

Sygn. akt I ACa 115/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 września 2016 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Halina Zarzeczna
Sędziowie:	SA Małgorzata Gawinek (spr.) SO del. Piotr Sałamaj
Protokolant:	sekr.sądowy Magdalena Stachera

po rozpoznaniu w dniu 8 września 2016 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa M. W.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w P.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 14 grudnia 2015 roku, sygn. akt I C 535/13

I. **oddala apelację;**

II. **zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 3600 (trzy tysiące sześćset)**

złoty tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu

apelacyjnym.

Małgorzata Gawinek Halina Zarzeczna Piotr Sałamaj

Sygn. akt: I ACa 115/16

UZASADNIENIE

Powódka M. W., 20 września 2011, wniosła o zasądzenie od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P. kwoty 55.700 zł z ustawowymi odsetkami od wytoczenia powództwa oraz z kosztami procesu według norm przepisanych. Powódka podała, że na podstawie umowy sprzedaży z 8 stycznia 1999, jej rodzice S. i K. W. nabyli na prawach wspólności ustawowej użytkowanie wieczyste, położonej w R. przy ul. (...) i ul. (...) nieruchomości

zabudowanej oznaczonej numerem (...), o powierzchni 1,7688 ha oraz własność położonych na niej zabudowań. Na podstawie decyzji Wójta Gminy R. z 7 listopada 2007 działka numer (...) podzielona została na dwie działki: nr (...) o powierzchni 14.510 m⁽²⁾ zabudowaną 28 budynkami i nr (...) zabudowaną 8 budynkami. Działka nr (...) położona jest przy ulicy (...). S. i K. W. 17 grudnia 2007, darowali powódce - córce użytkowanie wieczyste nieruchomości oznaczonej numerem (...) oraz własność położonych na niej budynków. Nieruchomość ta wykorzystywana jest jako funkcjonujący ośrodek wypoczynkowy. Według powódki pozwana korzysta bezumownie z przedmiotowej nieruchomości, bowiem przez działkę nr (...) przechodzi w ziemi sieć czynnych 6 linii elektroenergetycznych, przebiegających promieniście, o długości około 450 m, ponadto w granicach działki znajduje się użytkowana przez pozwaną stacja transformatorowa (trafostacja), do której zbiegają się te linie. Umieszczenie sieci elektroenergetycznej ogranicza powierzchnię zabudowy nieruchomości większymi obiektami (nad kablem oraz w strefie ochronnej). Według powódki budynek trafostacji o powierzchni 28,09 m⁽²⁾ jako odrębny od gruntu przedmiot własności stanowi obecnie własność M. W.. Pozwana korzysta z całego budynku trafostacji oraz powierzchnię okalającą ten budynek, łącznie ok. 48 m⁽²⁾. Konieczność czasowej kontroli i nadzoru nad funkcjonowaniem tych urządzeń oraz ich obsługi sprawia, że korzystanie z działki nr (...) przez pozwaną polega również na częstotliwym wykonywaniu przechodu i przejazdu przez tę nieruchomość. Pas gruntu wykorzystywany przez pozwaną w celu dojazdu do stacji transformatorowej wynosi 429 m⁽²⁾. Rynkowa wartość czynszu dzierżawnego nieruchomości położonych w miejscowości R., które charakterystyką i przeznaczeniem odpowiadają nieruchomości zajmowanej przez pozwaną kształtuje się na poziomie 80 zł.

Powódka domaga się wynagrodzenia za korzystanie bezumowne: z budynku trafostacji - 28,09 m², z 20 m² powierzchni znajdującej się wokół budynku, drogi dojazdowej o powierzchni 429 m², a nadto z powierzchni zajętej przez kable sieci elektroenergetycznych, na długości 450 m, za okres od 17 grudnia 2007 do wniesienia pozwu.

Powódka nieskutecznie zawiadzała pozwaną przed Sądem Rejonowym Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu do próby ugodowej (sygn. akt IX Co 63/11).

Sprawa z powództwa M. W., postanowieniem z 20 czerwca 2012 została wyłączona ze sprawy I C 945/11 Sądu Okręgowego w Szczecinie, w której powodowie S. i K. W. wniesli o zasądzenie na ich rzecz od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P. kwoty 92.950 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie ze wskazanej nieruchomości. Okres, za jaki domagali się zapłaty, określili jako okres ostatnich dziesięciu lat od daty wytoczenia powództwa (z wyłączeniem okresu po 17 grudnia 2007).

W piśmie procesowym z 20 marca 2013, powódka rozszerzyła powództwo o kwotę 22.308 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia zgłoszenia tego roszczenia. Podała, że jest to należność za okres od 18 grudnia 2007 do 21 marca 2013. Łącznie zatem powódka domagała się zasądzenia kwoty 78.008 zł.

Pozwana (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na rzecz pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych. Podniosła, że dostarczanie energii elektrycznej i rozbudowa sieci energetycznej jest jej obowiązkiem ustawowym. Prawidłowe wykonywanie zadań zakładu energetycznego może nierzadko powodować ograniczenie w wykonywaniu prawa własności, lecz jeśli wynika z realizacji przez pozwaną obowiązków ustawowych, a także przy uwzględnieniu mało uciążliwego charakteru tych naruszeń roszczenie powodów należy uznać za nadużycie prawa w rozumieniu art. 5 kc. Wskazała, że S. i K. W., nabywając nieruchomość mieli pełną świadomość, że usytuowane są na niej urządzenia sieci elektroenergetycznej. Pozwana zakwestionowała jakoby powodom przysługiwała własność urządzenia elektroenergetycznego w postaci trafostacji. Urządzenie to zostało wybudowane na zlecenie (...) Przedsiębiorstwa (...) w N., a następnie – zgodnie z ówczesnymi regulacjami prawnymi – przekazane w zarząd Zakładowi (...), co potwierdza protokół zdawczo – odbiorczy, w którym wyraźnie wskazano, że następuje przekazanie tej stacji na rzecz Zakładu (...) w G., będącego wówczas Rejonem Dystrybucji G., wchodzącego w skład Zakładu (...) w S.. Następnie, w oparciu o przepisy ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości, nastąpiło przekształcenie dotychczasowego zarządu w odniesieniu do budynków, innych urządzeń i lokali znajdujących się na gruntach Skarbu Państwa w prawo własności. Ww. urządzenie znajdowało się w dniu wejścia w życie ustawy w zarządzie Zakładu (...), w związku z

czym w tej dacie przekształciło się w prawo własności przysługujące właśnie temu przedsiębiorstwu państwowemu, będącemu poprzednikiem prawnym pozwanej. Nie zmienia tego według pozwanej fakt zawarcia umowy sprzedaży pomiędzy powodami a (...) S.A. w N., przedsiębiorstwo to nie było bowiem właścicielem wybudowanego urządzenia. Pozwana podniosła też zarzut przedawnienia roszczenia powodów wskazując, że nieruchomość, której dotyczy żądanie wynagrodzenia wykorzystywana jest przez powodów na prowadzenie działalności gospodarczej pod nazwą (...) Usługi (...). Konsekwencją tego jest przyjęcie trzyletniego terminu przedawnienia. Dojazd do urządzeń elektroenergetycznych znajdujących się na nieruchomości powodów przez pracowników pozwanej odbywa się okazjonalnie, sporadycznie (średnio raz na 5 lat). Wykorzystywana przez pozwaną powierzchnia nie jest zatem wyłączona stale z normalnego używania nieruchomości.

W piśmie z 26 marca 2013, stanowiącego odpowiedź na rozszerzone przez powódkę żądanie, pozwana wniosła o oddalenie tego żądania. Podtrzymując dotychczasowe stanowisko podniosła, że jest posiadaczem w dobrej wierze urządzeń infrastruktury energetycznej, znajdujących się na nieruchomości powódki. Zgłosiła też zarzut przedawnienia.

Wyrokiem z 14 grudnia 2015 Sąd Okręgowy w Szczecinie zasądził od pozwanej spółki na rzecz powódki kwotę 47.746 zł z ustawowymi odsetkami od 20 września 2011 (pkt I), oddalił powództwo w pozostałej części (pkt II), kosztami procesu obciążył powódkę w 40%, a pozwanego w 60%, pozostawiając szczegółowe rozliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu (pkt III).

