

Sygnatura akt I C 1418/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 lutego 2014 r.

Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: **SSO Beata Glazar**

Protokolant: **Magdalena Karczevska**

po rozpoznaniu w dniu 4 lutego 2014 r. w Jeleniej Górze

sprawy z powództwa (...) **M. D.B. K. spółka jawna B.**

przeciwko (...) **S.A. Oddział w J.**

### **o zapłatę**

I. umarza postępowanie w zakresie kwoty 191.064 zł.

II. oddala powództwo co do kwoty 8.936 zł.

III. zasądza od strony powodowej (...) M. D. i B. K. spółka jawna B. na rzecz strony pozwanej (...) S.A. w K. kwotę 8.315, 49 zł. tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 6.300 zł. tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje.

**Sygn. akt I C 1418/13**

## UZASADNIENIE

Strona powodowa (...) M. D. i B. K. spółka jawna z siedzibą w B. wniosła o zasądzenie od strony pozwanej (...) Spółka Akcyjna w K. Oddział w J. (uprzednio (...) S.A. Oddział w J.) kwoty 200.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości oraz zasądzenia od strony pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu powodowa spółka podniosła, że w jej majątku znajdują się nieruchomości oznaczone jako działka gruntu nr (...), dla której Sąd Rejonowy w B. prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) oraz działka gruntu nr (...), dla której Sąd Rejonowy w B. prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...). Jednocześnie przez wymienione nieruchomości przebiega linia energetyczna strony pozwanej, co w znaczący sposób utrudnia korzystanie z gruntu. Strona pozwana na żądanie powódki zapłacenia wynagrodzenia, nie kwestionując co do zasady obowiązku spełnienia świadczenia, odmówiła uiszczenia żądanej kwoty wskazując na jej wygórowany charakter. Zdaniem strony powodowej średni miesięczny dochód z zabudowanych przedmiotowych nieruchomości wynosiłby 31.500 zł, odpowiednio dochód za okres 10 lat stanowiłby 3.780.000 zł. Mając na względzie, że inwestycja zwróciłaby się po ok. 75 miesiącach, a od dochodu należałoby odjąć kwotę 2.362.500 zł, to realne długoterminowe korzyści w okresie 10 lat wynosiłby 1.417.500 zł. Dochodzona zatem pozewm wysokość roszczenia w kwocie 200.000 zł jest więc w pełni uzasadniona.

Strona pozwana (...) Spółka Akcyjna w K. Oddział w J. (wcześniej (...) S.A. Oddział w J.) w odpowiedzi na pozew domagała się oddalenia powództwa w całości oraz obciążenia powodowej spółki kosztami postępowania.

Pozwana spółka przyznała fakt prawa własności przedmiotowych nieruchomości, które przysługiwały stronie powodowej oraz usadowienia na nich urządzeń elektroenergetycznych. Zarzuciła jednak, że stacja

(...)(...)posadowiona na działce gruntu nr (...)została wybudowana w 1988 r. przez poprzedniego właściciela, dla potrzeb prowadzonego przez niego lokalu (...). Z kolei znajdujące się na działce gruntu nr (...)urządzenia elektroenergetyczne stanowią integralną część wymienionej stacji. Jeszcze w 1988 r. ówczesny właściciel gruntów przekazał na rzecz strony pozwanej stację transformatorową z urządzeniami. Celem urządzeń elektroenergetycznych było bowiem wyłącznie spełnianie potrzeb właściciela, który ów lokal wybudował, stąd pozwane przedsiębiorstwo nie mogło przypuszczać, aby w 2010r., wraz z nabyciem nieruchomości przez powódkę, potrzeba ta uległa zmianie. W konsekwencji, w ocenie strony pozwanej, jej posiadanie było oparte na dobrej wierze. Natomiast o istnieniu złej wiary można mówić dopiero od chwili otrzymania przez stronę pozwaną wezwania o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości w dniu 29 czerwca 2011r. (art. 224 § 2 k.c.). Nie uprawnionym jest więc żądanie pozwu oparte na podstawie przepisów dotyczących wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy, które jest odmienne swym charakterem od roszczenia wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu. Jednocześnie strona pozwana zarzuciła, że roszczenie za okres sprzed nabycia przez powódki własności nieruchomości winno podlegać oddaleniu. Zakwestionowała nadto wartość dochodzonego żądania, podnosząc iż jest ono rażąco wygórowane.

W piśmie procesowym z 10 stycznia 2013r. Strona pozwana (...) Spółka Akcyjna w K. Oddział w J. podniosła zarzut zasiedzenia prawa służebności przesyłu, wskazując, że od 1988 r. obecność urządzeń przesyłowych była akceptowana przez poszczególnych właścicieli, co świadczy o dobrej wierze przedsiębiorstwa.

Wyrokiem z 18.04.2013r. Sąd Okręgowy w J. oddalił powództwo M. D.i B. K. oraz zasądził od powódek na rzecz strony pozwanej 5.598,49 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego 3.600 zł (k. 281).

