 2011 r. korzystał z (...) w złej wierze;

3. Błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia, polegający na przyjęciu, że:

1) nie zostało w sprawie udowodnione, jaka część (...) należała w dacie posadowienia rurociągów do Państwowego Funduszu Ziemi oraz kiedy pozostała jej część, będąca ówczasem własnością osób fizycznych, przeszła na własność Skarbu Państwa, gdy tymczasem informacje takie wynikają wprost z załączonej do akt sprawy opinii biegłego M. P. (4) z dnia 29 kwietnia 2014 r. sporządzonej na potrzeby postępowania o sygn. akt I Ns 417/13, toczącego się przed Sądem Rejonowym w Nowym Dworze Mazowieckim (dalej: (...)), zarówno z jej części graficznej, jak i opisowej;

2) obszar korzystania przez pozwanego z (...) pokrywa się ze strefą bezpieczeństwa określoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy P. dla urządzeń objętych niniejszym postępowaniem jako pas o szerokości 20 m z każdej strony rurociągu;

3) pozwany w okresie od 1 sierpnia 2010 r. do 31 lipca 2011 r. bezumownie korzystał z (...) w związku z posadowieniem na niej rurociągów, gdy tymczasem stosowne prawo w tym zakresie nabył chociażby w drodze zasiedzenia - jeszcze przed upływem w/w okresu - służebności przesyłu.

Wskazując na powyższe zarzuty skarżący wniósł o:

1) zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i obciążenie powodów kosztami postępowania za pierwszą instancję, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania - na podstawie art. 386 § 4 k.p.c.;

2) zasądzenie od strony powodowej kosztów postępowania za drugą instancję, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Powodowie w odpowiedzi na apelację wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego podlegała oddaleniu w całości, albowiem żaden z podniesionych w niej zarzutów nie mógł być uznany za trafny i prowadzić do akceptacji jej wniosków.

W ocenie Sądu Apelacyjnego przedstawione przez sąd pierwszej instancji wnioski prawne zostały wywiedzione przy zastosowaniu właściwych przepisów prawa oraz w oparciu o należyte ustalenie stanu faktycznego sprawy. Sąd Okręgowy prawidłowo przeprowadził też postępowanie dowodowe, w żaden sposób nie uchybiając przepisom prawa procesowego. Ocena zebranego w sprawie materiału dowodowego nie budzi zastrzeżeń sądu drugiej instancji, a pisemne motywy wyroku w należyty sposób wskazują na to jaki stan faktyczny stał się podstawą jego rozstrzygnięcia oraz na jakich dowodach sąd się oparł przy jego ustalaniu. Wnioski końcowe też zostały przedstawione prawidłowo w powiązaniu ze stanowiskiem stron, obowiązującymi przepisami i ustalonymi faktami. Stąd też Sąd Apelacyjny przyjął

ustalenia sądu pierwszej instancji za własne, rezygnując z ich ponownego szczegółowego przytaczania. Nadto, nie stwierdzono także uchybień natury procesowej, których zaistnienie sąd drugiej instancji byłby zobligowany brać pod uwagę z urzędu.

Na wstępie odnosząc się do zarzutu prawa materialnego tj. naruszenia art. 224 § 2 kc i art. 225 kc poprzez ich zastosowanie uznać należy go za niezasadny. Kwestia przysługiwania właścicielowi nieruchomości przeciwko przedsiębiorstwu eksploatującemu urządzenie przesyłowe jako posiadaczowi służebności przesyłu (zaś przed dniem 3 sierpnia 2008 r. - służebności odpowiadającej treścią tej służebności) będącemu w złej wierze, roszczenia o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z tej nieruchomości w zakresie potrzebnym do wykonywania służebności w oparciu o art. 225 i 224 § 2 w związku z art. 352 § 2 k.c. niezależnie od zgłoszenia roszczenia określonego w art. 222 § 2 k.c. została wyjaśniona

w uchwale Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 17 czerwca 2005 r. III CZP 29/05, oraz przyjęta w orzecznictwie sadowym. (por. wyrok z tego samego dnia

w sprawie III CSK 685/04; wyroki: z dnia 8 grudnia 2006 r., V CSK 296/06; z dnia 28 listopada 2008 r., II CSK 346/08; z dnia 29 kwietnia 2009 r., II CSK 560/08; z dnia 6 maja 2009 r., II CSK 594/08; z dnia 3 kwietnia 2009 r., II CSK 459/08. Podstawą prawną tego roszczenia stanowią odpowiednio stosowane z mocy art. 230 kc przepisy art. 224 i 225 kc, dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy. Tę podstawę prawną roszczenia przyjął Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 10 lipca 1984 r. mającej moc zasady prawnej w sprawie III CZP 20/84 (OSNCP 1984/12/209). Roszczenia powodów wiążą się nie tylko z korzystaniem z ich własności przez stronę pozwaną, czego ona nie neguje, ale z zarzucaniem jej złej wiary, wymaganej przez art. 225 kc dla dochodzenia świadczeń z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy.