Sąd ten ustalił, że 8 stycznia 1999 (...) Spółka Akcyjna w N. oraz małżonkowie S. W. i K. W. zawarli umowę sprzedaży, na mocy której przedsiębiorstwo sprzedało, a kupujący oświadczyli, że kupują do ich majątku dorobkowego, wieczyste użytkowanie, stanowiącej własność Skarbu Państwa działki nr (...) o powierzchni 23,269 m², położonej w obrębie Ś., gmina R., dla której Sąd Rejonowy w Gryficach prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Cena sprzedaży została ustalona na kwotę 530.000 zł, w tym 135.000 zł za budynki, 395.000 zł za grunt w wieczystym użytkowaniu. Przy zawarciu umowy strony przedłożyły notariuszowi odpis z księgi wieczystej nr (...) z 1 grudnia 1998, z którego wynikało, że odrębny od gruntu przedmiot własności stanowią: 42 budynki wczasowe, stołówka, budynek socjalny, budynek administracyjny, budynek recepcji, 2 budynki umywalni, budynek trafostacji.

(...) transformatorowa została wybudowana ok. roku 1972, przez (...) Przedsiębiorstwo (...) w N. i przekazana do eksploatacji Zakładom (...) na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego z 30 grudnia 1972. W protokole odnotowano, że trafostację przyjęto do eksploatacji 23 czerwca 1973.

Zarządzeniem z 3 czerwca 1976, przedsiębiorstwa państwowe: Energetyczny Okręg (...) we W. i Zakłady (...) w P. uległy połączeniu. Zakłady (...) przejęły majątek Energetycznego Okręgu (...). Do jednostek organizacyjnych Zakładów (...) należały m.in. rejon energetyczny S. i rejon energetyczny G.; 7 czerwca 1989 podzielono składniki mienia, zobowiązania i wierzytelności (...) Okręgu Energetycznego w P. i część z nich przekazano Zakładowi (...) w S.. Zarządzeniem z 9 lipca 1993, przekształcono Przedsiębiorstwo Państwowe Zakład (...) w S. w jednoosobową spółkę Skarbu Państwa, która wstąpiła we wszystkie prawa i obowiązki swojego poprzednika prawnego. W dniu 12 lipca 1993 zawarto umowę – akt przekształcenia przedsiębiorstwa w spółkę akcyjną. Zakład (...) Spółkę Akcyjną wpisano do rejestru handlowego 1 września 1993. W 1999 Zakład (...) Spółka Akcyjna w S. zmienił firmę na (...) Spółka Akcyjna w S.; 17 grudnia 2002 doszło do połączenia w trybie art. 492 § 1 pkt 1 i art. 506 § 1 i 4 ksh, (...) S.A. w S. z m.in. (...) S.A. w P., poprzez przeniesienie całego majątku (...) S.A. w S. na rzecz (...) S.A. w P.. W 2002, spółka zmieniła nazwę na (...) Spółka Akcyjna w P., a w 2004 na (...) Spółka Akcyjna w P.; 30 czerwca 2007 Spółka ta i (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P., zawarły umowę zbycia zorganizowanej części przedsiębiorstwa (oddziału samodzielnie sporządzającego bilans), (...) S.A., w P. zbyła (...) sp. z o.o. w P. swój oddział opisany w załącznikach 1-5 tej umowy, w skład tego oddziału wchodziły m.in. nieruchomości podlegające właściwości Sądu Rejonowego w Gryficach Wydziału Ksiąg Wieczystych i inne składniki majątku z tego regionu, w tym ruchomości związane z prowadzeniem działalności w zakresie dystrybucji energii elektrycznej: linii kablowych i napowietrznych sieci dystrybucyjnych, transformatorów. (...) Spółka Akcyjna w P. i (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P. zawarły porozumienie dodatkowe, zgodnie z którym (...) S.A. w P. miała ponosić odpowiedzialność wobec (...) sp.

z o.o. w P. za roszczenia powstałe w związku z prowadzeniem przedsiębiorstwa przez (...) S.A. do 30 czerwca 2007, a zgłoszone po 30 czerwca 2007.

Sąd poczynił też utlenia, zgodnie z którymi decyzją z 7 listopada 2007, wójt Gminy R. zatwierdził projekt podziału nieruchomości położonej w gminie R. w ten sposób, że działkę nr (...) o powierzchni 17.688 m⁽²⁾, objętą księgą wieczystą nr (...) podzielił na dwie działki: nr (...) o powierzchni 14.510 m⁽²⁾ i (...) o powierzchni 3.178 m⁽²⁾. S. W. i K. W. 17 grudnia 2007 darowali swojej córce M. W. prawo użytkowania wieczystego gruntu oznaczonego numerem (...) oraz własność położonych na nim budynków, dla których Sąd Rejonowy w Gryficach prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Działka oznaczona nr (...) jest zabudowana 28 budynkami jednokondygnacyjnymi, w tym 25 drewnianymi i 3 murowanymi, leży przy ul. (...). Aktualnie dla nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) prowadzona jest księga wieczysta nr (...), zgodnie z którą na działce posadowionych jest 29 budynków, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, w tym domki wczasowe i trafostacja 15/04 typu MSTW. Właścicielem gruntu jest Skarb Państwa, zaś użytkownikiem wieczystym M. W., która jest także właścicielem budynków znajdujących się na tej działce. W ziemi zakopanych jest 5 kabli 0,4 kV na głębokości 0,7 m i 2 kable 15 kV, na głębokości 0,8 m. Stacja transformatorowa znajduje się we wschodniej części działki, otacza ją teren porośnięty trawą i drzewa. Na działce prowadzony ośrodek wczasowy, wszystkie budynki wykorzystywane są na potrzeby tego ośrodka wczasowego. Od roku 1973 trafostacja służy zasilaniu w energię energetyczną ośrodka wczasowego znajdującego się na tej działce oraz pobliskich trzech ulic, aktualnie również pobliskich ośrodków wczasowych. Trafostacja zasilana jest energią przez kable wysokiego napięcia. Kable niskiego napięcia służą zasilaniu w energię ośrodka i pozostałych odbiorców. Do trafostacji prowadzi utwardzona droga, wykorzystywana przez pracowników przedsiębiorstwa energetycznego, a także przez wczasowiczów z ośrodka i właścicieli działki nr (...). Co najmniej raz na 5 lat dokonywane były przez pracowników przedsiębiorstwa energetycznego oględziny trafostacji, co wiązało się z ich wjazdem ze sprzętem na działkę nr (...). Około 2008 roku, pomalowali oni budynek trafostacji. W przypadku awarii sieci (również w innym miejscu, aniżeli na terenie nieruchomości powodów) pracownicy przedsiębiorstwa energetycznego, niezależnie od pory dnia i nocy, wchodzili do trafostacji, w celu przełączenia kabli. Najczęściej awarie występowały w czasie burz. Klucze do budynku trafostacji posiadają tylko pracownicy przedsiębiorstwa energetycznego. Ponadto pracownicy przedsiębiorstwa energetycznego kilkakrotnie dokonywali wymiany części kabli podziemnych na działce powodów, co wiązało się z prowadzeniem prac ziemnych na działce. W trafostacji zlokalizowane są również liczniki energii elektrycznej zużywanej na działce nr (...). Raz na miesiąc pracownicy przedsiębiorstwa energetycznego dokonują odczytów stanu liczników. Na wniosek córki powodów pracownicy pozwanej dokonali naprawy drzwi wejściowych do trafostacji.

Powierzchnia budynku trafostacji (i gruntu pod nim) wynosi 28,09 m², część działki nr (...) otaczająca ten budynek, a niezbędna do korzystania z budynku trafostacji to 20 m², trasy kablowe zajmują 450 m, a grunt pod drogą dojazdową do stacji transformatorowej ma powierzchnię 429 m².

Z dalszych ustaleń Sądu Okręgowego wynika, że powódka M. W., ani jej poprzednicy prawni, S. i K. W., nie zawierali nigdy z (...) sp. z o.o. w P., ani z (...) Spółką Akcyjną w P., umów dotyczących korzystania z budynku stacji transformatorowej, gruntu pod tym budynkiem i gruntu zajętego pod trasy kablowe. Nie otrzymali też żadnego wynagrodzenia z tego tytułu.

