

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 25 maja 2016 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w pkt 1 zasądził od pozwanej (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w Ł. na rzecz powoda Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w Ł. kwotę 6.119 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 21 lutego 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku, a od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty z ustawowymi odsetkami za opóźnienie, oraz kwotę 2.889,60 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, a w pkt 2 oddalił powództwo w pozostałym zakresie. Wydając to rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy uznał za zasadne roszczenie powoda o wynagrodzenie (nazywane „odszkodowanie”) za bezumowne korzystanie przez pozwanego z działki gruntu stanowiącej przedmiot wieczystego użytkowania powoda, nie uwzględniając przy tym podniesionego przez pozwaną zarzutu zasiedzenia służebności przesyłu polegające na prawie korzystania z części przedmiotowej nieruchomości na potrzeby przedsiębiorstwa energetycznego. (wyrok – k. 250, uzasadnienie k. 251-253).

Apelację od powyższego orzeczenia złożyła pozwana spółka, zaskarżając go w części, tj. co do pkt 1.

Zaskarżonemu wyrokowi skarżąca zarzuciła naruszenie przepisów postępowania tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez ocenę zgromadzonego materiału dowodowego sprzecznie z zasadami logicznego rozumowania i wskazaniem doświadczenia życiowego, a w szczególności na pominięciu, iż protokół zdawczo odbiorczy z dnia 25 kwietnia 1974 r. dowodzi objęcia nieruchomości w dobrej wierze, a także pominięciu w ocenie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego protokołu odbioru technicznego z 29 czerwca 1974 oraz kart oględzin stacji, wyników pomiarów termowizyjnych, czy protokołu z pomiaru rezystancji uziomu, które potwierdzają, iż stacja po włączeniu do sieci była eksploatowana przez poprzedników prawnych pozwanego oraz przez pozwanego, zatem poprzednicy prawni pozwanego oraz pozwany byli samoistnymi posiadaczami nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności przesyłu oraz naruszenie prawa materialnego tj. art. 7, art. 172, art. 292, art. 305 i art. 352 kodeksu cywilnego poprzez ich niewłaściwe zastosowanie, a w konsekwencji uznanie, iż w odniesieniu do nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) stanowiącej działki gruntu o numerach (...) i (...) nie doszło do zasiedzenia służebności przesyłu, pomimo upływu okresu posiadania w dobrej wierze ww. nieruchomości w zakresie odpowiadającym służebności przesyłu, w przy uwzględnieniu, że powód nie udowodnił, iż objęcie ww. nieruchomości w posiadanie odbyło się w złej wierze.

Z uwagi na powyższe skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych.

(apelacja k. 260-264)

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie oraz o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

(odpowiedź na apelację – k. 270-272)

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej zasługiwała na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż Sąd Okręgowy uzupełnił postępowanie dowodowe w ten sposób, iż ustalił, że nabycie przez Gminę Ł. spornej działki decyzją Wojewody (...) z dnia 26 stycznia 1996 r. nastąpiło na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. nr 32, poz. 191 z późniejszymi zmianami) z mocy prawa. (decyzja k. 284)

W tak uzupełnionym stanie faktycznym zasadnym okazały się oba zarzuty apelacji.

W orzecnictwie sądów powszechnych i Sądu Najwyższego nie budzi wątpliwości, iż wykonywanie służebności gruntowej w dobrej wierze i nabycie jej w drodze zasiedzenia stanowi okoliczność niwecząca żądanie wynagrodzenia

za bezumowne korzystanie (por. np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 6 marca 2012 r., sygn. akt V ACa 560/11, Legalis nr 719111). Od momentu nabycia służebności przez zasiedzenie nie jest możliwe skuteczne żądanie od posiadacza służebności wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntów. Jeśli chodzi o czas wcześniejszy, żądanie wynagrodzenia jest nieuprawnione w sytuacji wykonywania służebności przez jej posiadacza w dobrej wierze (art. 224 § 1 k.c.).

