

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 25 października 2017 r., wydanym w sprawie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) w P. przeciwko (...) Spółce Akcyjnej w L. o zapłatę, Sąd Rejonowy w Pabianicach oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 1.217,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd I instancji ustalił, że nieruchomość położona w P. przy ul. (...) początkowo objęta była księgą wieczystą Nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Pabianicach, w której dziale II jako właściciel ujawniony był Skarb Państwa na podstawie orzeczenia o przejściu prawa własności wydanego przez Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 19 stycznia 1948 r. oraz ustawy z dnia 3 stycznia 1946 r. o przejęciu na własność Państwa podstawowych gałęzi gospodarki narodowej (Dz. U. Nr 9 z 1946 r., poz. 17). Nieruchomość stanowiąca działkę Nr (...) położoną w P. przy ul. (...), blok Nr III, została z tej księgi odłączona decyzją z dnia 14 lutego 1989 r. do nowej księgi wieczystej Nr (...), gdzie jako właściciela również ujawniono Skarb Państwa; na nieruchomości tej od 1954 r. posadowiony był 3-piętrowy blok mieszkalny. Na podstawie decyzji Urzędu Wojewódzkiego w Ł. z dnia 11 czerwca 1991 r. własność nieruchomości objętej księgą wieczystą numer (...) nabyła z mocy prawa Gmina M. P.. Od 1983 r. w bloku znajdującym się na nieruchomości wyodrębniane są lokale mieszkalne i do chwili obecnej wyodrębniono ich 11, wobec czego obecnie nieruchomość stanowi współwłasność Gminy Miejskiej P. oraz właścicieli poszczególnych wyodrębnionych lokali, a podmioty te tworzą Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej przy ul. (...) w P.. Lokal ze stacją transformatorową znajduje się w bloku Nr III od chwili jego budowy, tj. od 1954 r., i zajmuje dwie kondygnacje – parter i piwnicę we wspólnych częściach budynku. Wejście do lokalu usytuowane jest na zewnątrz budynku, a klucze do niego posiada tylko pozwany i tylko jego pracownicy mają tam dostęp. (...) została wybudowana przez Zakład (...)–Województwo, wchodzący w skład Zakładu (...) w W.. W 1975 r. Zakład (...)–Województwo zmodernizował stację w związku z przejściem z napięcia 6 kV na 15 kV, a w 1989 r. przeprowadzono remont linii niskiego napięcia, które wychodzą ze stacji. Przedmiotowa stacja od chwili powstania zaspokaja potrzeby energetyczne okolicznych mieszkańców i nigdy nie była przenoszona z przedmiotowego lokalu, pozwany i jego poprzednicy prawni korzystający z nieruchomości nie uiszczali z tego tytułu żadnych opłat; pracownicy pozwanego co 2 lata dokonują przeglądu stacji.

Zakłady (...) z siedzibą w W. zostały wpisane w dniu 10 marca 1959 r. do rejestru przedsiębiorstw państwowych i z dniem tym nabyły osobowość prawną. Zakład (...)–Województwo i Zakład (...) wchodziły w skład Zakładów (...) z siedzibą w W., a od 1 stycznia 1989 r. na mocy zarządzenia nr 13/ORG/89 Ministra Przemysłu z dnia 16 stycznia 1989 r. zostało utworzone przedsiębiorstwo państwowe pod nazwą Zakład (...) w Ł., które powstało w wyniku podziału przedsiębiorstwa państwowego pod nazwą Centralny O. Energetyczny w W. na bazie zakładu Zakład (...) i któremu przydzielono składniki mienia powstałego z podziału przedsiębiorstwa (...) w W.". Jednocześnie utraciło moc zarządzenie nr 228 Ministra Górnictwa i Energetyki z dnia 2 listopada 1958 r. w sprawie utworzenia przedsiębiorstwa państwowego pod nazwą Zakłady (...) oraz połączenia tego przedsiębiorstwa z przedsiębiorstwami podległymi Zarządowi Energetycznemu O. Centralnego. Na podstawie ustawy z dnia 5 lutego 1993 r. o przekształceniach własnościowych niektórych przedsiębiorstw państwowych o szczególnym znaczeniu dla gospodarki państwa i zarządzenia nr 181/O./93 Ministra Przemysłu i Handlu z 9 lipca 1993 r. aktem notarialnym z dnia 12 lipca 1993 r. przekształcono Zakład (...) w (...) Spółkę Akcyjną Skarbu Państwa – (...) Spółkę Akcyjną, a jako przedmiot działalności spółki wskazano: przetwarzanie, przesyłanie i sprzedaż energii elektrycznej, budowa, rozbudowa, modernizacja i remonty sieci i urządzeń energetycznych; eksploatację urządzeń energetycznych; prowadzenie działalności handlowej i usługowej oraz inwestycyjnej w ww. zakresie. W dniu 30 czerwca 2007 r. doszło do aportowego zbycia przedsiębiorstwa spółki na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w rozumieniu art. 55¹ k.c., tj. poprzez wniesienie zorganizowanego zespołu składników materialnych i niematerialnych przeznaczonych do dystrybucji energii elektrycznej. W 2008 r. doszło do zmiany firmy spółki na (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, której następcą prawnym jest po połączeniu w dniu 31 sierpnia 2010 r. (...) Spółka Akcyjna w L..

