

Sygn. akt I ACa 2/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 marca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

| | |
|-----------------|--|
| Przewodniczący: | SSA Małgorzata Gawinek (spr.) |
| Sędziowie: | SSA Marta Sawicka SSA Agnieszka Sołtyka |
| Protokolant: | st. sekr. sądowy Beata Waclawik |

po rozpoznaniu w dniu 28 marca 2013 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Z. W.

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

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 6 listopada 2012 r., sygn. akt I C 108/10

I. oddala apelację,

II. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.800 (jeden tysiąc osiemset) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

SSA M. Sawicka SSA M. Gawinek SSA A. Sołtyka

Sygn. akt I ACa 2/13

UZASADNIENIE

Powód Z. W. domagał się zasądzenia na jego rzecz od pozwanej (...) spółki z o.o. kwoty 480 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu. W uzasadnieniu powód wskazał, że jest właścicielem działki, na której posadowiony jest budynek gospodarczy oraz trafostacja wybudowana przez poprzedniego posiadacza nieruchomości, a które to obiekty użytkowane są przez pozwaną i stan ten nie jest uregulowany prawnie. Powód ostatecznie wyliczył wartość należnego mu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości bez jego zgody

na kwotę 480 000 zł. Wskazał, że dochodzi wynagrodzenia na podstawie przepisów art. 224 i 225 kc za okres 10 lat wstecz od chwili wniesienia pozwu.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz od powoda kosztów procesu. Zakwestionowała żądanie pozwu zarówno, co do zasady jak i co do wysokości. Podkreśliła, że przedmiotowa stacja transformatorowa została wybudowana przez osobę trzecią, a nie pozwaną czy jej poprzednika prawnego. Została ona przekazana na majątek poprzednika prawnego pozwanej w dniu 2 maja 1990 roku. Tym samym, przyjęć należy, że wyrażona została zgoda na korzystanie z nieruchomości.

Wyrokiem z 6 listopada 2012 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 18 155 zł z odsetkami ustawowymi od 20 lutego 2009 roku do dnia zapłaty (punkt I); w pozostałej części powództwo oddał (punkt II); zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 3 326,40 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (punkt III).

Sąd ten ustalił, że Z. W. jest właścicielem nieruchomości o obszarze 892 m², będącej gruntem ornym zabudowanym częścią budynku gospodarczego murowanego jednokondygnacyjnego o powierzchni 299 m².

Z ustaleń Sądu pierwszej instancji wynika też, że Z. W. w przeszłości przebywał w Australii. W czasie nieobecności powoda ww. działka nr (...) w L. była użytkowana przez małżonków M., którzy wykorzystywali ją do prowadzenia działalności gospodarczej. W latach 90 - tych R. M. w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej wznosił na wymienionej nieruchomości budynek stacji transformatorowej. Na wybudowanie trafostacji R. M. posiadał zezwolenie wyrażone decyzją z dnia 29 grudnia 1989 roku. Powyższa decyzja jednakże w dniu 19 sierpnia 2011 roku została uchylona w całości i stwierdzono jej nieważność z uwagi na to, że R. M. nie posiadał prawa do dysponowania działką, na której wzniesiono ten obiekt. Trafostacja jest obecnie użytkowana przez pozwaną. Stacja została nieodpłatnie przekazana przez R. M. poprzednikowi prawnemu pozwanej - Zakładowi (...) w S..

Pismami z dnia 11 stycznia i 3 lutego 2000 roku skierowanymi do Przedsiębiorstwa Produkcyjno- Handlowego (...) w S., prowadzonego przez R. M., powód zażądał usunięcia zabudowań położonych na należącej do niego nieruchomości i wydania mu działki.