Zgodzić się należy ze skarżącym, iż Sąd Rejonowy nieprawidłowo ocenił zarzut zasiedzenia służebności przesyłu.

Zgodnie z przepisem art. 305¹ k.c. nieruchomości można obciążyć na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1 k.c., prawem polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń (służebność przesyłu). Zgodnie zaś z art. 305⁴ k.c. do służebności przesyłu stosuje się odpowiednio przepisy o służebnościach gruntowych, co oznacza, iż z mocy art. 392 k.c. służebność taka może zostać nabyta przez zasiedzenie.

Na mocy art. 172 § 1. k.c. posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie). W tym ostatnim wypadku termin ten ulega wydłużeniu do lat trzydziestu (§ 2 cyt. przepisu)

Sąd Okręgowy w całości podziela stanowisko i linię orzecniczą wyrażoną m.in. w postanowieniu Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 4 czerwca 2014 r., sygn. akt II CSK 520/13 (Legalis nr 1047148) zgodnie z którym jeżeli państwowe przedsiębiorstwo energetyczne zaczęło samodzielnie korzystać z urządzeń przesyłowych usytuowanych na danej działce gruntu przed dniem 27 maja 1990 r., to bieg zasiedzenia służebności gruntowej podobnej do przesyłu obciążającej nieruchomości, która do tego dnia była przedmiotem własności państwowej i z tym dniem z mocy prawa stała się mieniem komunalnym, rozpoczął się dnia 27 maja 1990 r. 2. Artykuł 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 55, poz. 321) znajdował zastosowanie także do nieruchomości państwowych, które z dniem 27 maja 1990 r. stały się z mocy prawa mieniem komunalnym. Przepis ten przewidywał, 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. Oznacza to, że poprzednik prawny wnioskodawcy mógł skrócić okres niezbędny do nabycia służebności przesyłu w drodze zasiedzenia biegnący od dnia 27 maja 1990 roku o okres samoistnego posiadania tej służebności od dnia 1 lutego 1989 roku do dnia 26 maja 1990 roku.

Jak dalej wskazano w tym orzeczeniu przy rozpoznawaniu wniosku przedsiębiorcy przesyłowego o stwierdzenie nabycia służebności przez zasiedzenie i ocenie, jaką długość okresu niezbędnego do zasiedzenia należy przyjąć, decydujące znaczenie ma istnienie dobrej bądź złej wiary w momencie objęcia w posiadanie nieruchomości (służebności) oraz wynikające z przepisu art. 7 k.c. domniemanie dobrej wiary posiadacza. Istotna jest przy tym jedynie dobra wiara na początku okresu posiadania prowadzącego do zasiedzenia służebności. Jej utrata w czasie trwania posiadania nie ma dla zasiedzenia znaczenia, stąd podzielić należy pogląd, że znajduje tu zastosowanie zasada „*mała fides superveniens non nocet*”, ponieważ z mocy art. 292 KC do zasiedzenia służebności gruntowej stosuje się odpowiednio przepisy o nabyciu własności nieruchomości przez zasiedzenie.

Wskazać dalej należy, iż dobra wiara zasiadającego posiadacza występuje wówczas, gdy ingerowanie w cudzą własność w zakresie odpowiadającym służebności rozpoczęło się w takich okolicznościach, które usprawiedliwiały przekonanie posiadacza, że nie narusza cudzego prawa. W odniesieniu do posiadania prowadzącego do zasiedzenia, o rodzaju wiary posiadacza decyduje wyłącznie chwila objęcia posiadania. Wynika to wprost z wykładni językowej art. 172 k.c. (mowa w nim o uzyskaniu posiadania), stosowanego poprzez art. 176 k.c. także do następców pierwotnego posiadacza przy doliczaniu posiadania poprzednika i przez art. 292 k.c. odpowiednio do nabycia przez zasiedzenie służebności.