Apelację od wyroku wniosła strona powodowa, w którym domagała się zmiany wyroku poprzez zasądzenie na jej rzecz od strony pozwanej kwoty 8.936 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu oraz wzajemnego zniesienia kosztów procesu za I instancję i zasądzenie od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kosztów procesu za II instancję.

Wyrokiem z 25.07.2013r. Sąd Apelacyjny we W.(sygn. akt I ACa 737/13) uchylił zaskarżony wyrok, zniósł dotknięte nieważności postępowanie i sprawę przekazał Sądowi Okręgowemu w J. do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania (k. 340).

Sąd II instancji wskazał, że pozew w sprawie został sformułowany w sposób niejednoznaczny w zakresie oznaczenia strony powodowej, wprowadzający w błąd co do tego, czy powodem jest spółka jawna (...)M. D.i B. K. spółka jawna z siedzibą w B., czy też osoby fizyczne M. D.i B. K.. Sąd Apelacyjny wskazał ponadto, że Sąd I instancji przedwcześnie przyjął, że po stronie powodowej występują powódki – dwie osoby fizyczne. Sąd II instancji zwrócił uwagę, że brak jest pełnomocnictwa upoważniającego adwokata do występowania w imieniu M. D.i B. K. jako osób fizycznych, a pełnomocnictwa (k. 7, 302) w aktach sprawy upoważniają adwokata do reprezentowania spółki jawnej. Sąd Apelacyjny wskazał, że z uwagi na brak pełnomocnictwa od podmiotu, który uznany został przez Sąd Okręgowy za powoda w niniejszej sprawie, postępowanie dotknięte było nieważnością w myśl art. 379 pkt 2 k.p.c. Sąd ten zalecił przy ponownym rozpoznaniu sprawy w pierwszej kolejności wyjaśnienie kwestii, kto jest rzeczywiście powodem w niniejszej sprawie – jeśli powódkami są osoby fizyczne, to należy zwrócić się o przedłożenie odpowiedniego pełnomocnictwa, natomiast jeśli spółka jawna, to przeprowadzić ponownie postępowanie i rozpoznać zgłoszone w pozwie żądanie, biorąc pod uwagę także legitymację procesową strony wnoszącej pozew.

W pismach z 16.09.2013r. (k. 359) oraz 29.09.2013r. (k. 361) strona powodowa sprecyzowała, że powodem w niniejszej sprawie jest: (...)M. D.i B. K. Spółka Jawna z siedzibą w B..

Ostatecznie powodowa spółka domagała się zasądzenia na jej rzecz ogółem kwoty 8.936 zł, w tym co do działki nr (...) za okres 10 lat wstecz od wniesienia pozwu, to jest łącznie 6.107 zł, zaś co do działki nr (...) za okres 21 miesięcy, to jest łącznie 2.829 zł.

W pozostałym zakresie (co do kwoty 191.064 zł) strona powodowa cofnęła pozew (k. 378), na co pozwany wyraził zgodę (k. 380). Jednocześnie strona powodowa w oparciu o art. 102 k.p.c. wniosła o nie zasądzenie kosztów zastępstwa prawnego, gdyż wynikła konieczność zasięgnięcia opinii biegłych, w związku z ustaleniem wysokości czynszu za bezumowne korzystanie z nieruchomości, a ponadto strona pozwana ma znacznie silniejszą pozycję na rynku, aniżeli strona powodowa, gdyż jest to duży i bogaty przedsiębiorca.

Na rozprawie 4 lutego 2014r. pełnomocnik powoda podtrzymał żądanie w zakresie zasądzenia kwoty 8.936 zł wynikającej z obliczenia biegłego, cofnął pozew w pozostałym zakresie i wniósł o nieobciążanie strony powodowej kosztami strony pozwanej.

Pełnomocnik pozwanego wniósł o oddalenie powództwa, wyraził zgodę na cofnięcie pozwu w zakresie kwoty 191.064 zł i wniósł o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego w wysokości 7.200 zł i kosztów postępowania, w tym wynagrodzenia biegłego oraz kosztów zastępstwa procesowego za drugą instancję.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Umową użytkowania wieczystego z 27 lipca 1988r., zawartą w (...)w B.przed notariuszem J. J.(Rep. (...)nr (...)), Skarb Państwa – Urząd Miasta B.oddął w użytkowanie wieczyste Z. O.i Z. W.w udziałach po 1/2 części na rzecz każdego z nich nieruchomość stanowiącą działkę gruntu nr (...), dla której Sąd Rejonowy w B.prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...). Jednocześnie użytkownicy wieczysti zobowiązali się do posadowienia na gruncie budynku – (...). W późniejszym okresie zmieniono oznaczenie działki gruntu nr (...)w ten sposób, że jej numerem był nr (...).

(dowód: decyzja nr (...) z dnia 12.07.1988 r. k. 133-135, umowa użytkowania wieczystego z dnia 27.07.1988 r. k. 136-137, odpis księgi wieczystej k- 13-13-19).