W ocenie Sądu meriti powództwo oparte na art. 224 § 2 k.c. w związku z art. 225 k.c. podlegało oddaleniu. Zgodnie z art. 6 k.c. oraz domniemaniem dobrej wiary, to powódka winna wykazać korzystanie ze swej nieruchomości przez pozwanego bez podstawy prawnej oraz pozostawanie przez niego w złej wierze, a w ocenie Sądu trafny okazał się dotyczący zasiedzenia przez pozwaną spółkę służebności przesyłu. Sąd przypomniał, że stacja transformatorowa powstała w 1954 r., kiedy właścicielem nieruchomości był Skarb Państwa, a wybudowało ją przedsiębiorstwo państwowe Zakład (...) - Województwo. Bezspornie poprzednicy prawni pozwanego, a następnie on sam, korzystali z trwałego i widocznego urządzenia znajdującego się na nieruchomości powoda, które zostało wybudowane na podstawie wymaganych pozwoleń w ramach inwestycji stanowiących realizację celu publicznego w związku z obowiązywaniem ustawy z dnia 28 czerwca 1950 r. o powszechnej elektryfikacji wsi i osiedli. Zaznaczono również, że służebność przesyłu unormowana w art. 305¹-305⁴ k.c. została wprowadzona do polskiego porządku prawnego z dniem 3 sierpnia 2008 r., a w okresie poprzedzającym tę nowelizację Kodeksu cywilnego wyrażano w orzecznictwie pogląd dopuszczający nabycie przez zasiedzenie, na podstawie art. 292 k.c. stosowanego w drodze analogii, służebności gruntowej odpowiadającej treści służebności przesyłu na rzecz przedsiębiorstwa przesyłowego. Przesłankami zasiedzenia służebności przesyłu, zgodnie z art. 305⁴ k.c. w związku z art. 292 k.c., są: posiadanie służebności, polegające na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia w zakresie odpowiadającym treści określonej służebności i upływ oznaczonego w ustawie czasu, czyli 20 lub 30 lat, w zależności od tego, czy posiadacz służebności był w dobrej czy w złej wierze. Sąd odnotował także, że nabycie służebności przez zasiedzenie następuje na rzecz jej posiadacza, a jest nim ten, kto faktycznie korzysta z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności; do posiadania służebności stosuje się odpowiednio przepisy o posiadaniu rzeczy (art. 352 k.c.). Dla wykonywania posiadania nie jest konieczne rzeczywiste korzystanie z rzeczy, lecz sama możliwość takiego korzystania, a posiadanie służebności nie musi być wykonywane w sposób ciągły, lecz stosownie do potrzeb. Z powołaniem się na orzecznictwo Sądu Najwyższego Sąd Rejonowy przyjął, że w przypadku posiadania służebności gruntowej nie chodzi o posiadanie samoistne, lecz o władanie w zakresie odpowiadającym treści służebności, gdyż podmiot wykonujący służebność korzysta bowiem z cudzej rzeczy tylko w oznaczonym zakresie. Posiadanie służebności gruntowej polega na korzystaniu z gruntu w takim zakresie i w taki sposób, w jaki czyniłaby to osoba, której przysługuje służebność, przy czym prawo można nabyć przez zasiedzenie tylko wtedy, gdy władanie rzeczą polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia (art. 292 k.c.).

Mając na uwadze powyższe unormowania, Sąd I instancji uznał, że w okolicznościach rozpoznawanej sprawy zostały spełnione przesłanki nabycia służebności w drodze zasiedzenia. Sąd stwierdził jako fakt bezsporny, że poprzednicy prawni pozwanego, a następnie on sam, nieprzerwanie korzystali z trwałego, widocznego urządzenia, jakim jest stacja transformatorowa, natomiast więcej miejsca poświęcił rozważaniom dotyczącym rozpoczęcia biegu terminu zasiedzenia. W przekonaniu Sądu, pomimo budowy stacji w roku 1954, przyjąć należy, że strona pozwana rozpoczęła zasiadywanie służebności gruntowej odpowiadającej swą treścią służebności przesyłu dopiero z dniem 5 grudnia 1990 r. Od wejścia w życie kodeksu cywilnego do dnia 1 lutego 1989 r., obowiązywał art. 128 k.c. wprowadzający zasadę jednolitego funduszu własności państwowej, zgodnie z którą Państwo było jedynym właścicielem całego mienia państwowego, niezależnie od tego, w czym zarządzie mienie to się znajdowało. Tak rozumianą zasadę jednolitej własności państwowej odnoszono też do posiadania, co oznaczało, że Skarb Państwa był nie tylko właścicielem, ale i posiadaczem rzeczy pozostających w zarządzie państwowych osób prawnych. Natomiast z dniem 1 lutego 1989 r., w wyniku uchylenia art. 128 k.c., doszło do uchylenia konstrukcji jednolitej własności państwowej, dzięki czemu państwowe osoby prawne uzyskały zdolność prawną do nabywania prawa własności, jednak ustawa nowelizująca nie przekształciła ex lege stosunków własnościowych państwowych osób prawnych w stosunku do składników majątkowych, które w dniu 1 lutego 1989 r. były w ich zarządzie. Przekształcenie prawa zarządu przysługującego państwowym osobom prawnym w stosunku do gruntów będących własnością Skarbu Państwa w prawo użytkowania wieczystego, a w stosunku do budynków, innych urządzeń i lokali znajdujących się na tych gruntach w prawo własności, nastąpiło dopiero z dniem 5 grudnia 1990 r. na podstawie art. 2 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 79 z 1990 r., poz. 464 ze zm.). Do dnia wejścia w życie tej ustawy państwowe osoby prawne nie miały więc samodzielnych praw do składników mienia

państwowego, którym dotąd zarządzały, i nadal wykonywały w tym zakresie jedynie uprawnienia Skarbu Państwa, a dopiero od tego dnia mogły wykonywać posiadanie „dla siebie”, czyli we własnym imieniu i na swoją rzecz.