Przechodząc dalej do sformułowanych zarzutów apelacji stwierdzenia wymaga, że decyzje administracyjne dotyczące budowy rurociągu I i II nitki, co nie ulega wątpliwości i czego nie kwestionuje skarżący, nie zawierają wystarczających informacji co do oznaczenia nieruchomości, których dotyczą, nie podają ich numerów ewidencyjnych, wskazując tylko ogólnie w przypadku zezwolenia z 1960 roku na „grunty gromad: B., P., S., Ł. i N.”,

a w przypadku decyzji z 1969 roku na: „nieruchomości położone na terenie wsi S.. W decyzji z 1969 roku wymieniono osoby, których praw ma dotyczyć

z imienia i nazwiska, bez oznaczenia ich z konkretną nieruchomością wskazując jedynie, że nieruchomości objęte decyzją „stanowią własność” lub są „w posiadaniu” wymienionych osób. Sąd Okręgowy ustalił także przez jakie ówczesnie działki składające się na obecne działki o numerze (...) przebiegała II nitka rurociągu i kogo stanowiły własność lub pozostawały w posiadaniu.

Dokonując wszechstronnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego Sąd Okręgowy prawidłowo ustalił, że pozwana nie legitymowała się tytułem prawnym do korzystania z nieruchomości powodów w zakresie I i II nitki rurociągu. Sąd Apelacyjny nie podziela poglądu apelacji, że Sąd Okręgowy oceniał ważności powyższych decyzji administracyjnych, bowiem jedynie ustalał faktyczny ich zakres przedmiotowy, tj. czy obejmowały one przedmiotowe nieruchomości powodów. Przytoczył poglądy orzecznictwa w tym wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 września 2014 r. IV CSK 724/13 określający wymóg dokładnego określenia nieruchomości w decyzji wywłaszczeniowej w związku z ochroną praw majątkowych wyrażoną w art. 64 ust. 1 i 2 Konstytucji RP, jak i problematykę związania Sądu powszechnego decyzją administracyjną i odniósł je do zaoferowanych w sprawie dowodów. Przy akceptacji pełnych wywodów Sądu Okręgowego podkreślenia jedynie wymaga, że pierwsza decyzja zezwalała na budowę pierwszej nitki rurociągu naftowego w pasie oznaczonym na szczegółowo na planie sytuacyjnym, którego strona powodowa nie załączyła uniemożliwiając określenie jej zakresu przedmiotowego. Nie jest zaś dopuszczalne przyjęcie istnienia ostatecznej decyzji administracyjnej wobec nieruchomości powodów jedynie na podstawie szątkowych dokumentów wskazujących na wypłacenie rolnikom odszkodowania za utracone zbiory i plony. Dokumentacja ta nie pozwala ustalić nieruchomości, na których znajdowały się utracone zbiory i plony, faktycznych właścicieli działek, czy jednoznacznego tytułu odszkodowania. Druga zaś decyzja także nie precyzowała numerów ewidencyjnych działek ani ich właścicieli, na których terenach miała przebiegać druga nitka rurociągu. Należy podkreślić, że część działek, przez

które przebiega rurociąg należała do osób prywatnych, przy czym nie wszystkie te osoby, które zostały ustalone jako właściciele tych działek zgodnie z opinią geodety M. P. (5) zostały wymienione w decyzji z 1969 roku (tylko co do nr działek (...)) Z decyzji tej nie da się także precyzyjnie ustalić, jaka część poszczególnych nieruchomości objęta była zakresem tej decyzji.

W związku z tym prawidłowe, logiczne wnioski Sądu Okręgowego doprowadziły do właściwej oceny materiału dowodowego zgodnej z art. 233 kpc, której nie zdołał poważyc skarżący przedstawiając alternatywną, subiektywną ocenę na gruncie niekwestionowanych okoliczności faktycznych, które legły u jej podstaw.