Znajdująca się na działce gruntu nr (...)stacja (...)(...) (wcześniej oznaczona numerem (...) (...)) została wybudowana w 1988r. przez Z. O.na potrzeby prowadzonej przez niego działalności gospodarczej w postaci (...). W tym samym roku na działce gruntu nr (...), stanowiącej własność Skarbu Państwa – Urzędu Miasta B., a której prawo użytkowania wieczystego przysługiwało Z. O., została posadowiona linia energetyczna napowietrzna średniego napięcia (...)wraz z dwoma słupami elektroenergetycznymi podwójnymi, rozkrocznymi, żelbetonowymi. Stanowiły one zasilanie dla wymienionej stacji transformatorowej, a bez której stacja nie mogłaby funkcjonować. Następnie w dniu 7 czerwca 1988r. Z. O.przekazał nieodpłatnie na rzecz (...) w P.– Zakładu (...)własność stacji transformatorowej i wskazanej linii średniego napięcia.

(dowód: protokół (...) ze sprawdzonych do przyłączenia do sieci urządzeń elektrycznych k. 74-75, protokół przekazania k. 234, zeznania świadka W. J. k. 158, nagranie 00:22:19).

Umową sprzedaży z 6 maja 1998r., zawartą w formie aktu notarialnego w Kancelarii (...) w B.przed notariuszem J. C.(Rep.(...)nr (...)), Z. O.sprzedał M. D.i B. K.wspólnikom spółki cywilnej pod firmą „Spółka Cywilna (...)M. D.B. K.”, na cele prowadzonej przez nie działalności gospodarczej udział wynoszący 1/2 części prawa użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...) ( (...)) oraz udział wynoszący 1/2 części w prawie własności posadowionego na gruncie budynku – (...), dla której Sąd Rejonowy w B.prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...).

(dowód: umowa sprzedaży z dnia 6.05.1998 r. k. 110-111)

Następnie umową sprzedaży z dnia 8 maja 1998r., zawartą w formie aktu notarialnego w Kancelarii (...) w B.przed notariuszem J. C.(Rep. (...)nr (...)), M. W.sprzedała M. D.i B. K.wspólnikom spółki cywilnej pod firmą „Spółka Cywilna (...)M. D.B. K.”, na cele prowadzonej przez nie działalności gospodarczej udział wynoszący 1/2 części prawa użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...) ( (...)) oraz udział wynoszący 1/2 części w prawie własności posadowionego na gruncie budynku – (...), dla której Sąd Rejonowy w B.prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...).

(dowód: umowa sprzedaży z dnia 8.05.1998 r. k. 112-113).

Strona pozwana, w odpowiedzi na wniosek powodowej spółki z dnia 19 grudnia 2004r., określiła warunki techniczne na likwidację kolizji między projektowanym przez powódkę obiektem a stacją transformatorową i siecią elektroenergetyczną w ten sposób, że koszty przedsięwzięcia miała pokryć spółka jawna. Strona powodowa korzystała z urządzeń energetycznych na potrzeby własnej działalności gospodarczej.

(dowód: warunki techniczne z dnia 18.01.2005 r. k. 95, pismo z dnia 18.01.2005 r. k. 96, umowa o likwidację kolizji k. 97-99, zeznania świadka D. D. k- 158, nagranie 00:03:38).

Z kolei umową sprzedaży z dnia 7 grudnia 2006r., zawartą w formie aktu notarialnego w Kancelarii (...) w B.przed notariuszem J. C.(Rep. (...))nr (...)), Gmina Miejska B.sprzedała dotychczasowemu użytkownikowi wieczystemu, to jest spółce (...)M. D., B. K.spółka jawnaz siedzibą w B.prawo własności nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...), o pow. 0,3403 ha, dla której Sąd Rejonowy w B.prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), za cenę 52.250 zł. Nieruchomość była zabudowana budynkiem stanowiącym (...).

(dowód: umowa sprzedaży z dnia 7.12.2006 r. k. 127-128; odpis księgi wieczystej Kw nr (...) k. 13-19).

Gmina Miejska B., właściciel nieruchomości objętej działką gruntu nr (...), rozważała w 2010r. ustanowienie na rzecz właściciela sieci przesyłowej służebności przesyłu. W ostateczności o ustanowienie służebności nie wystąpiono, zaś w dokumentach przetargowych zamieszczono informację o przebiegu sieci.

(dowód: pismo z dnia 25.01.2011 r. k. 78).

Ostatecznie umową sprzedaży z 9 marca 2010r., zawartą w formie aktu notarialnego w Kancelarii (...)w B.przed notariuszem J. G.(Rep. (...))nr (...)), Gmina Miejska B.sprzedała spółce (...)M. D. B.. K.Spółka Jawnaw B.prawo własności nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...), o pow. 0,0485 ha, dla której Sąd Rejonowy w B.prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...)za cenę 45.000 zł brutto. Następnie dla określonej w ten sposób nieruchomości założono nową księgę wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w B.pod numerem Kw (...).

(dowód: umowa sprzedaży z dnia 9.03.2010 r. k. 114-116; odpis księgi wieczystej k. 9-12).

Spółka (...)M. D. B.. K. Spółka Jawnaw B.pismem z 9 września 2010r., doręczonym stronie pozwanej dnia 10 września 2010r., wezwała stronę pozwaną do uregulowania korzystania z należących no nich nieruchomości stanowiących działki gruntu nr (...). W odpowiedzi strona pozwana wskazała, że z uwagi na braki formalne w postaci przysługującego powódkom tytułu prawnego do nieruchomości i jego okresu początkowego, nie jest w stanie zająć merytorycznego stanowiska.