W budynku stacji transformatorowej znajduje się transformator i urządzenia zasilające o mocy 15 kV. Urządzenie zasilające w energię elektryczną miejscowość L.. Teren, na którym znajduje się działka jest i był wykorzystywany na cele usługowe. Nie ma dla niego opracowanego planu zagospodarowania przestrzennego, ale zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy D. jest to teren w strefie koncentracji komercyjnych funkcji usługowych powiązanych z obsługą ruchu drogowego lokalnego i transportem. Nieruchomość ta nie jest i nie była wykorzystywana na cele rolne. Aktualnie stawka podstawowa czynszu za najem lub dzierżawę dla nieruchomości stanowiących własność Gminy D. wynosi 6 zł za 1 m⁽²⁾ + podatek VAT. Budynek, w którym znajduje się trafostacja posadowiony na działce w sposób fizyczny nie jest trwale związany z urządzeniami elektrycznymi znajdującymi się w tym budynku, natomiast jako budynek z uwagi na swoją konstrukcję jest trwale związany z gruntem. Urządzenia znajdujące się w przedmiotowym budynku zamontowane są w sposób nie trwały i mogą być oddzielnie wymieniane bądź zdemontowane bez naruszenia konstrukcji budynku. Urządzenia zamontowane w budynku nie należą do części składowych budynku, natomiast budynek stanowi część składową nieruchomości. Urządzenia elektryczne znajdujące się w budynku nie nadają się do przeniesienia i dalszej pracy, nie można ich zdemontować i wywieźć. Z uwagi na to, że urządzenia energetyczne w budynku nie spełniają wymogów bezpieczeństwa i tylko częściowo powinny być użytkowane, budynek nie spełnia wymogów bycia częścią tych urządzeń służącą do ich ochrony.

Sąd Okręgowy ustalił, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z części nieruchomości przez pozwaną w okresie od 2000 roku do grudnia 2010 roku wynosi 18.155 zł. Jednorazowe wynagrodzenie za służebność korzystania z gruntu

przez pozwanego na przyszłość wynosi 35.817 zł. Wartość rynkowa stawki czynszu dzierżawy za służebność korzystania z części gruntu na przyszłość według cen obecnych wynosi 2,17 zł za m².

Po dokonaniu powyższych ustaleń Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że powództwo jest częściowo uzasadnione.

W przedmiotowej sprawie bezspornym było, że na gruncie stanowiącym własność powoda posadowiona została trafostacja, która aktualnie jest użytkowana przez pozwaną.

Odwołując się do przepisu art. 49 § 1 kc a także poglądów judykatury, Sąd pierwszej instancji wskazał, że choć urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania energii elektrycznej nie należą do części składowych nieruchomości, jeżeli wchodzi w skład przedsiębiorstwa to przepis art. 49 kc nie stanowi samoistnej podstawy prawnej przejścia wymienionych urządzeń na własność właściciela przedsiębiorstwa przez ich połączenie z siecią należącą do tego przedsiębiorstwa. Urządzenia wymienione w art. 49 kc w skład przedsiębiorstwa wchodzi tylko na podstawie znanych prawu cywilnemu zdarzeń prawnych. O tym, jaki tytuł prawny do przyłączonych urządzeń będzie przysługiwał przedsiębiorcy sieciowemu, zdecyduje umowa stron, a jeżeli do jej zawarcia nie dojdzie, właściciel przedsiębiorstwa sieciowego będzie jedynie posiadaczem przyłączonych urządzeń.

Zdaniem Sądu Okręgowego, same skutki przyłączenia urządzeń do sieci zależą od stopnia związania ich z instalacją. Jeżeli urządzenia są związane tak daleko, że stanowią część składową (art. 47 § 2 kc), wtedy po połączeniu z siecią uzyskują status części składowej tej sieci, a nie samego przedsiębiorstwa. Jeżeli natomiast nie dochodzi do tak ścisłego związania z instalacją, żeby te urządzenia były częścią składową instalacji, to nawet po ich włączeniu do instalacji pozostaną własnością właściciela gruntu.