Późniejsza zmiana przekonania posiadacza lub jego poprzednika dla biegu terminu zasiedzenia nieruchomości jest już okolicznością nierelevantną.

Domniemanie dobrej wiary posiadacza (art. 7 k.c.) wzruszyć może zaś dowód, że posiadacz w chwili rozpoczęcia posiadania w zakresie odpowiadającym służebności przesyłu wiedział lub przy zachowaniu należytej staranności mógł się dowiedzieć o tym, że narusza swym zachowaniem prawo innej osoby. Takim dowodem może być stwierdzenie braku własnego tytułu posiadacza uprawniającego do wejścia na cudzy grunt czy korzystania z niego w określonym zakresie. (por. tak samo postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 maja 2014 r., sygn. akt II CSK 472/13, Legalis nr 1003004).

Przenosząc te rozważania na grunt niniejszej sprawy stwierdzić należy, iż Sąd Rejonowy nieprawidłowo uznał, że nabycie posiadania przez poprzednika prawnego pozwanej nastąpiło w złej wierze. Skoro bowiem objęcie posiadania urządzeń przesyłowych posadowionych na nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa nastąpiło na skutek ich przekazania przez jedno przedsiębiorstwo państwowe na rzecz innego przedsiębiorstwa państwowego w 1974 r. to ze względu na obowiązującą w tym czasie zasadę jednolitej własności państwowej (art. 128 k.c.) stwierdzić trzeba, że przedsiębiorstwo energetyczne objęło posiadanie urządzeń przesyłowych w dobrej wierze (korzystało z tych urządzeń jako należących do Skarbu Państwa, por wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 kwietnia 2009 r., sygn. akt II CSK 400/08; Legalis nr 255282).

Powołując się na to orzeczenie strona powodowa błędnie wychodziła z założenie, iż w przypadku biegu okresu zasiedzenia dobra wiara, rozumiana jako błędne, ale usprawiedliwione w danych okolicznościach przeświadczenie posiadacza służebności o przysługującym mu prawie do korzystania z cudzej nieruchomości, musi - podobnie jak w zakresie roszczeń uzupełniających związanych z bezumownym korzystaniem z nieruchomości, na której posadowione są urządzenia przesyłowe - obejmować cały okres eksploatacji urządzeń. Jak już wyżej wskazano, z mocy art. 172 § 1 k.c. stan taki musi istnieć jedynie w chwili nabycia posiadania.

Co więcej w świetle powyższych rozważań oraz treści decyzji komunalizacyjnej Wojewody (...) w zakresie której Sąd Okręgowy, jak wyżej wskazano przeprowadził postępowanie dowodowe stwierdzić należy, że Sąd Rejonowy nieprawidłowo ustalił też datę rozpoczęcia biegu terminu zasiedzenia przedmiotowej służebności na dzień 26 stycznia 1996 r., czyli na dzień wydania ww. decyzji. W trybie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. Nr 32, poz. 191), jeśli nie istnieją powody dla wyłączenia danego mienia z komunalizacji, organ ma obowiązek stwierdzić nabycie jego własności przez właściwą gminę przy zaistnieniu warunków tym przepisem wymienionych. Decyzja, o której mowa wskazana w art. 18 ustawy jest decyzją deklaratoryjną (por np. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego siedziba w Krakowie z dnia 19 czerwca 2015 r., sygn. akt II SA/Kr 441/15, Legalis nr 1340168 czy wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego siedziba w Warszawie z dnia 10 kwietnia 2015 r., sygn. akt I SA/Wa 2103/14, Legalis nr 1322125). Datą nabycia własności tak komunalizowanych nieruchomości jest w tej sytuacji data wejścia w życie ostatnio powołanej ustawy, czyli jak już wyżej wskazano 27 maja 1990 r. Od tej daty rozpoczął bieg termin zasiedzenia przedmiotowej służebności przez pozwaną spółkę (jak poprzedników prawnych), a jak wyżej podniesiono pozwana może doliczyć do okresu niezbędnego do nabycia służebności przesyłu w drodze zasiedzenia okres samoistnego posiadania tej służebności od dnia 1 lutego 1989 roku do dnia 26 maja 1990 roku. W okresie wcześniejszym, z uwagi na powołaną też wyżej zasadę jednolitości własności państwowej (zniesioną dopiero właśnie z dniem 1 lutego 1989 r.), zasiedzenie nieruchomości państwowej przez przedsiębiorstwo państwowe w ogóle nie było możliwe w związku z czym nie mógł rozpocząć się bieg jego terminu.