W przekonaniu Sądu meriti z materiału dowodowego wynikało, że pozwany i jego poprzednicy korzystali z przedmiotowej nieruchomości w taki sposób, jak uprawniony z tytułu służebności. Rozważania dotyczące wykonywania służebności w dobrej lub złej wierze rozpoczęto od stwierdzenia, że dla ustalenia długości terminu zasiedzenia istotna jest chwila objęcia nieruchomości w posiadanie, natomiast zmiany świadomości posiadacza po uzyskaniu posiadania pozostają bez wpływu na ocenę tej kwestii i w konsekwencji także na długość okresu czasu niezbędnego do zasiedzenia. Dokonane w sprawie ustalenia dały Sądowi podstawę do przyjęcia, że organ zarządzający Zakładem (...) przed jego uwłaszczeniem mieniem Skarbu Państwa wiedział, że zarówno urządzenia jak i działka nr (...) stanowią własność państwową, a zatem był przekonany, że linie energetyczne, którymi zarządza, eksploatuje zgodnie z prawem, co przesądza o przyjęciu po jego stronie dobrej wiary. Skoro bowiem Skarb Państwa zezwolił przedsiębiorstwu państwowemu na wybudowanie na własnej nieruchomości stacji, a przedsiębiorstwo to jedynie tym urządzeniem zarządzało, zaś wyłącznym właścicielem nieruchomości i stacji transformatorowej był Skarb Państwa, to nie sposób uznać, by w chwili wejścia w posiadanie stacji w dniu 5 grudnia 1990 r. poprzednicy pozwanego pozostawali w złej wierze. W przepisach prawa brak określenia pojęcia dobrej lub złej wiary, jednak przyjmuje się powszechnie, że w dobrej wierze jest ten, kto, powołując się na określone prawo lub stosunek prawny, jest przekonany o przysługiwaniu mu tego prawa lub istnieniu określonego stosunku prawnego, chociaż faktycznie pozostaje w błędzie co do rzeczywistego stanu rzeczy, przy czym jego błędne przekonanie o istnieniu prawa lub stosunku prawnego musi być w konkretnych okolicznościach usprawiedliwione. Skoro o usprawiedliwionym przekonaniu można mówić wtedy, gdy dana osoba nie wie o okolicznościach świadczących, że nie ma określonego uprawnienia do korzystania z rzeczy oraz gdy nie mogła się ona o tym dowiedzieć mimo zachowania należytej staranności, to w ocenie Sądu oczywiste jest, że w sprawie niniejszej mamy do czynienia z dobrą wiarą, pomimo, iż pozwany nie przedstawił decyzji pozwalającej mu na wybudowanie stacji. Postawienie na nieruchomości transformatora, niezależnie od tego, czy opierało się na decyzji administracyjnej, czy też nie, było wykonywaniem prawa własności służącego niepodzielnie Skarbowi Państwa, a zatem nie doszło tu do wywłaszczenia na podstawie dodatkowych aktów prawnych, jak decyzje czy zarządzenia, gdyż to właściciel decydował o takim, a nie innym, zagospodarowaniu swojej własności. Nawet jeśli żadna decyzja nie została wydana, to przynajmniej do 5 grudnia 1990 r. stan faktyczny istniejący na nieruchomości był zgodny z prawem, a przy przekazaniu mienia w tym dniu przedsiębiorstwa państwowe miały prawo przypuszczać, że ich posiadanie, jeśli idzie o urządzenia przesyłowe, nie będzie kwestionowane, skoro urządzenia te były wykorzystywane od kilkudziesięciu lat w celach publicznych. Sąd odnotował, że przypuszczenie takie potwierdzała też praktyka, gdyż aż do 2015 r. ani Gmina, ani powódka, nie kwestionowały prawa pozwanego do korzystania z nieruchomości w zakresie potrzebnym do obsługi stacji.

Takie ustalenie skłoniło Sąd do wniosku, że na moment wejścia przez przedsiębiorstwa państwowe w rolę posiadacza w zakresie korzystania z gruntów zajętych pod urządzenia przesyłowe, z których wcześniej korzystały zgodnie z wolą właściciela (państwa), były one – w świetle przytoczonej wyżej definicji – z założenia w dobrej wierze. Skarb Państwa – w zakresie w jakim pozwane przedsiębiorstwo przesyłowe korzystało z jego nieruchomości – nie był osobą trzecią względem tego przedsiębiorstwa, a jego poprzednikiem prawnym. Dobrej wiary zasiadającego posiadacza służebności nie wyłącza wiedza o prawie własności przysługującym osobie trzeciej i występuje ona także wówczas, gdy ingerowanie w cudzą własność w zakresie odpowiadającym służebności rozpoczęło się w takich okolicznościach, które usprawiedliwiały przekonanie posiadacza, że nie narusza on cudzego prawa. Urządzenia elektroenergetyczne, z których korzysta pozwany, nie zostały wybudowane przez posiadacza niebędącego właścicielem gruntu na nieruchomości osoby trzeciej, lecz przez samego właściciela, a następnie przekazane jego następcy prawnemu – przedsiębiorstwu państwowemu, więc zarówno pozwana, jak i jej poprzednicy prawni, mieli uzasadnione podstawy do przeświadczenia o istnieniu swych uprawnień, gdyż dysponowali urządzeniami elektroenergetycznymi i w zakresie niezbędnym do ich eksploatacji korzystali z nieruchomości. Skarb Państwa był zarówno investorem urządzeń, jak i organem założycielskim przedsiębiorstwa państwowego, na które przeniósł wszystkie składniki mienia dotychczasowego zakładu eksploatującego przedmiotowe urządzenia niezbędne do prowadzenia działalności określonej w akcie prawnym o jego utworzeniu, od samego początku zatem godził się na zajęcie swoich nieruchomości