Powódka M. W. prowadzi na terenie nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), działalność gospodarczą pod nazwą (...) Usługi (...). Przed 17 grudnia 2007, działalność gospodarczą w zakresie usług turystycznych pod nazwą Ośrodek (...), prowadził S. W.. M. W. 3 marca 2009 zawarła z (...) S.A. w P. umowę na świadczenie usługi kompleksowej w postaci m.in. dostawy energii do nieruchomości, na której prowadzi ośrodek wypoczynkowy.

Według Sądu Okręgowego posadowienie na tej działce stacji transformatorowej skutkuje tym, że użytkownicy wieczystości nie mogli w żadnym zakresie korzystać z tej części gruntu, na którym posadowiony jest ten budynek. Kable biegnące w gruncie uniemożliwiają w miejscu ich przebiegu posadowienie budynku z fundamentami, trwale związanego z gruntem. Do 31 grudnia 2003 działka nr (...) była objęta miejscowym planem zagospodarowania

przestrzennego, zgodnie z którym jej wschodnia część była przeznaczona na tereny zielone, a pozostała część – tereny zabudowy wczasowej o charakterze trwałym. Od 1 stycznia 2004 nie jest ona objęta planem miejscowym, zgodnie ze studium uwarunkowań cała działka znajduje się w strefie turystyczno – osiedleńczej.

Wysokość wynagrodzenia obliczonego według wolnorynkowych stawek opłat za korzystanie z nieruchomości, stanowiącej działkę nr (...), w zakresie polegającym na utrzymywaniu na nieruchomości urządzeń infrastruktury energetycznej w postaci budynku stacji transformatorowej oraz kabli elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w okresie od 17 grudnia 2007 do 21 marca 2013, przy uwzględnieniu powierzchni budynku trafostacji, powierzchni nieruchomości pod tym budynkiem i nieruchomości przyległej do budynku w zakresie niezbędnym do korzystania z budynku, drogi dojazdowej do stacji transformatorowej oraz powierzchni zajętej przez sieć kabli elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia Sąd I instancji ustalił na kwotę 47.746 zł.

Pismem z 30 marca 2011 powódka oraz S. i K. W., wezwali pozwaną do próby ugodowej. We wniosku podali, że żądają zapłaty 342.110 zł z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości stanowiącej działkę nr (...). Do zawarcia ugody nie doszło, posiedzenie sądu miało miejsce 9 czerwca 2011.

Wyrokiem z 29 maja 2014, Sąd Okręgowy w Szczecinie, w sprawie I C 965/11 zasądził na rzecz K. i S. W. od (...) sp. z o.o. w P. kwotę 55.724,62 zł. Sąd Apelacyjny w Szczecinie, 20 stycznia 2015 oddalił apelację pozwaną od powyższego wyroku (sygn.. akt I A Ca 635/14).

Zdaniem Sądu Okręgowego orzekającego w sprawie z powództwa M. W. powództwo to okazało się częściowo uzasadnione. Sąd podał, że podstawę prawną roszczeń powódki stanowią przepisy: art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 1 i 2 k.c. i art. 230 k.c. Po przytoczeniu ich treści, Sąd wskazał, że roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy może przysługiwać właścicielowi tylko wobec posiadacza, który w danym okresie bez podstawy prawnej faktycznie władał rzeczą. Sąd podał, że w rozpoznawanej sprawie bezsporne było, że powódka w okresie, którego dotyczy jej roszczenie tj. od 17 grudnia 2007 do 21 marca 2013, była użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr (...). Uprawnienie powódki nie było kwestionowane przez pozwaną, a nadto zostało potwierdzone przedstawionymi dokumentami w postaci odpisu z księgi wieczystej przedmiotowej nieruchomości i umowy darowizny z 17 grudnia 2007. Bezspornym było również to, że na przedmiotowej nieruchomości posadowione są urządzenia infrastruktury elektroenergetycznej w postaci budynku trafostacji, oraz że przez nieruchomość przebiegają elektryczne linie kablowe.

Pozwana kwestionowała natomiast prawa właścicielskie powódki do budynku transformatorowego; w sprawie też należało rozważyć istnienie ewentualnego tytułu prawnego pozwaną do korzystania z nieruchomości, będącej w użytkowaniu wieczystym powódki.

Pozwana na potwierdzenie swojego stanowiska, że jest właścicielem, stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności, budynku stacji transformatorowej, przedstawiła protokół zdawczo – odbiorczy z 30 grudnia 1972, dotyczący przekazania środka trwałego w postaci stacji transformatorowej na rzecz poprzednika pozwaną. Dowodząc swoich racji, powoływała się na przepisy ustawy z dnia 29 września 1990 r., o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 79, poz. 464).

Sąd wskazał, że zgodnie z art. 2 ust. 1 - 3 tej ustawy, grunty stanowiące własność Skarbu Państwa lub własność gminy (związku międzygminnego), z wyłączeniem gruntów Państwowego Funduszu Ziemi, będące w dniu 5 grudnia 1990 r., w zarządzie państwowych osób prawnych innych niż Skarb Państwa stają się z tym dniem z mocy prawa przedmiotem użytkowania wieczystego. Nie narusza to praw osób trzecich(...). Budynki i inne urządzenia oraz lokale znajdujące się na gruntach, o których mowa w ust. 1, stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy (związku międzygminnego), będących w dniu 5 grudnia 1990 r. w zarządzie państwowych osób prawnych, stają się z tym dniem z mocy prawa własnością tych osób. Nabycie własności przez te osoby następuje odpłatnie, jeżeli obiekty te nie były wybudowane lub nabyte ze środków własnych tych osób lub ich poprzedników prawnych (ust.2). Nabycie prawa użytkowania wieczystego gruntów, o których mowa w ust. 1, oraz własności budynków, innych urządzeń i lokali, o których mowa w ust. 2, stwierdza się decyzją wojewody w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub decyzją zarządu gminy w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność gminy. W decyzji

tej określa się również warunki użytkowania wieczystego z zachowaniem zasad określonych w art. 236 kc. W decyzji ustala się także kwotę należną za nabycie własności, o której mowa w ust. 2, oraz sposób zabezpieczenia wierzytelności określony w ust. 9.

Przedstawiony przez pozwaną protokół z 30 grudnia 1972, stosownie do § 4 ust. 1 pkt 9 rozporządzenia Rady Ministrów z 16 marca 1993 r., w sprawie przepisów wykonawczych dotyczących uwłaszczenia osób prawnych nieruchomościami będącymi dotychczas w ich zarządzie lub użytkowaniu (Dz. u. Nr 23, poz. 97), stanowi dowód tego, że objęta nim nieruchomość pozostawała w zarządzie Zakładu (...) w S..

Zdaniem Sądu jednak, w niniejszej sprawie brak jest podstaw do przyjęcia, że z dniem 5 grudnia 1990 nastąpiło nabycie przez poprzednika pozwanej prawa własności budynku trafostacji w oparciu o przepisy ustawy z dnia 29 września 1990 r., o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 79, poz. 464). Zgodnie z art. 49 kc, urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania wody, pary, gazu, prądu elektrycznego oraz inne urządzenia podobne nie należą do części składowych gruntu lub budynku, jeżeli wchodzi w skład przedsiębiorstwa lub zakładu. Przepis ten, jest wyjątkiem od zasady superficies solo cedit wyrażonej w art. 48 k.c. i art. 191 k.c. Status prawny przyłączonych do sieci urządzeń, objętych treścią art. 49 k.c. zależy od tego, czy stają się one częścią składową instalacji w sieci, należącej do przedsiębiorstwa. Urządzeniem wymienionym w art. 49 k.c. mogą być również linie energetyczne. Własność tego urządzenia przechodzi na przedsiębiorstwo z chwilą jego podłączenia do przedsiębiorstwa, niezależnie od tego czy wznoszący je był właścicielem gruntu, czy też użytkownikiem wieczystym. W takim przypadku właściciel gruntu nie może żądać od przedsiębiorstwa zapłaty za korzystanie z urządzeń infrastruktury energetycznej, lecz przysługują mu roszczenia za korzystanie z gruntu, nad którym posadowione są te urządzenia. „Urządzenie” w myśl art. 49 k.c. stanowi również fizyczne i funkcjonalne połączenia konstrukcji ścian, dachu i podłoża z instalacjami energetycznymi przeznaczonymi do doprowadzania, przetwarzania i rozdzielania prądu elektrycznego, choć należy wskazać, iż będzie ono miało wówczas charakter złożonej części składowej w myśl art. 47 § 2 kc (tak samo Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 18 czerwca 2004 r., II CK 359/03). Sąd Najwyższy w przywołanym orzeczeniu wskazywał, że za urządzenie w rozumieniu art. 49 k.c. należało uznać nie tylko instalacje służące bezpośrednio do doprowadzania i odprowadzania prądu elektrycznego, ale również budynek, stanowiący osłonę tych instalacji, bez którego nie mogłaby funkcjonować.