Sąd pierwszej instancji skonstatował następnie, że trwałe, fizyczne i funkcjonalne połączenie konstrukcji ścian, dachu i podłoża z instalacjami energetycznymi przeznaczonymi do doprowadzania, przetwarzania i rozdzielania prądu elektrycznego przesądza o tym, że zarówno budynek, jak i instalacje energetyczne należy uznać za części składowe całości w postaci rzeczy złożonej (art. 47 § 2 kc) i że dopiero ta całość wyczerpuje treść pojęcia „urządzenie”. Funkcja, jaką mogły spełniać obydwa elementy tylko w zespole oraz cel gospodarczy, dla osiągnięcia, którego zostały one skonstruowane, wykluczają możliwość traktowania, jako urządzenie w rozumieniu art. 49 kc tylko instalacji wewnątrz budynku. W omawianej sprawie Sąd Okręgowy uznał, że nie można zdemontować urządzenia trafostacji bez szkody dla budynku. Powyższe ustalenie Sąd pierwszej instancji poczynił w oparciu o opinie biegłego, które Sąd uznał za wyczerpujące, obiektywne i rzetelne.

W konsekwencji, zdaniem Sądu Okręgowego, z chwilą przyłączenia, co nastąpiło, jak wynika z protokołu zdawczo - odbiorczego, 23 kwietnia 1990 roku, trafostacja stała się faktycznie częścią przedsiębiorstwa energetycznego. Z tą chwilą również urządzenia stały się przedmiotem własności podmiotu prowadzącego przedsiębiorstwo. Podmiot ten uzyskał własność owych urządzeń bez względu na to, kto je budował i z czyich środków.

Odwołując się do poglądów judykatury Sąd wskazał, że 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 kc. Natomiast dobra wiara w chwili stawiania urządzeń nie oznacza powstania po stronie przedsiębiorstwa energetycznego prawa do korzystania z nieruchomości skutecznego wobec każdego jej właściciela, odpowiadającego treści służebności przesyłowej. Zaniechanie rozwiązania tych kwestii oznacza brak tytułu prawnego do dalszego ingerowania w sferę cudzej własności. Dobrą wiarę wyłącza bowiem ujawnienie takich okoliczności, które u przeciętnego człowieka powinny wzbudzić poważne wątpliwości, że nie przysługuje mu prawo do korzystania z rzeczy w dotychczasowym zakresie. Przymiot dobrej wiary rozumianej, jako błędne, ale usprawiedliwione w danych okolicznościach przesvědzenie posiadacza służebności o przysługującym mu prawie do korzystania z cudzej nieruchomości, w zakresie roszczeń uzupełniających, musi obejmować cały okres eksploatacji urządzeń, także wtedy, gdy zmienił się właściciel nieruchomości, na których zostały założone urządzenia przesyłowe. Dobra wiara w chwili stawiania urządzeń nie oznacza powstania po stronie przedsiębiorstwa energetycznego prawa

do korzystania z nieruchomości skutecznego wobec każdorazowego jej właściciela, odpowiadającego treści służebności przesyłowej.

W ocenie Sądu orzekającego pierwszej instancji, na gruncie przedmiotowej sprawy, pozwana z całą pewnością nie jest już w dobrej wierze. Sam powód już w 2000 roku wystąpił przeciwko R. M. z powództwem o wydanie nieruchomości i 27 stycznia 2006 roku uzyskał wyrok, który nakazywał R. M. wydanie ww. nieruchomości. Skoro pozwana odebrała urządzenie 2 maja 1990 roku od swojego poprzednika prawnego, to powinna podjąć działania zmierzające do ustalenia, kto jest właścicielem gruntu, na której posadowiona jest trafostacja. Powyższe przesądza o tym, że po stronie pozwanej nie jest spełniona przesłanka dobrej wiary, nie usprawiedliwia jej bowiem przeświadczenie, że gdy odbierała urządzenie, była przekonana, że R. M. jest właścicielem gruntu, na którym urządzenie jest posadowione, na podstawie samego wydanego na jego rzecz „pozwolenia na budowę”. Samo bowiem pozwolenie na budowę w żaden sposób nie przesądza o tytule prawnym do nieruchomości. Decydujące zatem byłoby w tej kwestii sprawdzenie treści księgi wieczystej i ustalenie, kto jest właścicielem gruntu. Zdaniem Sądu Okręgowego, można wywodzić, że dobra wiara pozwanej jest wyłączona od 2000 roku.