w zakresie niezbędnym do wybudowania stacji i jej eksploatacji. Tworząc przedsiębiorstwo państwowe, którego celem miała być eksploatacja między innymi przedmiotowych urządzeń, w sposób oczywisty musiał godzić się na korzystanie z nieruchomości, na których urządzenia te były posadowione, a poprzednik prawny pozwanej w takiej sytuacji mógł mieć usprawiedliwione okolicznościami przeświadczenie, że wykonuje swoje uprawnienie do korzystania z nieruchomości za wiedzą i wolą właściciela. Ze względu na zasadę jednolitej własności państwowej zbędne było wydawanie w tym przedmiocie decyzji, bądź zawieranie z przedsiębiorstwem umowy cywilnoprawnej. Zakres korzystania z zajętych nieruchomości, odpowiadający treści służebności gruntowej, nie uległ zmianie po nabyciu z dniem 1 lutego 1989 r. przez poprzednika prawnego pozwanej spółki osobowości prawnej odrębnej od Skarbu Państwa, ani też po uzyskaniu prawa własności składników mienia państwowego dotąd znajdujących się w jego zarządzie, a zatem podmiot ten miał uzasadnione podstawy do przyjęcia, że jego posiadanie jest zgodne z wolą właściciela, przy czym brakowało obiektywnych przesłanek powzięcia wątpliwości w tym względzie.

Sąd zaznaczył następnie, że zgodnie z treścią art. 172 § 2 k.c. w brzmieniu obowiązującym od 1 października 1990 r., posiadacz nieruchomości nabywa jej własność po upływie lat dwudziestu, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Stosownie zaś do treści art. 176 § 1 k.c. jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, obecny posiadacz może doliczyć do czasu, przez który sam posiada, czas posiadania swego poprzednika. W tej sytuacji należało uznać, iż (...) S.A. w L. zasiedziała służebność przesyłu z dniem 5 grudnia 2010 r., a Sąd I instancji przyjął, że roszczenia strony powodowej oparte o art. 224 § 1 i 2 k.c. okazały się bezzasadne, jako że dotyczą okresu od sierpnia 2014 r. do sierpnia 2015 r. O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od tego wyroku złożyła powódka, zaskarżając go w całości i domagając się jego zmiany poprzez uwzględnienie powództwa w całości i zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kwoty 6.206,40 zł tytułem „odszkodowania” za bezumowne korzystanie z pomieszczenia gospodarczego ze stacją transformatorową położonego w częściach wspólnych nieruchomości przy ul. (...) w P. i zasądzenia od pozwanej na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania przed Sądem II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucono naruszenie:

- art. 172 § 1 k.c. poprzez jego błędną interpretację i w konsekwencji bezpodstawne przyjęcie, że pozwana jako posiadacz samoistny służebności przesyłu działała w dobrej wierze i w efekcie nabyła tę służebność przez zasiedzenie po dwudziestu latach;
- art. 172 § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie w brzmieniu obowiązującym od 1 października 1990 r. i w konsekwencji przyjęcie, że pozwana jako posiadacz samoistny (działający w ocenie Sądu I instancji w dobrej wierze) nabyła służebność przesyłu przez zasiedzenie po upływie lat dwudziestu zamiast stwierdzenia, że do pozwanej jako posiadacza samoistnego działającego w złej wierze ma zastosowanie 30-letni termin zasiedzenia;
- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i:

dowolne przyjęcie na podstawie pisma z dnia 18 lutego 2014 r. sporządzonego przez Naczelnika Wydziału (...) Urzędu Miejskiego w P., że pozwana korzystała z pomieszczenia gospodarczego ze stacją transformatorową na terenie nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) w dobrej wierze, podczas gdy z treści tego pisma wynika, że pomieszczenie to położone jest w częściach wspólnych budynku, a więc stanowi przedmiot współwłasności członków powodowej Wspólnoty;

niewwzględnienie zeznań świadka M. K. i bezpodstawne przyjęcie, że pozwana korzystała z pomieszczenia gospodarczego ze stacją transformatorową na terenie nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) w dobrej wierze, podczas gdy z zeznań tego świadka wynika, że pomieszczenie to położone jest w częściach wspólnych budynku, a więc stanowi przedmiot współwłasności członków powodowej Wspólnoty;

dowolne przyjęcie na podstawie przesłuchania w charakterze strony członka zarządu powodowej Wspólnoty M. C., że pozwana korzystała z pomieszczenia gospodarczego ze stacją transformatorową na terenie nieruchomości

położonej w P. przy ul. (...) w dobrej wierze, podczas gdy z wyjaśnień tych wynika, że pomieszczenie to położone jest w częściach wspólnych budynku, a więc stanowi przedmiot współwłasności członków powodowej Wspólnoty.