W przypadku uznania, że urządzenia stanowią część składową instalacji, tracą one swoją odrębność i stają się własnością właściciela instalacji. W przypadku przyjęcia, że urządzenia nie stanowią części składowej instalacji, możliwe są dwa rozwiązania. Na podstawie umowy o przyłączenie własność urządzeń może zostać przekazana przedsiębiorstwu energetycznemu, a w razie braku umowy lub nieobjęcia nią urządzeń, pozostają własnością dotychczasowego właściciela. Dotyczy to jednak takich urządzeń, których odłączenie od sieci nie spowoduje zakłóceń w funkcjonowaniu całej sieci.

Decydujące znaczenie dla określenia własności urządzeń służących do doprowadzania lub odprowadzania wody, pary, gazu, prądu elektrycznego, ma stopień ich fizycznego i funkcjonalnego powiązania z siecią należąca do przedsiębiorstwa. O tym czy odcinek sieci stanowi odrębną rzecz, decydują natomiast względy techniczno-funkcjonalne. Za taką wykładnią omawianego przepisu przemawia treść art. 3 pkt 11 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne, w myśl którego instalacje połączone i współpracujące ze sobą, służące do przesyłania energii, należące do przedsiębiorstwa energetycznego stanowią sieć (uchwała Sądu Najwyższego z 08 marca 2006 r., III CZP 105/05, OSNC 2006/10/159, Biul. SN 2006/3/6, Wokanda 2006/4/1, M. Prawn. 2006/19/1049, OSP 2007/7-8/84).

Sąd wskazał, że bezsporne między stronami było, że od momentu przyjęcia do eksploatacji trafostacja służyła (i nadal służy) zasilaniu w energię energetyczną ośrodka wczasowego, znajdującego się na nieruchomości użytkowanej przez powódkę, a wcześniej przez S. W. oraz innych odbiorców, w obrębie trzech pobliskich ulic. Instalacja znajdująca się w budynku trafostacji nie może funkcjonować poza stacją bez osłony przed naturalnymi warunkami atmosferycznymi i bez zapewnienia bezpieczeństwa osób, które mogłyby znaleźć się w jej pobliżu. Po rozłączeniu sama instalacja, ani sam budynek nie mogłyby funkcjonować, jako stacja transformatorowa. Funkcja jaką mogły spełniać obydwa elementy tylko razem oraz cel gospodarczy, dla osiągnięcia którego zostały one skonstruowane prowadzi do wniosku,

że należy je traktować, jako urządzenia w rozumieniu art. 49 k.c., które stanowi część składową sieci przedsiębiorstwa energetycznego.

W tym stanie rzeczy – zdaniem Sądu Okręgowego - należało uznać, że znajdująca się na terenie nieruchomości pozostającej w wieczystym użytkowaniu powódki stacja transformatorowa stanowi urządzenie o jakim mowa w art. 49 k.c., a nadto że poprzednik prawny pozwanej istotnie nabył własność budynku trafostacji, przy czym nabycie to miało miejsce z chwilą jej przyłączenia do sieci energetycznej tj. 23 czerwca 1973, a nie w sposób i w dacie wskazanej w przepisach ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 79, poz. 464).

Sąd podał nadto, że bezsporne było między stronami, że pomimo nabycia prawa własności stacji transformatorowej, w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej przedmiot wieczystego użytkowania, jako użytkownik wieczysty i jednocześnie właściciel zabudowań, w tym budynku trafostacji, wskazane było (...) Spółka Akcyjna w N.. Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. u. z 2001, Nr 124, poz. 1361) – domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Stosownie zaś do art. 5 wskazanej ustawy, w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe (rękojnia wiary publicznej ksiąg wieczystych). Według Sądu Okręgowego zatem, skoro S. i K. W. – poprzednicy prawni powódki, nabyli prawo własności budynku trafostacji od podmiotu ujawnionego, jako właściciel tego budynku w księdze wieczystej, to nawet jeśli uznać, że faktycznie prawo własności budynku trafostacji im nie przysługiwało, byli chronieni rękojnią wiary publicznej ksiąg wieczystych. Następnie, co wprost wynika z treści umowy darowizny zawartej 17 grudnia 2007, powódka nabyła w drodze darowizny użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości. Również w tej umowie, przy zawarciu której strony przedstawiły aktualny odpis księgi wieczystej nieruchomości, przeniesiono własność m. in. budynku trafostacji. Przepis art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, umożliwia nabycie prawa własności od osoby nieuprawnionej, która została wpisana do księgi wieczystej jako właściciel prawa. W związku z tym, należało uznać, że powódce w okresie objętym sporem przysługiwało prawo własności budynku trafostacji. W ocenie sądu rzeczą pozwanej było odzwierciedlenie rzeczywistego stanu w księdze wieczystej nieruchomości. Skoro pozwana jest właścicielem budynku trafostacji, powinna zadbać o dokonanie stosownego wpisu do księgi wieczystej nieruchomości, na której budynek znajduje się. Aktualny wpis chroni uprawnienia powódki.

Sąd zaznaczył przy tym, że w niniejszej sprawie ustalenie właściciela budynku trafostacji nie miało decydującego znaczenia dla rozstrzygnięcia. Bezspornym było, że pozwana i jej poprzednicy prawni korzystali z tego budynku, a budynek jest posadowiony na nieruchomości, która w rozpatrywanym okresie znajdowała się w wieczystym użytkowaniu powódki. Nawet gdyby uznać, że budynek trafostacji stanowił własność pozwanej, to utrzymywanie budynku i znajdujących się w nim urządzeń, na gruncie pozostającym w użytkowaniu wieczystym powódki nie mogło odbywać się bez korzystania z części nieruchomości powódki, położonej pod budynkiem trafostacji, a nadto bez konieczności przejazdu przez pozostałą część nieruchomości. W rozpoznawanej sprawie poza sporem było, że z ww. trafostacji oraz linii kablowych zakopanych w ziemi na głębokości 70 i 80 cm, od 30 czerwca 2007, do chwili obecnej korzysta pozwana. Utrzymywanie własnych urządzeń infrastruktury energetycznej na nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym powódki, a także korzystanie z gruntu, będącego w użytkowaniu wieczystym powódki i stanowiącego jej własność budynku poprzez ich stałe używanie, a także w zakresie dojazdu i przechodu do tych urządzeń, celem konserwacji, przeglądu eksploatacji, jest równoznaczne z posiadaniem cudzej nieruchomości. Bezspornym w sprawie było, że co kilka lat pracownicy przedsiębiorstwa energetycznego dokonywali oględzin urządzeń w stacji transformatorowej, dojeżdżali tam wówczas autem ze sprzętem, podczas awarii dokonywali przełączania kabli nadto kilkakrotnie prowadzili prace ziemne związane z wymianą kabli. Od 1973 r. za pomocą tej trafostacji przedsiębiorstwo energetyczne zasilalo w energię energetyczną zarówno ośrodek wczasowy, znajdujący się na działce powódki, jak również inne ośrodki znajdujące się w pobliżu. W związku z tym, należało przyjąć, że pozwana korzystała z nieruchomości powódki zarówno w zakresie utrzymywania na urządzeń infrastruktury

elektroenergetycznej, jak też przejazdu, czy przechodu przez tę nieruchomości w celu dokonywania niezbędnych prac związanych z utrzymaniem i eksploatacją tych urządzeń.

Stwierdzając, że zobowiązaniem do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z cudzej rzeczy jest jej posiadacz, Sąd wskazał na przepis art. 336 k.c., w myśl którego posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny). Zgodnie z art. 352 § 1 k.c., kto korzysta z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności, jest posiadaczem służebności, a w myśl § 2 art. 352 k.c. do posiadania służebności stosuje się odpowiednio przepisy o posiadaniu rzeczy.