Prawidłowo także Sąd Okręgowy dokonał oceny podniesionego przez pozwanego zarzutu zasiedzenia służebności przesyłu, odnosząc się do zasad jej nabycia przytaczając uchwałę SN z 2008 roku III CZP 89/08i z 2011 roku III CZP 10/11 i wywodząc, że w 1988 roku doszło do nabycia przedmiotowych nieruchomości przez Rolniczą Spółdzielnię Produkcyjną w S., a zatem ewentualna służebność gruntowa odpowiadająca służebności przesyłu, nabyta w drodze zasiedzenia wygasła na skutek konfuzji w myśl art. 247 kc. J. z uwagi na obowiązującą zasadę jednolitej własności państwowej nie można mówić

o posiadaniu prowadzącym do zasiedzenia w okresie kiedy właścicielem gruntu był Skarb Państwa, co znajduje także potwierdzenie w cytowanym przez Sąd Okręgowy postanowieniu SN z 3 lutego 2010 roku II CSK 465/09. W ocenie Sądu Apelacyjnego nie można zgodzić się z argumentacją apelującego, że co najmniej od 5 grudnia 1990 roku pozostawał on w posiadaniu służebności w dobrej wierze, bowiem przy dochowaniu należytej staranności był on w stanie stwierdzić, że nie posiada żadnego tytułu prawnego do korzystania z przedmiotowej nieruchomości. Jak bowiem prawidłowo ustalił Sąd Okręgowy takiej podstawy nie dawała mu żadna z decyzji wydanej co do I i II nitki rurociągu, ale także – co nie jest sporne- pozwany nie dysponował złożonym w formie aktu notarialnego stosownym oświadczeniem woli właściciela nieruchomości – art. 245 § 2 kc.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie jest trafny zarzut apelacji naruszenia art. 7 kc tj domniemania dobrej wiary pozwanego. Taki wniosek mógł bowiem Sąd Okręgowy wyciągnąć na podstawie analizy całego stanu faktycznego, co znalazło odzwierciedlenie w motywach zaskarżonego orzeczenia, a które Sąd Apelacyjny podziela (por. postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 13 października 2005 r. IV CK 165/05). Ze względu na ustanowione w art. 7 KC domniemanie istnienia dobrej wiary istotne znaczenie ma określenie złej wiary. Zła wiara - ogólnie rzecz biorąc - zachodzi wówczas, gdy określony podmiot wie (ma świadomość) o nieistnieniu określonego prawa, stosunku prawnego lub sytuacji prawnej albo też nie wie, jednakże należy uznać, że wiedziałby, gdyby w konkretnych okolicznościach postępował rozsądnie, z należytą starannością i zgodnie z zasadami współzycia społecznego (por. orzeczenie SN z dnia 14 kwietnia 1956 r., III CR 810/55, OSN 1956, poz. 117). Niewątpliwie pozwana jest tego rodzaju przedsiębiorstwem od którego wymagana jest podwyższona staranności także w zakresie świadomości prawnej, tym bardziej, że jej działalność wpływa istotnie na ograniczenia w swobodnym dysponowaniu przez inne osoby prawem własności, którego podstawy winny być prawnie uregulowane. Pozwana nie może wychodzić

z założenia, że samo posadowienie rurociągu tym bardziej w oparciu o decyzje administracyjne, których zakres przedmiotowy jest niejednoznaczny, sankcjonuje jej prawo do bezpłatnego korzystania z cudzej nieruchomości, która nota bene zgodnie z poglądem Sadu Najwyższego nie może stanowić źródła służebności gruntowej -przesyłu (por. uchwałę SN z 8 kwietnia 2014 roku III CZP 87/13). Poza tym co zostało wyżej podniesione skutki decyzji administracyjnych nie mają znaczenia dla oceny dobrej czy złej wiary pozwanej, bowiem w związku z nabyciem spornych działek przez właściciela ówczesnego rurociągu, tj Skarb Państwa, przerwany został bieg zasiedzenia, a nabyte uprzednio służebności wygasły. Zatem ocena dobrej czy złej wiary pozwanego powinna uwzględniać chwilę przejścia własności spornych nieruchomości na inny podmiot tj. Rolniczą Spółdzielnię Produkcyjną w S.. Tymczasem akt notarialny dotyczący sprzedaży nieruchomości należących obecnie do powodów nie ustanawiał żadnych ograniczonych praw rzeczowych. Do akt sprawy nie dołączono żadnego innego oświadczenia nabywcy nieruchomości w tej zastrzeżonej przez art. 245 § 2 kc formie, ani nawet w żadnej innej. Zatem podzielić należy stanowisko Sądu Okręgowego, że przedsiębiorstwo, które nie legitymuje się uprawnieniami do ingerowania w sferę

cudzej własności nieruchomości dla bieżącego utrzymania urządzeń przesyłowych, korzysta z tej nieruchomości w złej wierze i zobowiązane jest do świadczenia wynagrodzenia na podstawie art. 225 kc.