(dowód: wezwanie z dnia 9.09.2010 r. wraz z dowodem doręczenia k. 20, pismo z dnia 28.09.2010 r. k. 21).

Z kolei pismem z dnia 22 czerwca 2011r., doręczonym stronie pozwanej dnia 29 czerwca 2011r., powodowa spółka wezwała pozwane przedsiębiorstwo do uiszczenia łącznie kwoty 197.500 zł z tytułu wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu na przedmiotowych nieruchomościach. Strona pozwana w piśmie z dnia 12 lipca 2011r. wskazała, że zaproponowana kwota, określona jako połowa wartości rynkowej gruntów, jest nazbyt wygórowana i odmówiła zapłaty wynagrodzenia. Późniejsza korespondencja między stronami nie doprowadziła do zawarcia porozumienia.

(dowód: pismo z dnia 22.06.2011 r. wraz z dowodem doręczenia k. 52-53, pismo z dnia 12.07.2011 r. k. 54, pismo z dnia 20.07.2011 r. k. 55, pismo z dnia 26.07.2011 r. k. 56, pismo z dnia 24.08.2011 r. k. 57.)

Do 1989r. zakład (...) będący poprzednikiem prawnym strony pozwanej wchodził w skład przedsiębiorstwa państwowego pod nazwą (...)w P.– Zakład (...). Na podstawie zarządzenia Ministra (...)z dnia 16 stycznia 1989 r. utworzono przedsiębiorstwo państwowe pod nazwą Zakład (...)w J., który następnie w oparciu o zarządzenie Ministra

(...)z dnia 9 lipca 1993r. zostało skomercjalizowane, w wyniku czego powstała spółka pod nazwą Zakład (...) Spółka Akcyjna w J..

Po przekształceniach podmiotowych z 2004r. Zakład (...) Spółka Akcyjna w J. zmienił nazwę na (...) S.A., a aktualnie od 1 września 2011r. funkcjonował pod nazwą (...) Spółka Akcyjna w K. Oddział w J..

(bezsporne)

Powierzchnia działki nr (...) zajęta przez urządzenia przesyłowe wynosi 295,5 m<sup>2</sup> , co stanowi 8,7 % całej działki, a przebieg tych urządzeń nie wyklucza wykorzystania nieruchomości zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Istnienie urządzeń przesyłowych na tej działce nie wyklucza możliwości rozbudowy budynku usługowego w granicach dopuszczalnych zapisami miejscowego planu zagospodarowania, a ograniczenie w swobodnym wykorzystaniu nieruchomości winno być rekompensowane wynagrodzeniem za ustanowienie służebności przesyłu.

Druga działka nr (...) jest działką niezabudowaną, zajęta przez dwa słupy podwójnie rozkraczone wraz z napowietrzną linią elektroenergetyczną, która zajmuje 168 m<sup>2</sup>, co stanowi 35% całej działki.

Wysokość czynszu dzierżawnego za działkę nr (...) wynosi 610,67 zł rocznie (50,89 zł miesięcznie), a działki nr (...) 1005,99 zł rocznie (83,83 zł miesięcznie).

(opinia biegłej sądowej mgr inż. M. T. z zakresu szacowania nieruchomości 172- 221)

### **Sąd zważył, co następuje:**

W pierwszej kolejności, zgodnie z wskazaniami Sądu II instancji ustalić należało stronę czynnie legitymowaną w sprawie, którą niewątpliwie jest spółka jawna (...)M. D.i B. K. spółka jawna z siedzibą w B.. Zostało to doprecyzowane przez pełnomocnika powodowej spółki pismami z 16.09.2013r. (k. 359), oraz z 29.09.2013r. (k. 361-362). Wskazuje na to również treść pełnomocnictw, udzielonych przez spółkę jawną (osobę reprezentującą spółkę), nie zaś osoby fizyczne (k. 7, 302), jak i treść odpisów ksiąg wieczystych przedmiotowych nieruchomości przez które przechodzą sieci przesyłowe, z których wynika, że są własnością wskazanej spółki, nie zaś osób fizycznych. Dla porządku należy dodać, że spółki osobowe, w tym spółka jawna, są podmiotami prawa. Posiadają zdolność prawną, zdolność do czynności prawnych – mogą we własnym imieniu nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, jak i zdolność sądową (art. 8 k.s.h.) – mogą pozywać i być pozywane.

Wyjaśnić należy również, że Sąd orzekający stoi na stanowisku, że nie tylko właściciel nieruchomości, ale i jej użytkownik wieczysty może domagać się wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z tejże nieruchomości (oddanej w użytkowanie wieczyste). Wynika to z treści art. 233 k.c., w myśl którego w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego oraz przez umowę o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste, użytkownik może korzystać z gruntu z wyłączeniem innych osób. W tych samych granicach użytkownik wieczysty może swoim prawem rozporządzać. Między innymi wieczystemu użytkownikowi przysługuje petytoryjna i posesoryjna ochrona jego prawa, przy odpowiednim zastosowaniu środków służących w tym celu właścicielowi, a odpowiednie zastosowanie znajdują art. 222-230 k.c.