W ocenie Sądu Okręgowego bieg terminu zasiedzenia nie został przerwany przez cały okres jego 20 lat.

Zgodnie z art. 175 k.c. do biegu zasiedzenia stosuje się odpowiednio przepisy o biegu przedawnienia roszczeń. Przepis art. 123 § 1 k.c. stanowi zaś, iż bieg przedawnienia przerywa się 1) przez każdą czynność przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia

roszczenia; 2) przez uznanie roszczenia przez osobę, przeciwko której roszczenie przysługuje; 3) przez wszczęcie mediacji.

W przedmiotowej sprawie nie zachodzi żadna z tych przesłanek.

Z pewnością nie przerwała go bowiem decyzja Wojewody (...) z 26 stycznia 1996 r. i to bez wg czy została wydana z urzędu czy na skutek wniosku Gminy Ł.. Skoro ma ona charakter deklaratoryjny i stwierdza jedynie fakt zaistniały z mocy prawa to nie ma ona charakteru czynności przed (...) innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju (...), przedsięwziętej bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia.

Biegu zasiedzenia nie przerywa też ustanowienie użytkownika wieczystego na gruncie skarbowym lub samorządowym pozostającym w samoistnym posiadaniu osoby fizycznej (por tak samo postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 stycznia 2008 r., sygn. akt V CSK 383/07; OSNC - Zb. dodatkowy 2008 nr D, poz. 106, str. 67, Biul. SN 2008 nr 6, MoP 2009 nr 22, str. 1238, Legalis nr 100985). Sądowi Okręgowemu znane jest przeciwne stanowisko wyrażone w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2012 r., sygn. akt II CSK 127/11; Legalis nr 73584) wg którego oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste wpływa także na relacje prawne między właścicielem nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste a osobami trzecimi. Jednakże w ocenie Sądu Okręgowego uzasadnienie tego ostatniego nie jest przekonujące, skoro Sąd Najwyższy - bez głębszej analizy - wskazał tu jedynie, iż „skutki prawne wynikające z powyższych decyzji [o nabyciu prawa użytkowania wieczystego gruntów i własności znajdujących się na nich budynków] mają zaś kardynalne znaczenie w sprawie z uwagi na relacje między właścicielem gruntu (jednostką samorządu terytorialnego.) a użytkownikiem wieczystym (skarżącą) i relacje między tymi podmiotami a osobami trzecimi”. Stąd też bardziej przekonujące jest stanowisko wyrażone we wcześniejszym postanowieniu Sądu Najwyższego, z 18 stycznia 2008 r., gdzie trafnie podniesiono, że ustanowienie użytkownika wieczystego, ze względu na treść art. 232 k.c. nie wyłącza możliwości nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia, a ewentualne komplikacje związane z sytuacją użytkownika wieczystego takiego gruntu nie wyłączają działania art. 172 k.c.