W odpowiedzi na apelację pozwana domagała się jej oddalenia i zasądzenia od skarżącego na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy dodatkowo ustalił następującą okoliczność faktyczną:

W dziale II księgi wieczystej Nr (...) prowadzonej w Sądzie Rejonowym w Pabianicach dokonano w dniu 16 lipca 1991 r. wpisu prawa własności Gminy M. P. w miejsce dotychczas ujawnionych w księdze praw Skarbu Państwa (załączona księga wieczysta Nr (...)).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Bezasadne są zarzuty naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., które zmierzają do przekonania Sądu odwoławczego, że w toku postępowania pierwszoinstancyjnego wskutek nieprawidłowej oceny wskazanych przez skarżącego dowodów błędnie ustalono fakt pozostawania przez pozwaną w dobrej wierze w zakresie posiadania służebności przesyłu, bądź służebności gruntowej odpowiadającej swojej treści służebności przesyłu. Zaznaczyć trzeba w pierwszej kolejności, że budzi pewne zdziwienie kwestionowanie przez apelującego oceny dowodu z dokumentu w postaci pisma Naczelnika Wydziału (...) Urzędu Miejskiego w P. z dnia 18 lutego 2014 r., zważywszy, że Sąd Rejonowy nie oceniał wiarygodności ani mocy tego dowodu, nie czynił na jego podstawie ustaleń faktycznych, ani wreszcie nie wykorzystywał go w jakikolwiek inny sposób w ramach rozważań, które doprowadziły ostatecznie do wydania zaskarżonego wyroku. Wszystkie zarzuty dotyczące prawidłowości oceny dowodów i ustaleń faktycznych skonstruowane są według schematu rozumowania: „skoro z przywołanych dowodów w postaci wskazanego wyżej pisma, zeznań świadka M. K. i wyjaśnień przesłuchiwanego za stronę powodową członka jej zarządu wynika, że pomieszczenie ze stacją transformatorową należy do części wspólnych nieruchomości, a pozwana miała tego świadomość, to nietrafnie Sąd I instancji przyjął, że pozostawała w dobrej wierze”. Przypomnieć trzeba jednak, że fakt przynależności do części wspólnych nieruchomości pomieszczenia, w którym zlokalizowana jest stacja transformatorowa, był przez cały czas trwania postępowania oczywisty i przez nikogo niekwestionowany, natomiast zasadniczą kwestią sporną pozostawało to, czy poprzednik prawny pozwanej – a nie sama pozwana spółka – w chwili rozpoczęcia korzystania z nieruchomości w sposób odpowiadający treści służebności pozostawała w dobrej czy w złej wierze. Zauważyć dalej należy, że choć wszystkie wskazane przez skarżącą dowody pozwalają w istocie ustalić – bezsporny także i bez ich przeprowadzenia – fakt, iż przedmiotowe pomieszczenie należy obecnie do części wspólnych nieruchomości, natomiast w żadnym razie nie wynikają z nich okoliczności pozwalające jednoznacznie przypisać poprzednikowi prawnemu pozwanej złą wiarę w chwili rozpoczęcia biegu zasiedzenia. Autor apelacji stoi na stanowisku, że pozwala na to sam fakt powstania nieruchomości wspólnej z mocy prawa wskutek wyodrębnienia samodzielnych lokali mieszkalnych – a trafność takiego poglądu będzie analizowana w toku dalszych rozważań Sądu II instancji – jednak zaznaczyć należy w tym miejscu, że z przywołanych dowodów nie wynika ani stan prawny nieruchomości na przełomie lat 80-tych i 90-tych, ani też nie odnoszą się one do problematyki ówczesnej wiedzy organów przedsiębiorstwa przesyłowego w tym przedmiocie, wobec czego nie sposób przyjąć, aby ich ocena dokonana przez Sąd meriti mogła rzeczywiście wpłynąć na rozstrzygnięcie o dobrej czy złej wierze poprzednika pozwanej w chwili rozpoczęcia biegu zasiedzenia. W rezultacie Sąd odwoławczy stwierdza prawidłowość ustaleń faktycznych dokonanych przez Sąd niższej instancji w przeważającym zakresie i – po dokonaniu opisanego wyżej uzupełnienia – przyjmuje je za własne. Wyjątkiem jest tu zawarte w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku stwierdzenie, iż w budynku na przedmiotowej nieruchomości zaczęto wyodrębniać lokale mieszkalne stanowiące przedmiot odrębnej własności już w roku 1983. Sąd Rejonowy jako podstawę takiego ustalenia wskazał dość ogólnikowo księgę wieczystą Nr (...), w tym znajdujący się na k. 3 akt tej księgi wnioski o wpis prawa własności Gminy M. P., tymczasem księga ta została założona w kwietniu 1989 r. i siłą rzeczy nie zawiera wpisów ujawniających ewentualne wcześniejsze wyodrębnienie lokali, fakty takie nie wynikają również z treści powołanego przez Sąd wniosku Gminy o ujawnienie jej praw w księdze.