Zgodnie z brzmieniem art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. samoistny posiadacz w złej wierze jest obowiązany między innymi do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Natomiast, jak stanowi art. 224 § 1 k.c., samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i nie jest odpowiedzialny ani za jej zużycie, ani za jej pogorszenie lub utratę. Obowiązek samoistnego posiadacza w dobrej wierze w tej części powstaje dopiero za chwilą, gdy dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy.

Według zaś dyspozycji art. 230 k.c., przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości oraz o naprawienie szkody

z powodu pogorszenia lub utraty rzeczy, jak również przepisy dotyczące roszczeń samoistnego posiadacza o zwrot nakładów na rzecz, stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego.

Jak wynika z brzmienia przepisu art. 352 k.c., kto faktycznie korzysta z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności, jest posiadaczem służebności. Do posiadania służebności stosuje się odpowiednio przepisy o posiadaniu rzeczy. Należy więc stwierdzić, że pozwany zakład (...) korzysta z gruntów powodowej spółki na prawnych warunkach posiadania zależnego służebności gruntowej (art. 337 i 352 k.c.; od dnia 3 sierpnia 2008 r. jest to służebność przesyłu, art. 305<sup>1</sup> - 305<sup>4</sup> k.c.).

Jak to wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 kwietnia 2004 r. ( IV CK 273/03 niepubl.) i podobnie w wyroku z dnia 30 marca 2004 r. ( II CK 102/03 niepubl.), roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy może przysługiwać właścicielowi tylko wobec posiadacza, który w danym okresie bez podstawy prawnej faktycznie władał rzeczą; był zatem w tym okresie biernie legitymowany w świetle art. 222 § 1 k.c. Na podstawie przepisów o roszczeniach wyrównawczych pozbawiony władztwa nad rzeczą właściciel, niekoniecznie korzystający z roszczenia windykacyjnego, może żądać wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, za jej zużycie lub pogorszenie, zwrotu pożytków, których posiadacz nie zużył albo wartości tych, które zużył ( art. 224 § 2 k.c.), zwrotu wartości pożytków, które nie zostały uzyskane z powodu złej gospodarki, odszkodowania za pogorszenie lub utratę rzeczy ( art. 225 k.c.). Skutki wystąpienia z takimi żądaniami pozostają w zależności od czynnika subiektywnego, tj. dobrej lub złej wiary posiadacza (tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2005 r. III CK 669/2004 ).

Właściciel nie jest zatem uprawniony do żądania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy czy nieruchomości, w przypadku gdy korzystający używa ich w dobrej wierze (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 2005 r. V CK 48/2005 ).

Zgodnie z art. 7 k.c., jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od dobrej lub złej wiary, domniemywa się istnienie dobrej wiary. Domniemanie to jest domniemaniem wzruszalnym, ale ciężar jego obalenia spoczywa, zgodnie z regułą zawartą w art. 6 k.c., na podmiocie, który z faktu przypisania innemu podmiotowi złej wiary, wywodzi skutki prawne.

Strona pozwana wskazywała, że złą wiarę można jej przypisać dopiero od dnia 29 czerwca 2011r. tj. od dnia wezwania jej przez powodową spółkę do wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu na przedmiotowych nieruchomościach. Przedsiębiorstwo państwowe (...)w P.– Zakład (...)J. poprzednik prawny strony pozwanej, nabyło nieodpłatnie i korzystało z urządzeń elektroenergetycznych, które jeszcze w 1988 r. wybudował ówczesny właściciel nieruchomości na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej. Na tożsamy sposób z urządzeń korzystał w późniejszym okresie także Zakład (...)w J. oraz (...) S.A., a w końcu sama strona pozwana. Korzystanie z urządzeń znajdowało więc uzasadnienie w przepisach prawnych i prowadziło do ograniczenia prawa własności w sposób odpowiadający treści służebności przesyłu, co z kolei uzasadniało dobrą wiarę strony pozwanej i fakt nabycia służebności przesyłu na podstawie zasiedzenia.

Oceniając kwestię zasiedzenia służebności przesyłu, w pierwszej kolejności należy stwierdzić, że Sąd w niniejszej sprawie był uprawniony do oceny podniesionego przez pozwaną zarzutu zasiedzenia. Sąd Najwyższy wielokrotnie wypowiadał się w kwestii dopuszczalności ustalenia faktu nabycia prawa przez zasiedzenie w innej sprawie niż w postępowaniu o zasiedzenie (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2008 r. II CSK 389/08, LEX nr 484715).