Zdaniem Sądu Okręgowego ograniczony zakres władztwa faktycznego wykonywanego przez pozwaną względem nieruchomości będącej w użytkowaniu i stanowiącej własność powódki odnoszący się do utrzymywania linii kablowych, korzystania z trafostacji, przejazdu i przechodu przez tę nieruchomości jest więc bardzo zbliżony do władztwa wynikającego z prawa służebności gruntowej (w okresie do 2 sierpnia 2008). Aktualnie, od 3 sierpnia 2008, takie władztwo pozwanej należy zakwalifikować jako służebność przesyłu uregulowaną w art. 305¹ i nast. k.c.

W realiach badanej sprawy – w ocenie Sądu - nie może ulegać wątpliwości, że utrzymywanie na gruncie będącym w użytkowaniu wieczystym powódki linii kablowych, korzystanie z trafostacji, podejmowanie działań mających na celu konserwację i eksploatację tych urządzeń również stanowi ograniczenie uprawnienia powódki, chociażby w zakresie swobodnego i zgodnego ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa korzystania i rozporządzania zaję tą częścią gruntu; stałe korzystanie z linii przesyłowej, polegające na prowadzeniu prac o charakterze konserwacyjnym lub naprawczym zakłada konieczność swobodnego dostępu do tych urządzeń. Co prawda powódka nie została pozbawiona fizycznego władztwa nad tą częścią gruntu, pod którą ułożone są linie kablowe lub przez które odbywa się przejazd lub przejście, do urządzeń stacji i do kabli. Jednakże z uwagi na ułożenie tych linii oraz konieczność zapewnienia dostępu do stacji, nie jest możliwe dowolne zagospodarowanie przez powódkę tych części nieruchomości. Powódka nie może na tym gruncie wybudować innych obiektów, ani też zagospodarować terenu w taki sposób, który uniemożliwiłby dostęp do budynków stacji; nie może też korzystać z budynku trafostacji i gruntu pod tym budynkiem.

Sąd wskazał, że prawo własności, którego dotyczy art. 140 k.c., jest prawem rzeczowym, dającym najpełniejsze władztwo nad rzeczą. Nie jest jednak prawem absolutnym, a więc prawem niczym w swojej treści nieograniczonym. Granice swobody korzystania z rzeczy własnej, a w konsekwencji także granice ochrony własności nie mogą jednak być utożsamiane z ograniczeniami rzeczowymi, ustanowionymi na rzecz konkretnie oznaczonych osób trzecich, takimi jak: służebności, użytkowanie, najem czy dzierżawa. Ich celem i sensem jest ustalenie jedynie, w interesie ogólnym, granic swobodnego korzystania z rzeczy własnej; art. 140 k.c. określa generalnie granice uprawnień właściciela, wskazując, że właścicielowi wolno czynić ze swoją rzeczą wszystko, co nie jest zabronione przez ustawy, zasady współżycia społecznego i co nie pozostaje w sprzeczności ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem prawa. Zbliżony zakres uprawnień przysługuje wieczystemu użytkownikowi nieruchomości, z tym jednakże zastrzeżeniem, że inne ograniczenia mogą wynikać z umowy o oddanie gruntu w wieczyste użytkowanie (art. 233 k.c.).Większość ograniczeń prawa własności ma charakter publicznoprawny i wynika z przepisów prawa administracyjnego, w tym bezpośrednio także z decyzji administracyjnych wydanych na ich podstawie, z art. 31 Konstytucji RP, który statuuje zasadę proporcjonalności.

Mając na uwadze powyższe Sąd stwierdził, iż każdy ma obowiązek powstrzymania się od takich działań, które stanowiłyby ingerencję w sferę cudzej własności, chyba że przysługuje mu względem właściciela (użytkownika wieczystego) skuteczne uprawnienie, ograniczające prawa właścicielskie, w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa.

W ocenie Sądu Okręgowego pozwana nie wykazała, by posiadała skuteczny względem powódki tytuł do korzystania z nieruchomości będącej w jej użytkowaniu wieczystym. Podnosiła jedynie, że przysługuje jej prawo własności budynku trafostacji; uprawnienie pozwanej nie jest jednak skuteczne wobec powódki. W tym stanie rzeczy należało uznać, że pozwana korzysta z nieruchomości powodów bez tytułu prawnego.

Sąd wskazał na brak przepisów umożliwiających ograniczania prawa własności przez przedsiębiorstwa energetyczne dostarczające energię elektryczną, między innymi przez rozbudowę sieci energetycznej. Podał, że podziela pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w wyroku z dnia 6 maja 2009 r. (II CSK 594/08), zgodnie z którym przedsiębiorstwo energetyczne, które nie legitymuje się uprawnieniem do ingerowania w sferę cudzej własności nieruchomości dla bieżącego utrzymania urządzeń przesyłowych, korzysta z tej nieruchomości w złej wierze i zobowiązane jest do świadczenia wynagrodzenia na podstawie art. 225 k.c. Jednocześnie właścicielowi przysługuje na podstawie art. 222 § 2 k.c. roszczenie negatoryjne, które służy jego ochronie przed bezprawną ingerencją osób trzecich.

Sąd podał przy tym, że brak tytułu prawnego do cudzej własności nie jest, co do zasady równoznaczny z możliwością automatycznego przypisania posiadaczowi złej wiary. Domniemanie istnienia dobrej wiary wywołujące określone skutki w zakresie roszczeń właściciela przeciwko posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy (art. 7 k.c.) jest wrzuszalne, ale ciężar jego obalenia spoczywa na podmiocie dochodzącym roszczenia, który z przypisania złej wiary posiadaczowi wywodzi korzystne dla siebie skutki prawne.

Według Sądu w rozpoznawanej sprawie domniemanie dobrej wiary po stronie pozwanej zostało obalone. Miała ona świadomość, że nie przysługuje jej tytuł prawny do nieruchomości powódki, co potwierdza zapis umowy z 30 czerwca 2007, gdzie nie została wymieniona jako część składowa majątku pozwanej. Pozwana nie podnosiła, jakoby pozostawała w przeświadczeniu, że przysługuje jej jakikolwiek tytuł prawny do części spornego gruntu. Poza tym, należało mieć na uwadze, że z art. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece wynika, że księgi wieczyste są jawne, co oznacza, że pozwana nie może w chwili obecnej zasłaniać się nieznajomością wpisów w księdze wieczystej, zwłaszcza jeśli weźmie się pod uwagę profesjonalny charakter działalności prowadzonej przez pozwaną i jej poprzedników. Wzmocnieniem i kontynuacją powyższej argumentacji jest również to, że 30 maja 2008 została uchwalona ustawa o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 116, poz. 731), która wprowadziła z dniem 3 sierpnia 2008 r. do polskiego systemu prawnego, obok służebności gruntowych i służebności osobistych, trzeci rodzaj służebności – służebność przesyłu (art. 305¹-305⁴ k.c.). Przed wejściem w życie wskazanych przepisów, zgodnie z aprobowaną linią orzecznictwa służebnością przesyłu można obciążyć nieruchomość gruntową, budynkową lub lokalową (art. 46 § 1 k.c. w zw. z art. 49 § 1 k.c.), na której są lub mają być posadowione urządzenia przesyłowe przedsiębiorcy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 czerwca 1993 r., I CRN 72/93, M. Prawn. 1993, nr 4, poz. 15; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 1995 r., III CZP 169/94, OSNC 1995, nr 4, poz. 64). Treścią służebności przesyłu jest korzystanie przez przedsiębiorcę w oznaczonym zakresie z cudzej nieruchomości (nieruchomości obciążonej), w zakresie niezbędnym dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń przesyłowych (art. 305¹ k.c. in fine). Oznacza to w praktyce możliwość wejścia przez pracowników przedsiębiorcy, któremu przysługuje służebność, na cudzy grunt obciążony służebnością w celu posadowienia tam urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1 k.c., usunięcia awarii, przeprowadzenia konserwacji czy modernizacji urządzeń przesyłowych.