Analizę zarzutu naruszenia art. 172 § 1 k.c., dla którego ewentualnej trafności kwestia dobrej lub złej wiary podmiotu niebędącego właścicielem nieruchomości w chwili wejścia w posiadanie służebności ma zasadnicze znaczenie, należy rozpocząć od stwierdzenia, że prawidłowo Sąd I instancji, posilkując się przepisami prawa i dorobkiem orzecznictwa, uznał, iż wynikająca z obowiązującego do dnia 1 lutego 1989 r. art. 128 k.c. zasada jednolitego funduszu własności państwowej – zgodnie z którą Państwo było jedynym właścicielem całego mienia państwowego, niezależnie od tego, w czym zarządzie mienie to się znajdowało – skutkowałą koniecznością przyjęcia, że Skarb Państwa był posiadaczem rzeczy pozostających w zarządzie państwowych osób prawnych, w tym także urzędów, którymi zarządzały państwowe przedsiębiorstwa przesyłowe. Uchylenie art. 128 k.c. nie spowodowało, że państwowe osoby prawne nabyły samodzielne prawa do składników mienia państwowego, którym dotąd zarządzały, i w konsekwencji nadal wykonywały one w tym zakresie jedynie uprawnienia Skarbu Państwa, a zatem – skoro urzędnicy przesyłowe nie stanowiły własności przedsiębiorstw i korzystały one z nieruchomości, na których urzędnicy posadowiono, w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa – nie można było owym przedsiębiorstwom przypisywać posiadania służebności, ale jedynie jej dzierżenie. Nie ulega też wątpliwości, że o stanie rzeczy prowadzącym do zasiedzenia służebności w rozumieniu art. 292 k.c. w związku z art. 172 k.c. nie można mówić wówczas, gdy ta sama osoba jest zarówno właścicielem nieruchomości, na której posadowione są urzędnicy przesyłowe, jak i podmiotem, który z nieruchomości korzysta w zakresie odpowiadającym treści służebności. W konsekwencji, dla ustalenia chwili rozpoczęcia biegu zasiedzenia – kluczowej dla stwierdzenia dobrej lub złej wiary posiadacza oraz długości wymaganego przez ustawę terminu – istotne znaczenie mają zarówno zmiany stanu prawnego nieruchomości, na której posadowione są urzędnicy, jak i chwila nabycia własności tych urzędów – a tym samym rozpoczęcia korzystania z nieruchomości we własnym imieniu – przez przedsiębiorstwo przesyłowe.

Odnosić trzeba w tym miejscu, że choć Sąd Rejonowy na podstawie znajdującego się w aktach księgi wieczystej wniosku ustalił, że Gmina M. P. nabyła z mocy prawa przedmiotową nieruchomość – co prowadziłoby do konkluzji, że wspomniana we wniosku decyzja Urzędu Wojewódzkiego miała charakter deklaratoryjny – to jednak uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie zawiera jakichkolwiek ustaleń w zakresie daty, w jakiej nabycie własności nastąpiło. O ile doszłoby do tego przed dniem 5 grudnia 1990 r., który Sąd I instancji oznaczył jako początek biegu terminu zasiedzenia, przyjmując, że właśnie od tego momentu można mówić o posiadaniu służebności przez inny podmiot (przedsiębiorstwo państwowe) niż właściciel nieruchomości (Skarb Państwa), to ustalenie takiego hipotetycznego stanu rzeczy skutkować musiałoby stwierdzeniem, że termin ten biegł już wcześniej, ponieważ już przed tą datą kto inny był właścicielem nieruchomości (Gmina M. P.), a kto inny z tej nieruchomości korzystał jako podmiot, któremu przysługiwały prawa do urzędnicy przesyłowego (Skarb Państwa). Kwestia ta miałaby ponadto znaczenie także dla określenia dnia, w którym przedsiębiorstwo państwowe nabyło własność urzędnicy przesyłowego. Jak słusznie wskazał Sąd Rejonowy, przekształcenie prawa zarządu przysługującego państwowym osobom prawnym w stosunku do budynków, innych urzędów i lokali w prawo własności nastąpiło z dniem 5 grudnia 1990 r. na podstawie art. 2 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 79 z 1990 r., poz. 464 ze zm.), ale tylko w odniesieniu do budynków, lokali i urzędów znajdujących się na gruntach należących w dacie wejścia w życie ustawy na gruntach Skarbu Państwa. Jeśli natomiast zostałyby ustalone, że w dniu 5 grudnia 1990 r. właścicielem przedmiotowej nieruchomości był już inny podmiot, w szczególności Gmina M. P., to nabycie własności urzędnicy przesyłowego przez przedsiębiorstwo państwowe nastąpiłoby dopiero w dniu 7 stycznia 1991 r. W cytowanej przez Sąd I instancji uchwale składu 7 sędziów SN z dnia 18 czerwca 1991 r., III CZP 38/91, OSNC Nr 10-12 z 1991 r., poz. 118, trafnie wywiedziono, że do chwili wejścia w życie w tym dniu ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o zmianie ustawy o przedsiębiorstwach państwowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 1991 r. Nr 2, poz. 6) obowiązywał art. 42 ust. 2 ustawy z dnia 25 września 1981 r. o przedsiębiorstwach państwowych (t.j. Dz. U. z 1987 r. Nr 35, poz. 201) o następującej treści: „przedsiębiorstwo gospodarując wydzielonym mu nabytym mieniem, stanowiącym część mienia ogólnonarodowego, zapewnia jego ochronę”, z którego wynikało, iż każdy składnik majątkowy przedsiębiorstwa państwowego – zarówno wydzielony mu przy utworzeniu, jak i nabyty w toku działalności przez przedsiębiorstwo – stanowił mienie ogólnonarodowe, które pozostawało „w dyspozycji” tego przedsiębiorstwa. W dniu 7 stycznia 1991 r. przepis ten jednak – z mocy art. 1 pkt. 9 ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o zmianie ustawy o przedsiębiorstwach państwowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 1991 r.

Nr 2, poz. 6) – uzyskał brzmienie: „przedsiębiorstwo, gospodarując wydzielonym mu i nabytym mieniem, zapewnia jego ochronę”, a jednocześnie uchylono art. 42 ust. 3 tej ustawy o brzmieniu „przedsiębiorstwo państwowe wykonuje wszelkie uprawnienia w stosunku do mienia ogólnonarodowego będącego w jego dyspozycji, z wyjątkiem uprawnień wyłączonych przepisami ustawowymi”. Zdaniem Sądu Najwyższego, z którym wypada się zgodzić, unormowanie takie doprowadziło z dniem jego wejścia w życie do przekształcenia stosunków prawnych powodujących następstwo prawne przedsiębiorstw państwowych wobec mienia Skarbu Państwa pozostającego dotychczas w jego zarządzie, innego niż nieruchomości oraz posadowione na nich budynki, urządzenia i lokale.