Reasumując, w ocenie Sądu Okręgowego, jeżeli pozwana korzysta z nieruchomości powoda bez żadnego tytułu prawnego, bez zawarcia umowy i bez ustanowienia na jej rzecz służebności, to powodowi należy się wynagrodzenie za bezumowne korzystanie. Podstawą ustalenia wynagrodzenia za korzystanie z cudzej nieruchomości powinna być kwota, jaką posiadacz (także posiadacz służebności) musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Wysokość należnego właścicielowi wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jego rzeczy powinno się ustalać według stawek cen rynkowych. Stąd też Sąd Okręgowy dopuścił dowód z opinii biegłego. Sąd zważył przy tym, że w niniejszej sprawie zastosowanie znajduje 10 letni termin przedawnienia. Z tych względów, powód może dochodzić wynagrodzenia za bezumowne korzystanie za okres od 2000 do 2010 roku. Jak wynika z wniosków opinii wynagrodzenie w tym okresie wynosi 18 155 zł. Biegły dokonał wyceny stawek dzierżawy za ten 10- letni okres przy przyjęciu stawek obowiązujących nie dla gruntów rolnych, lecz zgodnie z przeznaczeniem terenu w planie zagospodarowania przestrzennego, a zatem, jako terenu skomercjalizowanego. Zdaniem Sądu Okręgowego, przepisy art. 224 § 1 zd. 1 i art. 225 kc umożliwiały powodowi uzyskanie wynagrodzenia. Zasądzona kwota obejmuje także trwałe zmniejszenie wartości rynkowej gruntów w związku z lokalizacją na nim urządzeń energetycznych, w tym uciążliwości związane z obsługą i konserwacją.

Podstawę rozstrzygnięcia o kosztach stanowił przepis art. 100 zd. 1 kpc.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wywiodła pozwana, która zaskarżyła go w punkcie I zarzucając:

1) naruszenia prawa materialnego, a mianowicie:

- art. 7 kc w zw. z art. 224 § 2 kc poprzez ich błędną wykładnię polegającą na niewłaściwym rozkładzie ciężaru dowodu i przyjęciu, że dobra wiara pozwanej jest wyłączona w niniejszej sprawie od 2000 roku, co skutkowało przyjęciem błędnego okresu odpowiedzialności pozwanej względem powoda w związku z posadowieniem na będącym jego własnością gruncie urządzeń przesyłowych w postaci stacji transformatorowej;

2) naruszenia przepisów prawa procesowego mającego istotny wpływ na rozstrzygnięcie niniejszej sprawy, a mianowicie:

- art. 234 kpc poprzez jego niezastosowanie, a w konsekwencji przyjęcie, iż domniemanie prawne dobrej wiary zostało przez powoda skutecznie wzruszone, podczas gdy powód nie zaoferował w niniejszej sprawie takiego materiału dowodowego, który by pozwolił na przyjęcie powyższego;

- art. 233 § 1 kpc poprzez dokonanie dowolnej oceny materiału dowodowego niniejszej sprawy w postaci opinii biegłego A. C. wyrażającej się w pominięciu zgłaszanych przez pozwaną zarzutów w zakresie przyjętej przez biegłego powierzchni wykorzystywanej przez pozwaną do obsługi stacji transformatorowej posadowionej na nieruchomości

powoda, co znalazło bezpośrednie przełożenie na wysokość zasądzonej na rzecz powoda kwoty tytułem bezumownego korzystania.

Wskazując na powyższe zarzuty apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej zwrotu kosztów postępowania z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje - według norm przepisanych ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do rozpoznania właściwemu

Sądowi I instancji z pozostawieniem temu Sądowi orzeczenia co do kosztów postępowania odwoławczego.