Z tego też powodu zarzut zasiedzenia nie mógł zostać uwzględniony, bowiem nawet licząc od daty 17 października 1988 roku tj od dnia nabycia spornych działek przez Rolniczą Spółdzielnię Produkcyjną w S., nie minął okres 30 letni o którym mowa w art. 172 § 2 kc. W zw. z art., 293 i (...) kc.

W oceni Sądu Apelacyjnego nie było podstaw do przyjęcia, że powód nie obalił domniemania dobrej wiary, przewidzianego w art. 7 KC, skoro pozwany nie wykazał faktów zezwalających na ocenę, że ingerując w prawo powoda, działał

w usprawiedliwionym przekonaniu, że przysługuje mu tytuł prawny do takiej ingerencji. Pozwany korzystał z nieruchomości powoda jako posiadacz służebności

w złej wierze, a zatem zasadnie Sąd Okręgowy, w odniesieniu do oceny zgłoszonego roszczenia zastosował art. 224 i art. 225 w związku z art. 230 oraz art. 352 § 2 KC. Przyjęte zostało w orzecznictwie Sądu Najwyższego trafne zapatrywanie, 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 (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 października 2002 r., III CZP 64/02; wyroki: z dnia 17 czerwca 2005 r., III CK 685/04; z dnia 11 maja 2005 r., III CK 556/04 i z dnia 3 kwietnia 2009 r., II CSK 459/08, niepublikowane).

Odnosząc się zaś do dalszych zarzutów dotyczących III nitki rurociągu stwierdzenia wymaga, że nie stanowią one podstawy do podważenia prawidłowej argumentacji Sądu Okręgowego tak w zakresie wykładni umowy nr (...) jak i ustalonego obszaru bezumownego korzystania.

Sąd I instancji, w wyniku prawidłowo przeprowadzonego postępowania dowodowego, ustalił wszystkie istotne dla rozstrzygnięcia o roszczeniu powoda okoliczności, które znajdowały odzwierciedlenie w całości zaofiarowanego przez strony materiału dowodowego. Dokonując zaś oceny tak zebranego materiału dowodowego, Sąd ten nie naruszył reguł swobodnej oceny dowodów, wyznaczonych treścią art. 233 § 1 kpc, a w szczególności zasad logiki, wiedzy i doświadczenia życiowego, wyprowadzając prawidłowe wnioski.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie można zgodzić się z pozwanym, że umowa przyznaje mu prawo do korzystania nieodpłatnego z nieruchomości w zakresie III nitki rurociągu wraz z linią światłowodową.

W pierwszej kolejności podniesienia wymaga na co słusznie zwrócił uwagę Sąd Okręgowy, że brzmienie art. 245 § 2 zd. 2 kc wymaga dla oświadczenia właściciela, który ustanawia ograniczone prawo rzeczowe na nieruchomości formy aktu notarialnego. Nie ulega zatem wątpliwości, że przedmiotowa umowa, zobowiązująca do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego, aby jednocześnie ustanawia to prawo, musiałaby zachować przy zawieraniu tej umowy formy wymaganej pod rygorem nieważności dla ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego. Takiej formy przedmiotowa umowa nie miała, a nadto pozwany nie zadbał o to aby takie oświadczenie w tej zastrzeżonej formie od powodów uzyskać. Podzielić należy stanowisko Sądu Okręgowego, że postanowienia umowne zmierzające do trwałego ograniczeniu prawa właściciela do korzystania z gruntu, wiążącym każdoczesnego nabywcę nieruchomości mogą być ustanawiane tylko wówczas, gdy przewiduje je ustawa, ponieważ wyznaczają one jednocześnie obowiązki dla osób trzecich pozostających poza powołanym do życia stosunkiem prawnym. Treść wzajemnych uprawnień i obowiązków składających się na obligację realną musi być zatem określona w przepisie rangi ustawowej i w żadnym razie nie może być ustanowiona mocą woli stron, tj. w drodze umowy. Oznacza to, że niedopuszczalne jest konstruowanie zobowiązań formalnie o charakterze względnym (w istocie obligacji realnych), które swoją treścią odpowiadałyby ograniczonemu prawu rzeczowemu (służebności gruntowej) i wiązały każdoczesnego właściciela gruntu obciążonego. Prowadziłoby to bowiem do obejścia zasady numerus clausus ograniczonych praw rzeczowych.” (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 kwietnia 2009 r. II CSK 493/08)