Rozważania powyższe mają jednak na gruncie sprawy niniejszej walor teoretyczny, zważywszy, że żadna ze stron nawet nie próbowała wykazać tego, z jakim dniem Gmina M. P. nabyła własność nieruchomości. W szczególności ani w aktach sprawy, ani w aktach załączonych ksiąg wieczystych nie znajduje się przedmiotowa decyzja deklaratoryjna, w oparciu o którą można byłoby zapewne ustalić, jaka była podstawa prawna nabycia, co z kolei pozwoliłoby – dzięki odwołaniu się do tych przepisów – stwierdzić, z jaką datą unormowania prawne wiąży skutek w postaci nabycia nieruchomości przez Gminę. W konsekwencji Sąd może na gruncie materiału dowodowego, jakim dysponuje, przyjąć jedynie, że w dniu wydania decyzji Gmina M. P. była już właścicielem nieruchomości, natomiast nie zostało wykazane przez żadną ze stron procesu, by stan prawny rzeczy uległ zmianie wcześniej, a jeśli tak, to w jakiej dacie. W tej sytuacji należy ostatecznie podzielić stanowisko zaprezentowane w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, z którego wynika, że termin zasiedzenia służebności rozpoczął swój bieg w dniu 5 grudnia 1990 r., ponieważ wówczas państwowe przedsiębiorstwo przesyłowe z mocy art. 2 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 79 z 1990 r., poz. 464 ze zm.) stało się właścicielem urządzenia przesyłowego posadowionego – według możliwych do poczynienia ustaleń – na nieruchomości stanowiącej wówczas własność Skarbu Państwa i zaczęło z tej nieruchomości korzystać w sposób odpowiadający treści służebności.

Przy rozważaniu kwestii nabycia posiadania służebności przez poprzednika prawnego pozwanej w dobrej lub złej wierze zwrócić należy uwagę, że na jego korzyść przemawia domniemanie z art. 7 k.c., co oznacza, że ciężar udowodnienia ewentualnej złej wiary spoczywa w sprawie niniejszej na powódce. Skarżąca wywodzi, że przedsiębiorstwu przesyłowemu nie można przypisać dobrej wiary na dzień 5 grudnia 1990 r., gdyż istniejące wówczas okoliczności nie usprawiedliwiały przekonania, że przedsiębiorstwu temu przysługuje prawo do korzystania z przedmiotowej nieruchomości w związku z posadowieniem tam stacji transformatorowej. Autorka apelacji nie kwestionowała ogólnej tezy Sądu meriti, iż w sytuacji, kiedy przedsiębiorstwo państwowe po dniu 5 grudnia 1990 r. kontynuowało dotychczasowe władanie nieruchomością Skarbu Państwa w sposób odpowiadający treści służebności – z tą modyfikacją, że dotychczasowy jego charakter zmienił się z dzierżenia w posiadanie we własnym imieniu – to przyjąć należy, że Skarb Państwa nadal zezwalał na korzystanie z własnej rzeczy, a przedsiębiorstwo wiedziało, że niczyich praw nie narusza, co jest równoznaczne z dobrą wiarą. Apelująca wywodziła natomiast, że taka teza nie znajduje zastosowania w okolicznościach niniejszej sprawy, gdyż przedmiotowa nieruchomość we wskazanej dacie stanowiła już własność Gminy M. P., a przedsiębiorstwo przy zachowaniu właściwej staranności winno było o tym wiedzieć, gdyż zmiana stanu prawnego została ujawniona w księdze wieczystej. Ze stanowiskiem takim zgodzić się nie można. Po pierwsze – jak już stwierdzono powyżej – Sąd Rejonowy nie ustalił, by Skarb Państwa utracił prawo własności nieruchomości przed dniem 5 grudnia 1990 r., i nie daje do tego podstaw także zgromadzony w aktach materiał dowodowy, a powódka nie przedłożyła na tę okoliczność – choć, jak wynika z treści apelacji, zamierza z niej wywodzić skutki prawne – jakichkolwiek dowodów, w szczególności nie przedłożyła decyzji stwierdzającej nabycie własności przez Gminę, choć wydawałoby się to naturalnym sposobem wykazania przedmiotowego faktu. Po drugie – skarżąca oczywiście mija się z prawdą, twierdząc, że w dniu rozpoczęcia biegu terminu zasiedzenia zmiana stanu prawnego nieruchomości była już ujawniona w prowadzonej dla nieruchomości księdze wieczystej. Przede wszystkim z treści księgi Nr (...) wynika, że wpisu prawa własności na rzecz Gminy M. P. dokonano dopiero w dniu 16 lipca 1991 r., a ponadto nawet bez lektury zapisów w księdze wieczystej można byłoby dojść do tej konkluzji, skoro prawo to zostało stwierdzone decyzją z dnia 11 czerwca 1991 r., wobec czego jasne jest, że wcześniej nie istniał tytuł prawny mogący stać się podstawą wpisu Gminy do działu II księgi.