W uzasadnieniu pozwana wskazała, że strona powodowa nie udźwignęła spoczywającego na niej ciężaru obalenia domniemania dobrej wiary. Podkreśliła, że nie była stroną postępowania z powództwa Z. W. przeciwko R. M. o wydanie przedmiotowej nieruchomości, a wszelką wiedzę w tym zakresie powzięła w toku niniejszego postępowania. Powód w 2000 roku pisma, w których żądał usunięcia zabudowań położonych na należącej do niego nieruchomości i wydania mu działki, kierował jedynie do Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Handlowego (...) w S.. Sąd I instancji nie wskazał na materiał dowodowy, z którego mogłoby wynikać, iż pozwana wiedziała o treści owego pisma. W ocenie pozwanej, powód w toku postępowania nie wskazał na takie regulacje prawne, które obligowałyby pozwaną do ustalenia własności gruntu. Pozwana podniosła również, że ustalenie przez sąd złej wiary musi zostać wyczerpująco opisane w uzasadnieniu orzeczenia i należy w tym zakresie wskazać, którą z postaci złej wiary (wiedzę czy usprawiedliwioną niewiedzę) sąd ustalił, na jakich dowodach się oparł, a w przypadku niewiedzy czym uzasadnia zarzut niedbalstwa. Pozwana podkreśliła, że posiadała przedmiotową nieruchomość w niezakłócony sposób, aż do czasu wytoczenia niniejszego powództwa. Nie może także stanowić o skutecznym zakwestionowaniu dobrej wiary pozwanej okoliczność wybudowania przedmiotowej stacji przez R. M. na podstawie pozwolenia na budowę, które następnie zostało unieważnione ponieważ zainteresowani działali w dobrej wierze i w zaufaniu do prawidłowości rozstrzygnięcia właściwych organów administracji. Odnosząc się natomiast do opinii biegłego sądowego pozwana wskazała, że powierzchnia niezbędna dla prawidłowej obsługi urządzeń przesyłowych winna być ustalana nie tylko w oparciu o obowiązujące w tym zakresie regulacje prawne, lecz również przy uwzględnieniu stanowiska samej pozwanej, a przed wszystkim stosowanego przez nią w tym celu sprzętu. Okoliczność ta nie została należycie uwzględniona przez biegłego sądowego, a następnie przez Sąd Okręgowy, który do tej części opinii oraz zastrzeżeń pozwanej w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku się nie odniósł. Marginalnie - dla dodatkowego uzasadnienia powyższego zarzutu – pozwana wskazała, że w innej sprawie z wniosku Z. W. przy udziale (...) sp. z o. o. w P. w przedmiocie ustanowienia na przedmiotowej nieruchomości służebności przesyłu biegły powierzchnię konieczną dla ustanowienia służebności przesyłu określił na poziomie niższym niż w przedmiotowej sprawie.

Powód wniósł o oddalenie apelacji oraz zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej okazała się bezzasadna.

Sąd Okręgowy poczynił prawidłowe ustalenia, które Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne, co czyni zbędnym ich ponowne przytaczanie w tym miejscu (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 sierpnia 2001 roku, V CKN 348/00, LEX nr 52761, Prok.i Pr. 2002/6/40). Ustalenia te Sąd I Instancji poparł wnikliwą i rzetelną analizą zebranych dowodów, a ocena tych dowodów dokonana przez Sąd Okręgowy odpowiada zasadom logiki i obejmuje wszystkie okoliczności sprawy. Sąd ten powołał także prawidłową podstawę prawną wyroku, przytaczając w tym zakresie stosowne przepisy prawa oraz obszernie odwołując się do dorobku judykatury. Sąd Apelacyjny nie dostrzega naruszenia przepisów prawa materialnego, które zobligowany jest brać pod uwagę z urzędu.