Niezależnie od powyższego, postanowienia przedmiotowej umowy nie dają podstaw do uznania, że powodowie zgodzili się na korzystanie z ich nieruchomości nieodpłatnie. Na tle art. 65 kc, Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów

z dnia 29 czerwca 1995 roku (III CZP 66/95, OSNC 1995, Nr 5, poz. 168) przyjął tzw. kombinowaną metodę wykładni, a wyrazem tego stanowiska są także późniejsze orzeczenia, np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 1997 roku (I KKN 825/97, OSNC 1995, Nr 5, poz. 85) i z dnia 20 maja 2004 r., (II CK 354/03). Taką też wykładnię przyjął w niniejszej sprawie Sąd Okręgowy, a jej ocena i wnioski są prawidłowe, uwzględniają treść samej umowy, okoliczności towarzyszące przy jej zawieraniu, a także zasady logiki, wiedzy i doświadczenia życiowego.

Nie powtarzając szczegółowo argumentacji Sądu Okręgowego podkreślenia wymaga, że umowa została sporządzona przez pozwanego, będącego profesjonalnym uczestnikiem obrotu gospodarczego, posiadającego wykształcenie i doświadczenie w zawieraniu tego rodzaju zobowiązań, bez możliwości jakichkolwiek negocjacji jej zapisów, których treść pozwany próbuje obecnie interpretować z korzyścią dla siebie. W ocenie Sądu Apelacyjnego zapisy spornej umowy nie przedstawiają w sposób jednoznaczny, niebudzący wątpliwości, przyjętą przez pozwanego interpretację treści umowy. Wydaje się, że nie przeczy temu sam pozwany, bowiem sam nadaje określonym przepisom umowy rozszerzające znaczenie i w istocie przedstawia swój pogląd na jej interpretację w rozumieniu art. 65 kc. Powodowie zaś twierdzą, że nie wyrażali zgody na bezpłatne korzystanie z ich nieruchomości w przyszłości i byli zapewnieni, że ta kwestia zostanie rozwiązana umownie na dalszym etapie. Takie rozwiązanie wpisuje się w interpretację postanowień umowy zaprezentowanej przez Sąd Okręgowy, i z którym należy się zgodzić. Przytoczone przez Sąd Okręgowy przepisy umowy odnoszą się do zgody inwestorów na wybudowanie naftociągu i zgody na udostępnienie nieruchomości inwestorowi na czas określony w celu wykonania prac budowlanych konserwatorskich i remontowych, czas zajęcia został określony na koniec sierpnia 2005 roku, a szkody i utracone korzyści wyrządzoną budową miało zrekompensować powodowi odszkodowanie. Jednocześnie zgodzić należy się

z Sądem Okręgowym, że sformułowane w umowie wszelkie roszczenia związane

z lokalizacją rurociągu wraz z linią światłowodową nie można utożsamiać z wszelkimi roszczeniami wynikającymi z korzystania z nieruchomości w przyszłości. Przeczy temu zaprezentowana w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wykładnia skutków materialnoprawnych oświadczenia woli o zwolnieniu z długu przyszłego i związany

z tym wymóg jednoznacznego skonkretyzowania przyszłego długu jak i podnoszony wcześniej brak wymaganej zastrzeżonej formy oświadczenia właściciela, implikując obowiązek zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy za okres wskazany

w pozwie. Ponadto charakter wypłaconego świadczenia przemawia dodatkowo za ustaleniem, że przyznane umową odszkodowanie nie zawierało wynagrodzenia za późniejsze korzystanie z nieruchomości.