W przedmiotowej sprawie na rzecz pozwanej nie została ustanowiona służebność przesyłu, mimo to, strona pozwana w okresie objętym żądaniem pozwu, w złej wierze korzystała (a w zakresie linii napowietrznej wysokiego napięcia 110 kV nadal korzysta) z gruntu którego powódka jest użytkownikiem wieczystym, zajętego przez urządzenia elektroenergetyczne. Nie budzi żadnych wątpliwości, że prowadząca działalność gospodarczą pozwana, eksploatuje w tym zakresie nieruchomość bez żadnego wynagrodzenia, poprzez wykonywanie nieodpłatnej służebności przesyłu i osiąganie wymiernych korzyści ekonomicznych. Natomiast powódka nie może korzystać z całej nieruchomości w taki sposób, w jaki by sobie tego życzyła, co jest istotną ingerencją w jej uprawnienia użytkownika wieczystego; pozwana zatem jest zobowiązana na podstawie art. 224 § 2 k.c. w związku z art. 225 k.c. i art. 55⁴ k.c., do zapłaty na rzecz powódki wynagrodzenia za korzystanie ze wskazanej części nieruchomości, w okresie od 18 grudnia 2007 do 21 marca 2013.

Według Sądu Okręgowego właściwym kryterium ustalenia wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, powinna być kwota, jaką posiadacz w normalnym toku rzeczy musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Jeżeli chodzi o korzystanie z cudzej nieruchomości gruntowej, to najbardziej miarodajne są stawki przeciętne w danej okolicy czynszu najmu lub dzierżawy. Wynagrodzenie należne właścicielowi rzeczy od

posiadacza za korzystanie z rzeczy obejmuje cały okres, przez który posiadacz korzystał z rzeczy i jest należnością jednorazową, a oblicza się je według cen rynkowych, biorąc pod uwagę warunki oraz czas bezumownego korzystania.

Dokonując ustaleń co do zakresu korzystania przez pozwaną z nieruchomości powódki i powierzchni wykorzystywanych gruntów oraz co do wysokości należnej powódce kwoty, Sąd oparł się na dowodach z dokumentów, z których wynika sposób rozmieszczenia poszczególnych urządzeń, niekwestionowanych przez strony, a nadto opinii biegłej z zakresu wyceny nieruchomości. Wielkość powierzchni nieruchomości, z jakiej pozwana korzysta bezumownie została określona w następujący sposób: powierzchnia budynku trafostacji i gruntu pod nim wynosi 28,09 m², do korzystania z tego budynku konieczne jest korzystanie z części działki okalającej ten budynek o powierzchni 20 m², trasy kablowe zajmują 450 m, a grunt pod drogą dojazdową do stacji transformatorowej ma powierzchnię 429 m². Strona pozwana początkowo kwestionowała tę powierzchnię, jednakże ostatecznie, po wydaniu przez biegłą opinii, zastrzeżenia zgłosiła jedynie odnośnie „dwukrotnego” w jej ocenie, wyliczenia wynagrodzenia za korzystanie z budynku trafostacji. Pozwana podnosiła, że skoro wyliczono wynagrodzenie za korzystanie z gruntu pod budynkiem, nie może zostać wyliczone równocześnie wynagrodzenie za korzystanie z samego budynku. W ocenie sądu biegła podczas złożenia wyjaśnień w sposób jasny i czytelny wyjaśniła, dlaczego przyjęła taki sposób wyliczenia odszkodowania. Po wyjaśnieniu przez biegłą tej kwestii pozwana nie zgłosiła kolejnych zastrzeżeń. Wyceny wartości opłat za korzystanie z gruntu biegła dokonała w sposób pośredni oparty o wartość nieruchomości nieobciążonej urządzeniami infrastruktury technicznej, z uwagi na brak wystarczających danych rynkowych do zastosowania sposobu bezpośredniego, zaś opłat za korzystanie z budynku trafostacji w sposób bezpośredni. Biegła obliczyła wartość czynszu dzierżawnego za analizowany okres jako sumę waloryzowanych czynszów rocznych określonych jako iloczyn powierzchni gruntu zajętego, wartości jednostkowej gruntu, współczynnika relacji czynszu do wartości i współczynnika uwzględniającego sposób korzystania z pasa gruntu przez właściciela i przedsiębiorstwo przesyłowe. Dokonując wyliczenia wynagrodzenia biegła przyjęła współczynnik współkorzystania z nieruchomości przez pozwaną na poziomie $k = 1$ w odniesieniu do powierzchni nieruchomości zajętych pod stacją transformatorową i powierzchnią działki okalającą ten budynek, albowiem w tym zakresie z nieruchomości korzystała tylko pozwana i na poziomie $k = 0,1$ dla powierzchni wykorzystywanych pod drogi dojazdowe do stacji i trasy kablowe. Słusznie biegła wskazała, że korzystanie z okablowania wiąże się z niemożnością budowy nad kablami budowli z fundamentami. Dodatkowo biegła zwróciła uwagę, iż z mapy inwentaryzacyjnej sieci wynika, że budynki postawione są również w miejscu przebiegu kabli i stały tam również w momencie nabycia nieruchomości przez powodów, co oznacza, że nie można mówić o całkowitym wyłączeniu z zabudowy tych części działki. Wskazała na możliwość posadowienia większej ilości budynków drewnianych oraz wiele miejsc w obrębie działki bez przebiegu kabli, które mogły być wykorzystane pod zabudowę. Opinię tę Sąd uznał za przekonującą, albowiem sporządzona została w oparciu o całokształt zebranego w sprawie materiału dowodowego, po przeprowadzeniu oględzin nieruchomości przez osobę kompetentną i dysponującą odpowiednią wiedzą specjalistyczną i doświadczeniem zawodowym, zaś zawarte w opinii wnioski zostały logicznie uzasadnione, a proces rozumowania biegłej skutkujący sformułowaniem przedstawionych w sprawie wniosków został szczegółowo, logicznie i racjonalnie wyjaśniony w sporządzonych opiniach uzupełniających (pisemnej i ustnej). Sąd wziął pod uwagę fakt, że na podstawie opinii tej biegłej, w oparciu o poczynione przez nią ustalenia, zostało zasądzone wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez pozwaną, na rzecz poprzedników prawnych powódki, za wcześniejszy okres. W związku z tym, w ocenie sądu, przyjęcie w niniejszej sprawie wyliczeń biegłej, za podstawę rozstrzygnięcia, jest logicznie uzasadnione.

Sąd ustalił zatem, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości powódki w zakresie polegającym na utrzymywaniu na nieruchomościach urządzeń infrastruktury energetycznej oraz korzystania z dróg dojazdowych do stacji oraz tras kablowych w okresie od 18 grudnia 2007 do 21 marca 2013 - wynosi 47.746 zł.

Sąd nie uwzględnił zgłoszonego przez pozwaną zarzutu przedawnienia, wskazując, że zgodnie z art. 118 k.c. – jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – trzy lata. Sąd Okręgowy wskazując na stanowisko wyrażone w uchwale Sądu Najwyższego z 16.9.2010 r., III CZP 44/1, zgodnie z którym, jeżeli uprawnionym do wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest przedsiębiorca, to jego roszczenie

jest związane z prowadzoną przez niego działalnością tylko wtedy gdy uzyskane w ten sposób środki przeznacza na prowadzoną działalność gospodarczą. Pozwana nie wykazała jednak, że ewentualne, uzyskane wynagrodzenie zostanie przeznaczone na cele związane z działalnością przedsiębiorstwa w postaci ośrodka wypoczynkowego.

Za chybiony Sąd uznał także podniesiony przez pozwaną zarzut nadużycia prawa (art. 5 k. c.), podając, że ocena czy zachodzi podstawa do zastosowania art. 5 k.c. winna być dokonywana w ścisłym powiązaniu z okolicznościami danej sprawy, formułowanie jakichkolwiek ogólnych twierdzeń jest nieuprawnione, a przepis ten winien znaleźć zastosowanie w wypadkach wyjątkowych, gdy uzasadnione to jest istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości, nie zaś z uwagi tylko na zwykłe zdarzenia losowe, nadto na klauzulę nadużycia praw podmiotowych nie może powoływać się osoba, która sama zachowuje się – w związku z przedmiotem sporu – w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego. Pozwana nie powołała się na żadne wyjątkowe okoliczności uzasadniające zastosowanie art. 5 k.c., w szczególności okolicznością taką nie jest fakt dostarczania przez nią energii i rozbudowy sieci, co jest wykonaniem zobowiązań wynikających z umów zawieranych przez pozwaną z kontrahentami z czego pozwana czerpie dochody. Zobowiązania te winny być przy tym wykonywane z poszanowaniem praw osób trzecich, w tym powodów.