Odnosząc się do poszczególnych zarzutów apelacji, w pierwszej kolejności Sąd Apelacyjny stwierdza, że nie jest uzasadniony zarzut naruszenia art. 233 § 1 kpc. Skarżąca, stawiając powyższy zarzut podnosiła, iż nieprawidłowo w opinii biegłego określona została powierzchnia nieruchomości wykorzystywana przez pozwaną do obsługi stacji

transformatorowej. Dostrzec jednak trzeba, że w wydanej opinii biegły w sposób wyczerpujący wyjaśnił, iż do powierzchni zabudowy samej trafostacji – 59 m² dodał powierzchnię dodatkową wokół budynku o szerokości 1,20 m, co łącznie dało powierzchnię 108 m². Biegły w sposób logiczny wyjaśnił, że poza bezpośrednim dostępem od strony ulicy do rozdzielni, pozwana korzystała sporadycznie przez część działki przez bramę wjazdową od ulicy w celu konserwacji urządzeń i napraw awaryjnych. Biegły skorygował przy tym współczynnik wykorzystywania działki uwzględniając szacowaną częstotliwość korzystania w ciągu roku z dojazdu do trafostacji (k.208). Tak w wywiezionej apelacji jak i w zarzutach formułowanych w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji pozwana nie wskazywała z jakich konkretnie przyczyn uznaje wyliczenie biegłego za wadliwe, podając jedynie, że jest ono „niezrozumiałe” i „odbiega od znajdującego się w aktach sprawy materiału dowodowego” (vide pismo z dnia 30 marca 2011 roku – k. 232). Ponownego, szczegółowego wyliczenia, w odpowiedzi na zarzuty pozwanej, biegły dokonał w opinii uzupełniającej (k.263-266). Wbrew zarzutom pozwanej, Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego rozstrzygnięcia odwołał się do przedstawionej wyżej argumentacji biegłego, wskazując, iż kwota wynagrodzenia obejmuje także trwale zmniejszenie wartości rynkowej gruntu w związku z lokalizacją na nim urządzeń energetycznych, w tym uciążliwości związane z obsługą i konserwacją (k.426).

Wyjaśnienia w tym miejscu wymaga, że podstawę prawną żądania strony powodowej był przepis art. 225 kc w zw. z art. 224 § 2 kc nakładający na posiadacza rzeczy będącego w złej wierze obowiązek wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Istota tego obowiązku sprowadza się do przyznania właścicielowi rekompensaty z tytułu braku możliwości dysponowania rzeczą. Właściwym wynagrodzeniem pozostaje kwota jaką posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi gdyby jego posiadanie oparte było na prawie, obejmując zatem to wszystko co uzyskałby właściciel gdyby ją wynajął, wdzierzał, lub oddał w użytkowanie na podstawie innego stosunku prawnego, z zastosowaniem cen wolnorynkowych obowiązujących w okresie za który wynagrodzenie jest dochodzone. W świetle powyższego, zasadniczo bez większego znaczenia dla ustalenia należnego wynagrodzenia pozostaje to jak często posiadacz korzysta z rzeczy, bowiem nawet sporadyczne ingerowanie w cudzą własność uzasadnia przyznanie stosownego wynagrodzenia (nieregularne i sporadyczne korzystanie z cudzej własności w zasadzie wyklucza a co najmniej znacznie utrudnia możliwość oddania nieruchomości w tej samej części do użytkowania innemu podmiotowi) choć jednocześnie zgodzić należy się, iż wynagrodzenie powinno być ustalone także z uwzględnieniem charakteru i trwałości obciążenia oraz jego uciążliwości. Szacowanie wysokości owego wynagrodzenia zawsze obarczone będzie pewnym marginesem uznaniowości, dlatego też odwoływanie się do innych spraw i innych opinii nie może stanowić argumentu decydującego o podważeniu trafności ustaleń. Kwota przyznanego wynagrodzenia winna być adekwatna do czasu i zakresu korzystania, co – zważywszy, że ustawodawca nie zdecydował się na uregulowanie wyznaczników tego wynagrodzenia - nie oznacza że powinna ściśle odpowiadać określonym pozaustawowo miernikom. Wynagrodzenie to winno być na takim poziomie, żeby jego wysokość oceniana rozsądnie nie powodowała rażącego pokrzywdzenia uprawnionego, bądź jego oczywistego bezpodstawnego wzbogacenia. Zaznaczyć też trzeba, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie nie jest świadczeniem okresowym, a z natury tego świadczenia wynika, że strona pozwana – podmiot profesjonalny - winna liczyć się z obowiązkiem zapłaty właścicielowi, za korzystanie z jego gruntu z chwilą kiedy do tego korzystania doszło. Nie dołożenie przez pozwanego żadnej stratności w ustaleniu właściciela działki z której korzysta, nie może prowadzić do uznania braku podstaw do wynagrodzenia powodowi za użytkowanie jego własności.