W świetle art. 352 § 1 k.c., art. 292 i art. 172 k.c. możliwość nabycia służebności gruntowej przez zasiedzenie nie może być kwestionowana. Przepisy te określają możliwości nabycia przez zasiedzenie także służebności gruntowej związanej z położeniem na cudzym gruncie urządzeń, o których stanowi art. 49 k.c., wskazując na przesłanki tego nabycia, jak i podmioty, na rzecz których stwierdzenie nabycia służebności przez zasiedzenie może nastąpić. Podstawową przesłanką jest zaś niewątpliwie posiadanie tej służebności jako posiadacz samoistny, a więc korzystania przez przedsiębiorcę będącego właścicielem instalacji przesyłowych, w oznaczonym zakresie, z nieruchomości obciążonej,

zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń. Natomiast dobra bądź zła wiara ma jedynie wpływ na okres posiadania prowadzący do zasiedzenia.

Przedsiębiorstwa państwowego nie można jednak uznać w okresie do 1 lutego 1989r. za samoistnego posiadacza nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności gruntowej. Należy bowiem zauważyć, że przed zniesieniem wyrażonej w art. 128 k.c. zasady tzw. jednolitej własności państwowej, czyli przed dniem 1 lutego 1989 r., w którym weszła w życie ustawa z dnia 31 stycznia 1989 r. (Dz. U. Nr 3, poz. 1) nowelizująca kodeks cywilny, państwowe osoby prawne (tym przedsiębiorstwa państwowe) wykonywały uprawnienia związane z własnością nieruchomości wprawdzie we własnym imieniu, ale na rzecz Skarbu Państwa, jako jedyne dysponenta własności państwowej. Do dnia 31 stycznia 1989 r., gdy obowiązywały powyższe zasady i gdy zarówno właścicielem nieruchomości obciążonej jak i posiadaczem służebności gruntowej przesyłu oraz właścicielem nieruchomości władnącej był - co jest okolicznością bezsporną w sprawie - Skarb Państwa, nie mogło w ogóle dojść do zasiedzenia służebności gruntowej przesyłu, bowiem właściciel nie może nabyć przez zasiedzenie służebności gruntowej na nieruchomości stanowiącej jego własność. Ponieważ przedsiębiorstwa państwowego nie można uznać w okresie do 1 lutego 1989r. za samoistnego posiadacza nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności gruntowej, niedopuszczalne jest zaliczenie posiadania przez to przedsiębiorstwo wykonywanego przed tą datą do okresu potrzebnego do nabycia służebności przez zasiedzenie przez następcę prawnego tego przedsiębiorstwa.

Dopiero po dniu 31 stycznia 1989 r. przedsiębiorstwo państwowe jako państwowa osoba prawna do czasu jego uwłaszczenia ex lege mogło być samoistnym posiadaczem służebności gruntowej (zespołu urządzeń infrastruktury energetycznej) w rozumieniu art. 352 k.c., co stanowi prawną konsekwencję zmiany art. 128 k.c. Dopiero bowiem od tej chwili przedsiębiorstwo państwowe, będące poprzednikiem prawnym wnioskodawcy, mogło nabyć prawa (w tym prawo do służebności gruntowej) na swoją rzecz, nie zaś na rzecz Skarbu Państwa, gdyż doszło do rozdzielenia osoby posiadacza służebności oraz właściciela nieruchomości obciążonej.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego jednolicie przyjmuje się, że osoba prawna, która przed dniem 1 lutego 1989 r., mając status państwowej osoby prawnej, nie mogła nabyć (także w drodze zasiedzenia) własności nieruchomości ani ograniczonych praw rzeczowych, może do okresu samoistnego posiadania wykonywanego po dniu 1 lutego 1989r. doliczyć okres posiadania Skarbu Państwa sprzed tej daty. Stanowisko to wyrażone zostało w szczególności właśnie w odniesieniu do przedsiębiorstw energetycznych i innych przedsiębiorstw przesyłowych, które do dnia 1 lutego 1989r. korzystały ze służebności przesyłu w ramach zarządu mieniem państwowym w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa, a więc w istocie były dzierżycielami w rozumieniu art. 338 k.c., co uniemożliwiało im, podobnie jak art. 128 k.c., nabycie na swoją rzecz własności ani innych praw rzeczowych (patrz postanowienia Sądu Najwyższego z 25 stycznia 2006 r. I CSK 11/05, z dnia 10 kwietnia 2008 r. IV CSK 21/08, z dnia 17 grudnia 2008 r. I CSK 171/08, OSNC 2010/1/15 i z dnia 10 grudnia 2010 r. III CZP 108/10 niepubl. oraz wyroki z dnia 8 czerwca 2005 r. V CSK 680/04 i z 31 maja 2006 r. IV CSK 149/05 niepubl.). W konsekwencji skoro poprzednicy prawni strony pozwanej od dnia 1 lutego 1989 r., na co wskazuje przede wszystkim protokół przekazania z dnia 7 czerwca 1988 r., posiadali urządzenia energetyczne posadowione na nieruchomościach w postaci działek nr (...), to posiadanie to stanowiło - zdaniem Sądu - posiadanie w rozumieniu art. 352 k.c. już w tej dacie i mogło prowadzić do zasiedzenia odpowiadającego służebności przesyłu (art. 292 k.c. w zw. z art. 172 k.c.).