Wyrok ten w zakresie uwzględniającym powództwo oraz obciążającym pozwaną kosztami procesu zaskarżyła pozwana, zarzucając naruszenie przepisów:

- art. 233 § 1 kpc poprzez dokonanie dowolnej oceny materiału dowodowego niniejszej sprawy w postaci opinii biegłej sądowej z zakresu wyceny nieruchomości z 10 września 2015, a wyrażającej się w pominięciu zgłaszanych przez pozwaną zarzutów co do jej treści, w szczególności w zakresie nieprawidłowego uwzględnienia przez biegłą sądową w wysokości wynagrodzenia wyliczonego tytułem bezumownego korzystania z nieruchomości powódki kwot stanowiących czynsz dzierżawny za korzystanie z budynku stacji transformatorowej, w sytuacji gdy przedmiotowy budynek stanowi własność pozwanej i jako właściciel nie może ona być obciążana wynagrodzeniem za korzystanie z własnego budynku,
- art. 233 § 1 kpc w zw. z art. 328 § 2 kpc poprzez brak dostatecznego uzasadnienia w zakresie przyjęcia przez Sąd I instancji kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, a także nie uzasadnienie przyczyn nie uwzględnienia zarzutów strony pozwanej (...) Sp. z o.o. w P. do opinii biegłej sądowej z 10 września 2015 r.,
- art. 234 kpc poprzez jego niezastosowanie, a w konsekwencji przyjęcie, iż domniemanie prawne dobrej wiary zostało przez powódkę skutecznie wzruszone, podczas gdy powódka nie naprowadziła w niniejszej sprawie dowodów, pozwalających stwierdzić że pozwana nie znajdowała się w dobrej wierze;
- art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w zw. z art. 6 ust. 1 i 2 tej ustawy poprzez błędną wykładnię tych przepisów i w konsekwencji przyjęcie, iż w niniejszej sprawie prawo własności powódki do budynku trafostacji jak i jej poprzedników prawnych chroniła rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych, w sytuacji gdy w przedmiotowym stanie faktycznym wystąpiły przesłanki wyłączające rękojmię a polegające na nieodpłatnym przysporzeniu tejże nieruchomości na rzecz powódki będącej jednocześnie nabywcą w złej wierze;
- art. 6 kc w zw. z 7 kc i w zw. z art. 224 § 2 kc poprzez ich błędną wykładnię polegającą na niewłaściwym rozkładzie ciężaru dowodu i przyjęciu, iż dobra wiara pozwanej jest wyłączona w niniejszej sprawie, co skutkowało przyjęciem błędnego okresu odpowiedzialności pozwanej względem powódki w związku z posadowieniem na będącym jej własnością gruncie urządzeń przesyłowych, w sytuacji gdy to na powódce ciążył obowiązek obalenia przymiotu dobrej wiary istniejącego po stronie pozwanej co nie nastąpiło w toku całego postępowania przed Sądem I instancji.

Wskazując na powyższe zarzuty pozwana wniosła zmianę przedmiotowego wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania według norm przepisanych za obie instancje, ewentualnie o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy

do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach procesu z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje według norm przepisanych.

Apelacja zawiera uzasadnienie zarzutów.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji i o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej okazała się nieskuteczna.

Sąd odwoławczy nie stwierdził wadliwości postępowania przed Sądem pierwszej instancji skutkujących nieważnością postępowania. Kontrola instancyjna nie wykazała też uchybień przepisom prawa materialnego oraz zarzucanych przez stronę błędów dotyczących oceny materiału dowodowego. Dokonane przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne dotyczące okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia w sprawie znajdują odzwierciedlenie w przeprowadzonych w sprawie dowodach, a ich prawna ocena w kontekście weryfikacji żądania powódki i zarzutów pozwanej – poza konieczną korektą nie wpływającą na treść orzeczenia - zasługuje na aprobatę. Stąd ustalenia te oraz ostatecznie wyprowadzone na ich podstawie wnioski prawne, decydujące o kierunku rozstrzygnięcia, Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne.

Dodać przy tym należy, że obszernie przytoczenie ustaleń Sądu Okręgowego oraz wniosków i argumentów przedstawionych na ich poparcie, we wstępnej części niniejszego uzasadnienia, czyni niecelowym ponowne ich przywoływanie przez Sąd odwoławczy (por. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 marca 1999 r., II CKN 217/98, LEX nr 1213477). Odnosząc się zatem do zarzutów strony skarżącej oraz oceniając prawidłowość zastosowania przez Sąd pierwszej instancji norm prawa materialnego, Sąd Apelacyjny ponowi motywy Sądu Okręgowego jedynie w zakresie niezbędnym dla podkreślania istotnych w sprawie kwestii.

Zważywszy, że wadliwość wydanego rozstrzygnięcia, zdaniem strony powodowej, stanowiła między innymi skutek błędów Sądu pierwszej instancji przy dokonywaniu ustaleń stanu faktycznego niniejszej sprawy, a o prawidłowości zastosowania norm prawa materialnego należy rozstrzygać po stwierdzeniu, że nie miały miejsca uchybienia przy ustalaniu istotnych dla rozstrzygnięcia faktów, w pierwszej kolejności należało ocenić prawidłowość procedowania Sądu Okręgowego w tym zakresie. Wskazać przy tym należy, że Sąd odwoławczy, niezależnie od tego, czy prowadzi sam postępowanie dowodowe, czy jedynie weryfikuje ustalenia faktyczne dokonane przez sąd pierwszej instancji, ma obowiązek samodzielnej oceny materiału dowodowego zebranego w sprawie. Jednakże - jak wielokrotnie wyjaśniano w orzecznictwie Sądu Najwyższego - zarzut naruszenia art. 233 § 1 kpc może być uznany za zasadny jedynie w wypadku wykazania, że ocena materiału dowodowego jest rażąco wadliwa czy w sposób oczywisty błędna, dokonana z przekroczeniem granic swobodnego przekonania sędziowskiego, wyznaczonych w tym przepisie. Sąd drugiej instancji ocenia bowiem legalność oceny dokonanej przez Sąd Okręgowy, czyli bada czy zostały zachowane kryteria określone w art. 233 § 1 kpc. Należy zatem mieć na uwadze, że - co do zasady - Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, dokonując wyboru określonych środków dowodowych. Jeżeli z danego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona tylko wtedy gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub, gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo – skutkowych (por. przykładowo postanowienie z dnia 11 stycznia 2001 r., I CKN 1072/99, Prok. i Pr. 2001 r., nr 5, poz. 33, postanowienie z dnia 17 maja 2000 r., I CKN 1114/99, nie publ., wyrok z dnia 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/99, OSNC 2000 r., nr 7-8, poz. 139,).

Zdaniem Sądu Apelacyjnego ocena dowodów dokonana przez Sąd pierwszej instancji w przedmiotowej sprawie nie narusza, ani reguł logicznego myślenia, ani zasad doświadczenia życiowego czy właściwego kojarzenia faktów. Nie sposób również przypisać Sądowi błędu w ocenie mocy poszczególnych dowodów. Zaznaczyć przy tym należy, że Sąd orzekający w pierwszej instancji – oceniając pojedyncze dowody – zgodnie z przepisem art. 233 § 1 kpc – odniósł ich znaczenie do całego, zebranego w sprawie materiału dowodowego.

Według strony skarżącej Sąd Okręgowy naruszył przepis art. art. 233 § 1 kpc poprzez dokonanie dowolnej oceny materiału dowodowego niniejszej sprawy w postaci opinii biegłej sądowej z zakresu wyceny nieruchomości M. M. z 10 września 2015, a wyrażającej się w pominięciu zgłaszanych przez pozwaną zarzutów co do jej treści, w szczególności w zakresie nieprawidłowego uwzględnienia przez biegłą sądową w wysokości wynagrodzenia wyliczonego tytułem bezumownego korzystania z nieruchomości powódki kwot stanowiących czynsz dzierżawny za korzystanie z budynku stacji transformatorowej, w sytuacji gdy przedmiotowy budynek stanowi własność pozwanej i jako właściciel nie może ona być obciążana wynagrodzeniem za korzystanie z własnego budynku. Nadto pozwana zarzuciła naruszenie przepisu art. 233 § 1 kpc w zw. z art. 328 § 2 kpc poprzez brak dostatecznego uzasadnienia w zakresie przyjęcia przez Sąd I instancji kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, a także nie uzasadnienie przyczyn nie uwzględnienia zarzutów strony pozwanej (...) Sp. z o.o. w P. do opinii biegłej sądowej M. M. z 10 września 2015.