W ocenie Sądu odwoławczego zakres uwzględnionego przez Sąd pierwszej instancji powództwa w niniejszej sprawie, jest odpowiedni w kontekście przedstawionych wyżej kwestii.

Przechodząc do oceny zarzutu naruszenia art. 7 kc w zw. z art. 224 § 2 kc a także art. 234 kpc wyjaśnić należy, iż dobra wiara posiadacza istnieje wtedy, gdy posiadacz jest przekonany, że posiada rzecz zgodnie z przysługującym mu prawem, a to przekonanie jest uzasadnione okolicznościami danego przypadku, przy czym dobrą wiarę wyłącza nie tylko pozytywna wiadomość o braku uprawnienia, ale i brak wiadomości spowodowany niedbalstwem. W niniejszej sprawie powód, na którym spoczywał ciężar wykazania złej wiary pozwanej, udowodnił, że był od 1980 roku i jest nadal właścicielem nieruchomości, którą bez tytułu prawnego posiadała pozwana. Z uzasadnienia wyroku wydanego w sprawie I C 1065/05 wynika, iż prawo własności powoda było uwidocznione w księdze wieczystej prowadzonej

dla nieruchomości (k.66-82). Powód wykazał, że pozwana przyjęła do użytkowania ów budynek i trafostację w 1990 roku (k.58-59). Wbrew wywiadowi apelacji, Sąd Okręgowy nie przyjął, że przed 2000 rokiem powód znajdował się w dobrej wierze zaś po 2000 roku – w złej ale, że z całą pewnością co najmniej od 2000 roku pozostawał w złej wierze. Istotnie, z pisemnych motywów zaskarżonego rozstrzygnięcia mniemać można, iż utratę dobrej wiary przez pozwaną Sąd Okręgowy powiązał ze skierowaniem przez powoda do R. M. wezwania do wydania nieruchomości, jednakże prawidłowa interpretacja stanowiska Sądu pierwszej instancji wskazuje, że zarówno owo wezwanie jak i wytoczenie sprawy o wydanie nieruchomości Sąd Okręgowy uznał za okoliczności świadczące o tym, iż pozwana co najmniej od 2000 roku mogła była poznać pozytywną wiadomość o tym, iż uprawnienie do dysponowania nieruchomością posiada powód i to z nim pozwana winna uregulować sposób korzystania z działki. Chybione jest przy tym stanowisko pozwanej, która wskazuje na brak regulacji prawnej nakazującej jej sprawdzenie stanu prawnego nieruchomości. Nie ulega wątpliwości, iż jako przedsiębiorca a zatem profesjonalista zdawała sobie sprawę z tego, że księga wieczysta jest podstawowym dokumentem wskazującym na stan prawny nieruchomości i to w oparciu o nią, a nie wydane osobie trzeciej pozwolenie na budowę, pozwana winna ustalić właściciela działki, i to – zdaniem Sądu Apelacyjnego - w momencie przejęcia wybudowanych na niej obiektów. Pozwolenie na budowę co najwyżej wskazuje na to kto wybudował przejmowane urządzenie, nie rozstrzyga natomiast kwestii prawa własności działki, na której owo urządzenie zostało posadowione.

Biorąc pod uwagę powyższe, na podstawie art. 385 kpc Sąd Apelacyjny oddalił wniesioną apelację jako bezzasadną.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, na podstawie art. 98 § 1 i 3, art. 108 § 1 w zw. z § 6 pkt 5 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. nr 163, poz. 1348 ze zm.).

Marta Sawicka Małgorzata Gawinek Agnieszka Sołtyka