Nie można też zgodzić się ze Wspólnotą w zakresie postawionej w apelacji tezy, że zapoznanie się z treścią księgi przez przedsiębiorstwo przesyłowe powinno skutkować powzięciem wiadomości, iż nieruchomości, na której posadowiona jest stacja transformatorowa, stanowi współwłasność także właściciela jednego z lokali, który to lokal został wyodrębniony jeszcze przed dniem 5 grudnia 1990 r. W pierwszej kolejności odnotować należy, że wyodrębnienie lokalu w budynku na nieruchomości przed tą datą oraz ujawnienie praw właściciela lokalu w księdze to okoliczności nowe, których powódka nie powoływała, ani nie próbowała dowodzić w toku postępowania pierwszoinstancyjnego – natomiast już w apelacji skarżąca czyni te fakty podstawą swych wywodów zmierzających do obalenia domniemania dobrej wiary po stronie poprzednika pozwanej i powołuje dla wykazania ich prawdziwości (bez sformułowania nawet wniosku dowodowego) dowód z dokumentu urzędowego w postaci załączonej do akt sprawy księgi wieczystej. Zważywszy, że te fakty i dowody bez przeszkód mogły zostać powołane przed Sądem I instancji i nie ma uzasadnionych podstaw do przyjęcia, że potrzeba ich powołania powstała później, Sąd odwoławczy uprawniony jest z mocy art. 381 k.p.c. do ich pominięcia. Na marginesie można jedynie zaznaczyć, że choć w dziale I księgi wieczystej Nr (...) istotnie odnotowano w dniu 5 kwietnia 1990 r., że z księgi odłączono i przeniesiono do księgi Nr (...) lokal Nr (...) składający się z jednego pokoju, kuchni, przedpokoju i łazienki o pow. użytkowej 35,40 m² na podstawie umowy użytkowania wieczystego i sprzedaży oraz wniosku w tym przedmiocie, to jednak z zapisu tego nie wynika, by fakt ten skutkował powstaniem współwłasności nieruchomości, zaś treść działu II księgi nie uległa zmianie. W ocenie Sądu II instancji trudno byłoby uznać, że gdyby nawet w dniu 5 grudnia 1990 r. członkowie organów zarządzających przedsiębiorstwem przesyłowym – w ramach staranności postulowanej przez apelującą – zapoznali się z treścią księgi i z widniejącym w niej zapisem, mogłoby to skutkować powstaniem u nich przeświadczenia, iż rozpoczynając korzystanie z przedmiotowej nieruchomości w zakresie odpowiadającym posiadaniu służebności, naruszają prawa właściciela lokalu; po pierwsze bowiem, z treści księgi nie wynika wprost, że odłączenie lokalu do innej księgi skutkowało zmianą stanu prawnego tej nieruchomości i że jakiegokolwiek prawa do niej służą właścicielowi wyodrębnionego lokalu, a po drugie, o ile nawet na podstawie powołanego zapisu można byłoby wysnuć przypuszczenie, że doszło do wyodrębnienia lokalu i powstania współwłasności nieruchomości wspólnej, to jednak jego treść nie daje podstaw, by w oparciu o nią przyjąć, iż pomieszczenie, w którym znajduje się stacja transformatorowa, jest częścią nieruchomości wspólnej.

W efekcie powyższego uznać trzeba, że powódce nie udało się obalić domniemania dobrej wiary po stronie poprzednika prawnego pozwanej na gruncie ustaleń możliwych do poczynienia przed Sądem I instancji na podstawie powołanych tam twierdzeń faktycznych i zgromadzonego materiału dowodowego, jak również nie doprowadziły do tego zarzuty i argumenty przedstawione w apelacji. Zgodzić się trzeba zatem z Sądem meriti nie tylko w kwestii początku biegu terminu zasiedzenia, ale też w zakresie stwierdzenia, że zastosowanie w sprawie niniejszej znajdzie art. 172 § 1 k.c. w związku z art. 176 § 1 k.c. i w związku z art. 292 k.c. przewidujący termin 20-letni, co pozwala zgodzić się, iż w wyniku kolejnych transmisji posiadania służebność przesyłu nabyła ostatecznie na tej drodze pozwana z dniem 5 grudnia 2010 r. Przyznać należy, że Sąd Rejonowy z niezbyt jasnych przyczyn – zapewne omyłkowo – powołał w swoim uzasadnieniu art. 172 § 2 k.c., przytaczając go w dodatku w brzmieniu obowiązującym do dnia 1 października 1990 r., niemniej jednak całość treści zaprezentowanych tam wywodów – niezależnie od opisanej omyłki – nie pozostawia wątpliwości, że w rzeczywistości przy ustalaniu skuteczności zarzutu zasiedzenia Sąd oparł się na art. 172 § 1 k.c. w brzmieniu aktualnym, przyjmując dobrą wiarę posiadacza służebności w chwili nabycia posiadania i 20-letni termin zasiedzenia. Rezultatem skutecznego podniesienia peremptoryjnego zarzutu zasiedzenia jest przyjęcie, że przedsiębiorstwo przesyłowe ma skuteczne względem powódki prawo do korzystania z nieruchomości, a tym samym roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy przez jej posiadacza bez podstawy prawnej (nazywanego przez reprezentującego skarżącą profesjonalnego pełnomocnika – z niezrozumiałych przyczyn i z uporem godnym doprawdy lepszej sprawy – odszkodowaniem) uznać trzeba za bezzasadne.

Zapadłe przed Sądem I instancji rozstrzygnięcie jest więc prawidłowe, a zarzuty podniesione w apelacji – chybione, co skutkować musi oddaleniem apelacji na podstawie art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono w oparciu o art. 98 k.p.c., z którego wynika, że przegrywająca sprawę powódka winna zwrócić pozwanej poniesione przez nią koszty zastępstwa procesowego, obliczone w myśl § 10 ust. 1 pkt. 1 w związku z § 2 pkt. 4 rozporządzenia

Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 265) na kwotę 1.350,00 zł.