Należy zatem wyraźnie podkreślić, że okres posiadania służebności prowadzący do jej zasiedzenia rozpoczął się od dnia 1 października 1990 r. wskutek skreślenia z tym dniem art. 177 k.c. (art. 1 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r., Dz. U. Nr 55, poz. 321). Do okresu, który rozpoczął się od dnia 1 października 1990 r. mógł być doliczony tylko okres posiadania służebności gruntowej poprzednika prawnego strony pozwanej liczony od dnia 1 lutego 1989 r. do dnia 30 września 1990 r. Zgodnie bowiem z art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz.U. 1990, nr 55, poz. 321 ze zm.), który stanowi, że jeżeli przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy istniał stan, który według przepisów dotychczasowych wyłączał zasiedzenie nieruchomości, a według przepisów obowiązujących po wejściu w życie tej ustawy prowadzi do zasiedzenia, zasiedzenie biegnie od dnia wejścia jej w życie; jednakże termin ten ulega skróceniu o czas, w którym powyższy stan istniał przed wejściem w życie ustawy, lecz nie więcej niż o połowę. Prawidłowa interpretacja przywołanego przepisu prowadzi do konstatacji, że bieg zasiedzenia należało skrócić o czas

wcześniejszego posiadania nieruchomości (gdy stało się to możliwe) przed dniem wejścia w życie ustawy od dnia 1 lutego 1989 r. do dnia 30 września 1990 r., a więc o 1 rok i 8 miesięcy.

Oceniając natomiast kwestię dobrej wiary, Sąd nie podzielił stanowiska powodowej spółki, że przedmiotowe posiadanie miało charakter posiadania w złej wierze. Przy badaniu dobrej albo złej wiary uwzględnieniu podlega, wynikające z mocy art. 7 k.c., domniemanie dobrej wiary. W realiach niniejszej sprawy trudno przyjąć, że strona pozwana korzystała z nieruchomości bez tytułu prawnego, a co najmniej, że powodowa spółka obaliły istnienie po stronie pozwanej domniemania dobrej wiary do czasu wytoczenia powództwa. Dla oceny tej decydujące znaczenie miały zachowania stron, w szczególności właściciela nieruchomości uzasadniające przekonanie strony pozwanej, że korzysta i to nieodpłatnie z nieruchomości zgodnie z wiedzą i wolą właściciela. Ówczesny użytkownik wieczysty nieruchomości Z. O.sam wybudował stację (...)(...)(wcześniej oznaczona numerem (...)(...)) wyłącznie na potrzeby prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej. Następnie dnia 7 czerwca 1988r. przekazał poprzednikowi prawnemu pozwanej spółki nie zgłaszając jakichkolwiek żądań, także co do wynagrodzenia za korzystanie z jego nieruchomości. Podkreślić przy tym trzeba, że jak stanowi przepis art. 292 k.c., momentem decydującym dla określenia dobrej lub złej wiary posiadacza jest chwila objęcia rzeczy w posiadanie, a zastępcza świadomość co do zmiany osoby właściciela nieruchomości, która mogłaby mieć wpływ na zmianę dobrej wiary w złą wiarę, nie ma wpływu na sposób liczenia terminu, po którym dochodzi do stwierdzenia zasiedzenia. Powodowa spółka, która od 08.05. 1998r. była użytkowniczką wieczystą jednej ze spornych nieruchomości stanowiących działkę gruntu nr (...), dla której Sąd Rejonowy w B.prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), a która aktualnie nosi nr Kw (...), nie zgłaszała żądań o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości. Po nabyciu od Gminy Miejskiej B.dnia 7 grudnia 2006 r. prawa własności nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...), w obrębie której znajdował się wówczas (...), spółka jawna również nie wezwała strony pozwanej do zapłaty stosownego wynagrodzenia. Do czasu wysłania przez powodową spółkę wezwania o zapłatę wynagrodzenia z dnia 22 czerwca 2011 r., doręczonego stronie pozwanej dnia 29 czerwca 2011 r., zakład (...)nie miał więc podstaw do wnioskowania, że korzysta z przedmiotowej nieruchomości w zakresie posiadania przesyłu wbrew wiedzy i woli jej właściciela. Przy czym przedmiotowa stacja transformatorowa (...)(...)oraz linia energetyczna (...)wraz dwoma słupami elektroenergetycznymi doprowadzały energię elektryczną wyłącznie na potrzeby działalności powodowej spółki. Uwzględniając zatem okoliczność, że przedmiotowe urządzenia służyły dostarczaniu energii elektrycznej do (...), a korzystanie z cudzego gruntu nie musi być odpłatne, strona pozwana dopiero po zapoznaniu się ze stanowiskiem strony powodowej wyrażonym w piśmie z dnia 22 czerwca 2011 r., nie kwestionując swojego obowiązku uiszczenia wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności przesyłu, podniosła zarzut nazbyt wygórowanego żądania finansowego. Oceny o uprawnionym działaniu pozwanego zakładu (...) do czasu wytoczenia powództwa, w szczególności o działaniu w dobrej wierze nie zmienia fakt, że strony nie łączyła umowa o ustanowienie służebności przesyłu z art. 305<sup>1</sup> k.c.