Zarzuty te są bezzasadne, bowiem sformułowane zostały z pominięciem rzeczywiście przedstawionego przez biegłą stanowiska odnośnie sposobu wyliczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną z tej części nieruchomości powódki, na której posadowiona została stacja transformatorowa.

W ocenie Sądu Apelacyjnego wnikliwa lektura już tylko pisemnej opinii biegłej z zakresu wyceny nieruchomości pozwala na uznanie przyjęcia przez biegłą właściwej metodologii wyceny. Natomiast pisemna opinia uzupełniająca z 30 listopada 2015 nie pozostawia w tym zakresie żadnych wątpliwości. Biegła wyraźnie podała, że budynek trafostacji traktowała jako część infrastruktury przesyłowej należącej do pozwanej, a fakt jego umiejscowienia na gruncie powódki wykluczał jakiegokolwiek korzystanie przez nią z tej części nieruchomości, co stanowiło o konieczności ustalenia stawki za korzystanie z tej części na znacznie wyższym poziomie. Dodać należy, że możliwość częściowego korzystania przez powódkę z gruntu, była uwzględniana przez biegłą w przypadku określania wysokości stawki za korzystanie przez pozwaną z pozostałych fragmentów nieruchomości powódki. Z opinii biegłej odnoszącej się do wpływu umiejscowienia na gruncie powódki stacji transformatorowej, na możliwy sposób korzystania z tej części nieruchomości, w kontekście ustalania wysokości wynagrodzenia za korzystanie bez tytułu prawnego z tej części gruntu, podała, że nie przyjęła znacznie wyższych stawek, za wynajem, czy dzierżawę lokali użytkowych w nadmorskich miejscowościach, co by mogło wpłynąć na ustalenie wynagrodzenia na znacznie wyższym poziomie. Doświadczenie życiowe wręcz nakazuje przyjąć, że brak tak dużego obiektu na nieruchomości powódki położonej w bardzo popularnej nadmorskiej miejscowości, z pewnością mógłby spowodować uzyskiwanie przez powódkę znacznie wyższego dochodu niż przyjęty przez biegłą. Istotne przy tym pozostaje, że wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy zwykle ustalana jest szacunkowo, jako że stanowi wartość jaką hipotetycznie właściciel mógł by uzyskać.

Przedstawione wyżej kwestie świadczą zatem nie tylko o braku zasadności zarzutu naruszenia przez Sąd Okręgowy przepisów art. 233 § 1 kpc, ale art. 328 § 2 kpc w sposób mogący skutkować ingerencją sądu odwoławczego.

Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko Sądu Okręgowego, który prawidłowo uznał, że roszczenie powódki okazało się zasadne z uwagi na brzmienie art. 225 k.c. w związku z art. 224 § 2 k.c., który uprawnia do domagania się wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości od posiadacza w złej wierze. Brzmienie tego przepisu w powiązaniu z art. 222 § 1 k.c. pozwala na żądanie wynagrodzenia jeśli osoba korzystająca z nieruchomości nie dysponuje prawem skutecznym wobec właściciela. Elementarną cechą prawa użytkownika wieczystego, którego granice zakreśla art. 233 k.c. i prawa własności, jest bowiem prawo do korzystania z rzeczy. Zasadniczo spór w postępowaniu apelacyjnym skupił się właśnie na tym zagadnieniu, gdyż zdaniem strony apelującej przysługiwało jej skuteczne wobec powódki prawo własności do trafostacji położonej na działce należącej do powódki. Skarżąca skupiła się na wykazaniu, że w skutek przekształceń własnościowych i polityczno – ustrojowej przemianie nabyła prawo użytkownika wieczystego do tego urządzenia na mocy ustawy z dnia 29 września 1990 roku o zmianie ustawy o gospodarce

gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości. Ostatecznie argumentacja przedstawiona w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji została powtórzona także w apelacji. W tej sprawie Sąd odwoławczy podzielając stanowisko Sądu pierwszej instancji, że kwestia własności stacji transformatorowej nie była przesądzająca w tej sprawie, z przyczyn przedstawionych przy omawianiu zarzutu naruszenia art. 233 § 1 kpc.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 6 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w powiązaniu z art. 5 tej ustawy wskazać należy, że wbrew skarżącej ani poprzednicy prawni powódki, ani ona nie mieli podstaw do przypuszczenia, że treść księgi wieczystej może nie odpowiadać rzeczywistości stanowi rzeczy. Pozwany na tę okoliczność żadnych dowodów nie przedstawia. Sam fakt posadowienia widocznych urządzeń nie stanowi natomiast takiej okoliczności, zważywszy na objęty wiedzą powszechną fakt, umieszczania w czasach obejmujących kilka dekad wstecz, swoich urządzeń bez dbania do regulowania kwestii dotyczących tytułu do gruntu, na którym były zamieszczane.

Wskazać należy, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych o jakiej mowa w art. 5 ustawy o księgach wieczystych aktualizuje się wówczas, gdy nabywca nabywa własność nieruchomości przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi wieczystej. Do powstania uprawnień przewidzianych tym przepisem wystarcza zatem sama czynność prawna i prawo rozporządzającego do rzeczy wywodzące się z wpisu w księdze wieczystej. Skoro rodzice powódki nabywając odpłatnie wieczyste użytkowanie gruntu i własność umiejscowionych na nim budynków – w tym budynku trafostacji - w roku 1999, od podmiotu który figurował w księdze wieczystej jak o właściciel, to zgodnie z rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych stali się właścicielami tych budynków, które ujawnione były w księdze wieczystej, jako własność podmiotu sprzedającego im nieruchomość. Powódka zatem nabyła własność ww. obiektów od osób uprawnionych, zatem nie ma znaczenia fakt, że nabyła je nieodpłatnie. Nie budzi bowiem żadnych wątpliwości to, że w chwili sprzedaży prawa użytkowania wieczystego przez (...) spółki akcyjnej z siedzibą w N. na rzecz rodziców powódki, z księgi wieczystej KW nr (...) wynikało, że odrębny od gruntu przedmiot własności stanowią budynki, wśród których wprost wymieniony został także budynek trafostacji. Taka okoliczność wynika nie tylko z samej umowy sprzedaży, ale również z odpisu księgi wieczystej KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gryficach V Wydział Ksiąg Wieczystych (patrz k. 21 akt). Skoro chronieni rękojmią wiary publicznej rodzice powódki stali się właścicielami wszystkich obiektów wymienionych w księdze wieczystej, uprawnienie byli do podarowania ich powódce.

W tej sytuacji porzucić już tylko można na zasygnalizowaniu kwestii braku spójności pomiędzy stanowiskiem pozwanej (i Sądu pierwszej instancji) odnośnie nabycia przez pozwaną jednie własności budynku trafostacji, bez znajdującego się pod nią gruntu będącego w wieczystym użytkowaniu, po uprzednim przekazaniu poprzednikowi prawnemu pozwanej też tylko budynku trafostacji, z przepisami art. 2 ust. 1 i ust. 2 ustawy z 29 września 1990 roku o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości - jako kwestii pozostającej bez znaczenia dla rozstrzygnięcia w tej sprawie.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, w realiach tego postępowania sytuacja, w której pozwana sama podnosi, że działała w przeświadczeniu, co do posiadanego prawa jednie, odnośnie budynku trafostacji, co według Sądu odwoławczego również się nie potwierdziło – wyłącza określone w art. 7 kc domniemanie dobrej wiary pozwanej chociażby w tej części. Nadto zestawiając powyższe ze sposobem wyliczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powódki przez pozwaną, zaskrzony wyrok ocenić należało jako odpowiadający prawu.

Mając zatem na uwadze, że prawidłowości rozstrzygnięcia Sądu pierwszej instancji nie obaliły zarzuty zgłoszone przez pozwaną w apelacji oraz że Sąd odwoławczy nie stwierdził uchybień, które winien brać pod uwagę z urzędu – na podstawie przepisu art. 385 kpc – wywiezioną w sprawie apelacja została oddalona jako bezzasadna.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 108 § 1 kpc, art. 98 § 1, 3 i 4 kpc, art. 99 kpc oraz § 2 pkt 5 w związku z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 2 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1803), w związku z § 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2016 r., poz.1666).

Małgorzata Gawinek Halina Zarieczna Piotr Sałamaj