Wysokość odszkodowania ustalona przez rzeczoznawcę obejmowała utratę pożytków, nakłady rekultywacji biologicznej, zmniejszenie zdolności produkcyjnej

w okresie po rekultywacyjnym, zmniejszenie wartości nieruchomości oraz inne szkody, które określono jako położenie światłowodu (mieszczącego się w strefie ochronnej rurociągów, a więc nie obciążająco dodatkowo nieruchomości powodów), a zatem wypłacone odszkodowanie miało charakter ściśle odszkodowawczy

i rekompensowało jedynie szkody wyrządzone budową rurociągu. Argumentacja pozwanego dotycząca dysproporcji pomiędzy wypłaconym odszkodowaniem,

a wyliczonym wynagrodzeniem nie jest w tym przypadku istotna. Odszkodowanie zostało wyliczone przez biegłego rzeczoznawcę i obejmowało szkody uwzględnione przez biegłego przy jego wyliczaniu. Przyjmując nawet, że odszkodowanie to było nadmierne to nie ma podstaw do uznania, że obejmowało świadczenia w nim nie uwzględnione, tym bardziej, że zostało wyliczone i wypłacone przez pozwanego,

a na którego wysokość nie miała wpływu strona powodowa.

W związku z tym zarzuty naruszenia art. 65 kc i art. 233 kpc są w tym zakresie uznać należało za nieuzasadnione.

Prawidłowo także Sąd Okręgowy ustalił, że powodom należy się wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z całej strefy bezpieczeństwa, a nie jak tego chciał pozwany z pasa eksploatacyjnego o szerokości 3 metrów od osi rurociągu i 1 m od kabla światłowodowego.

W sprawie nie jest sporne, że w palnie zagospodarowania przestrzennego dla gminy P. ustalona została strefa bezpieczeństwa o szerokością 20 m z każdej strony rurociągu co także wynika z cytowanego przez Sąd Okręgowy obowiązującego rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005 roku (...). Ponadto prezentowaną argumentację Sąd Okręgowy oparł na wskazanym

w uzasadnieniu stanowisku judykatury tj. wyroku Sądu Najwyższego z 14 listopada 2013 r., sygn. akt II CSK 69/13, w którym Sąd Najwyższy uznał, że skoro ustanowienie strefy ochronnej jest konsekwencją wybudowania gazociągu będącego własnością przedsiębiorstwa przesyłowego, to służebność odpowiadająca treści służebności przesyłu musi obejmować także tę strefę, a zatem posiadanie nieruchomości w zakresie takiej służebności również ją obejmuje. Powyższe stanowisko Sądu Najwyższego jak i jego uzasadnienie można też odnieść do niniejszej sprawy z uwagi na istniejące podobieństwa żądania ustanowienia służebności przesyłu jak i wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu - związane z faktem posadowienia na gruncie urządzeń przesyłowych. Sąd Apelacyjny podziela także przyjęte w wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 11 lipca 2012 roku stanowisko, że to przedsiębiorca powinien podejmować działania zmierzające do zmiany zapisów w zakresie strefy ochronnej w akcie prawa miejscowego, gdyż to on korzysta z urządzenia przesyłowego.

Dlatego też, zdaniem Sądu Apelacyjnego przedmiotowe wynagrodzenie powinno obejmować obszar położony w strefie ochronnej linii rurociągu, gdyż jest to obszar związany z ingerencją pozwanego w prawo własności strony powodowej. Jednocześnie pozwany wskazując na postanowienie z 9 lipca 2014 roku I CSK 629/14 nie wykazał w jakim defacto rzeczywistym zakresie korzysta z nieruchomości powodów. Jak słusznie wskazał Sąd Okręgowy materiał dowodowy, nie dawał podstaw do przyjęcia twierdzeń pozwanych za udowodnione, w szczególności,

że opierał się na zeznaniach świadków, które nie były spójne, a ponadto ustalenie szerokości pasa gruntu koniecznego do wykonywania niezbędnych czynności związanych z eksploatacją, konserwacją, czy naprawami urządzeń wymaga posiadania wiedzy specjalistycznej, tj. przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego, o co jednak pozwany nie wnioskował. Zgłoszony zaś w postępowaniu apelacyjnym wniosek pozwanych o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego specjalisty do spraw budowy i eksploatacji rurociągów naftowych należało uznać za spóźniony w myśl art. 381 kpc. To pozwany wywodził, że zakres korzystania z nieruchomości powodów jest mniejszy niż wynikający z przepisów prawa miejscowego i to on winien na tę okoliczność zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 6 kc zaferować stosowne dowody na poparcie twierdzeń, z których wywodzi korzystne dla siebie skutki.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 kpc orzekł jak w punkcie I sentencji wyroku.

O kosztach zastępstwa procesowego za postępowanie apelacyjne Sąd Apelacyjny orzekł stosownie do art. 98 kpc zasądając od pozwanego na rzecz powodów tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego kwotę 900 zł ustaloną w oparciu o § 2 ust 3 zw. z § 10 ust 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804).