Brak umowy, o której mowa w art. 305<sup>1</sup> k.c. oznacza jedynie, że nieruchomość nie została obciążona ograniczonym prawem rzeczowym na rzecz przedsiębiorstwa ze wszystkimi wynikającymi z tego prawa skutkami. Wprowadzenie do kodeksu cywilnego unormowań w zakresie służebności przesyłu, nie wyłącza co do zasady możliwości nieodpłatnego korzystania z cudzej nieruchomości przez przedsiębiorcę w zakresie odpowiadającym służebności przesyłu, na podstawie innej umowy z właścicielem tej nieruchomości, jeżeli taką wolę przejawiają obie strony. Umowa taka może być zawarta w ramach przysługującej na podstawie art. 353<sup>1</sup> k.c. swobody umów, w sposób przewidziany w art. 60 k.c., także więc przez czynności faktyczne. Treść wynikającego z umowy stosunku zobowiązaniowego zbliżona jest do umowy użyczenia. Skoro bowiem można oddać w użyczenie całą nieruchomość, to tym bardziej można zezwolić na ograniczone z niej korzystanie. Taki sposób uregulowania podstaw korzystania przez przedsiębiorcę z cudzej nieruchomości powoduje jedynie, że nie przysługują mu szczególne uprawnienia związane z ustanowieniem ograniczonego prawa rzeczowego w postaci służebności przesyłu.

Wezwania do uiszczenia wynagrodzenia z tytułu służebności przesyłu nie stanowiło wezwanie z dnia 19 grudnia 2004r. Zaznaczyć skądinąd należy, że wyłącznie powodowa spółka korzystała z tych urządzeń przysłownych w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej. Jednocześnie wezwanie do zapłaty wynagrodzenia za



ustanowienie służebności przesyłu wyrażone w piśmie z dnia 22 czerwca 2011 r., a doręczone stronie pozwanej dnia 29 czerwca 2011 r. nie miało w niniejszej sprawie znaczenia.

Powyższe wynika z faktu upływu dwudziestoletniego biegu terminu zasiedzenia służebności przesyłu z dniem 1 lutego 2009r. Przypomnieć w tym miejscu trzeba, że bieg terminu zasiedzenia liczony od dnia 1 października 1990 r., należało na mocy art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny skrócić o okres 1 roku i 8 miesięcy. Z kolei fakt nabycia przez pozwane przedsiębiorstwo służebności przesyłu przez zasiedzenie, stanowiło równocześnie o jego korzystaniu opartemu na prawie, co wykluczało możliwość uwzględnienia roszczenia z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Reasumując Sąd uznał, że z dniem 1 lutego 2009 roku upłynął dwudziestoletni termin zasiedzenia w przypadku obu działek, przy czym co do działki nr (...) nastąpił on jeszcze przed nabyciem tej nieruchomości przez powodową spółkę.

Skutkowało to oddaleniem powództwa w zakresie zasądzenia od pozwanej na rzecz strony powodowej (...)M. D.i B. K.spółka jawna z siedzibą w B.kwoty 8.936 zł wynikającej z wyliczeń zawartych w opinii biegłej z zakresu szacowania nieruchomości (punkt II wyroku).

Strona powodowa ze skutkiem prawnym cofnęła powództwo w zakresie zasądzenia na jej rzecz kwoty 191.064 zł, co skutkowało, na podstawie art. 355 § 1 k.p.c., umorzeniem postępowania co do tej kwoty (punkt I wyroku).

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Wobec powyższego Sąd w punkcie III wyroku zasądził od strony powodowej na rzecz pozwanej łącznie kwotę 8.315,49 zł, w tym 3.600 zł wynagrodzenia pełnomocnika za I instancję, 2.700 zł za II instancję oraz 1.998,49 zł uiszczonej zaliczki na biegłego i 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Koszty zastępstwa zostały ustalone w oparciu o przepisy Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez Radcęprawnego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 z późn. zm.). Sąd ustalając należne pełnomocnikowi powoda wynagrodzenie, stosownie do treści § 2 ust. 1 w związku § 6 pkt 6 oraz § 12 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia, zastosował stawkę minimalną dla danej wartości przedmiotu sporu. Nakład pracy pełnomocnika pozwanej nie uzasadniał zasądzenia kosztów w kwocie wyższej niż stawka minimalna.

Sąd nie znalazł podstaw do zastosowania art. 102 k.p.c. Wszak strona powodowa, jako podmiot gospodarczy – spółka prawa handlowego, winna zdawać sobie sprawę, że inicjując postępowanie sądowe naraża się, w razie przegrana procesu, na obowiązek zwrotu kosztów postępowania na rzecz przeciwnika procesowego, tym bardziej, że od początku była reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika. Na obowiązek ten nie ma wpływu dysproporcja w zakresie sytuacji majątkowej stron procesu. Zaznaczenia wymaga, że strona powodowa wystąpiła z żądaniem znacznie przewyższającym kwoty za jakie nabyła przedmiotowe nieruchomości, to jest za niespełna 100.000 zł. W tych okolicznościach Sąd nie znalazł podstaw do zastosowania art. 102 k.p.c., który wszak nie może służyć premiowaniu strony, która w sposób nieprzemysłany zgłasza wygórowane żądanie.