Biegu terminu zasiedzenia nie przerwały wreszcie działania poprzednika prawnego pozwanej podjęte w 2007 r. i zmierzające do nabycia własności działek, na których posadowione są sporne urządzenia przesyłowe. Bez przytaczania tu szczegółowych argumentów wskazać trzeba, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjęte jest, iż samoistny posiadacz rzeczy (nawet) w złej wierze, który w czasie biegu zasiedzenia zwraca się do właściciela lub innej osoby, którą uważa za właściciela, z ofertą nabycia własności tej rzeczy w drodze umowy, nie pozbawia swego posiadania przmiotów samoistności, chyba że z innych okoliczności wynika, iż rezygnuje z samodzielnego i niezależnego od woli innej osoby władania rzeczą. (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 kwietnia 1999 r., sygn. akt I CKN 430/98; OSNC 1999 nr 11, poz. 198, str. 70, MoP 1999 nr 11, str. 40, Biul. Inf. Pr. 2000 nr 1, str. 1, Biul. Inf. Pr. 2000 nr 1, str. 1, Biul. SN 2000 nr 9, Biul. Inf. Pr. 2000 nr 4, str. 1, Legalis nr 44458), chyba że z innych okoliczności wynika, iż rezygnuje z samodzielnego i niezależnego od woli innej osoby władania rzeczą (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 października 2002 r., sygn. akt I CKN 1006/00; Legalis nr 57313). Z okoliczności sprawy nie wynika jednak aby pozwana zrezygnowała z władania tymi urządzeniami samodzielnie, a wniosek taki wysnuć należy choćby z faktu, iż nie poczuwała się w obowiązku do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z nich.

Skoro więc:

- 20-letni bieg terminu zasiedzenia, na które powołuje się pozwana, rozpoczął się 27 maja 1990 r.,
- termin ten może być skrócony o okres od dnia 1 lutego 1989 r.,
- poprzednik prawny nabył posiadanie przedmiotowych urządzeń w dobrej wierze, a okoliczności sprawy nie pozwalają na skuteczne podważenie istnienia tej dobrej wiary w tym momencie,

- pozwana i jej poprzednicy prawni korzystali z tej służebności nie przerywając przez cały okres biegu terminu zasiedzenia (w tym miejscu dodać można, iż jedynie w tym zakresie zarzuty apelacji nie są zasadne, gdyż z ustaleń Sądu Rejonowego wynika, iż okoliczność ta nie była kwestionowana),

- a bieg terminu zasiedzenia nie został przerwany

to uznać należało, iż termin zasiedzenia służebności na którą pozwana się powołuje upłynął w dniu 31 stycznia 2009 r., a pozwana nabyła przez zasiedzenie tę służebność z dniem 1 lutego 2009 r.

Jak zaś wynika z akt sprawy (treść operatu szacunkowego k. 44 i nast. oraz pisma powódki z 28 stycznia 2014 r.) powódka domagała się wynagrodzenia za okres 3 lat liczonych przed datą tego ostatecznego pisma. Okres ten przypada więc już po dacie nabycia przez pozwaną przez zasiedzenie służebności przesyłu, co powoduje, że powódce za ten okres wynagrodzenie to nie przysługuje.

W tej sytuacji, na podstawie ww. przepisów, powództwo uznać należało za nieuzasadnione.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w punkcie 1 w ten sposób, że oddalił powództwo i opierając się na zasadzie odpowiedzialności za wynik procesu, na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 1.217 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania w pierwszej instancji, na które złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika powódki będącego adwokatem ustalone, z uwagi na datę wytoczenia powództwa, na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013 roku, poz. 461 ze zm.).

Na tej samej zasadzie, podstawie art. 98 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c., Sąd II instancji orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego, zasądzając od powódki na rzecz pozwanej kwotę 1.506 złote. Na powyższą kwotę złożyły się: opłata od apelacji w kwocie 306 złotych i wynagrodzenie pełnomocnika będącego adwokatem, ustalone na podstawie § 2 ust. 4 w związku z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1800) z uwagi na wniesienie apelacji po 1 stycznia 2016 roku, a przed 27 października 2016 roku.

Marzena Eichstaedt Mariola Szczepańska Bartosz Kaźmierak