

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 13 marca 2019 roku, z powództwa E. K. przeciwko (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w K. o zapłatę, Sąd Rejonowy w Zgierzu zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 250 złotych tytułem wynagrodzenia za zmniejszenie wartości nieruchomości z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 19 stycznia 2017 roku do dnia zapłaty oraz oddalił roszczenie powódki z tytułu wynagrodzenia należnego powódce za korzystanie z nieruchomości – działki nr. 80/24 położonej w Z. przy ul. (...) należącej do poprzednika prawnego powódki.

Sąd Rejonowy swoje rozstrzygnięcie oparł na następujących ustaleniach i zważył co następuje:

M. K. (1) była właścicielką działki nr (...) położonej w Z. na ul. (...). Decyzją z dnia 16 grudnia 1996 r. nr 692/96 udzielono pozwolenia na budowę napowietrznej linii energetycznej 220 kV Z./A. do linii 220 kV J. – A. na odcinku w granicach miasta Z. łącznie z przebudową fragmentu linii 15 kV Z. – O. na działkach położonych w Z., w tym na działce nr (...) stanowiącej własność M. K. (1).

W dniu 18 października 2015 r. M. K. (1) podpisała protokół, w którym została poinformowana o budowie projektowanej linii 220 kV Z. A.-J., A., w czasie której nastąpi czasowe wejścia na teren działki M. K. (1). Wyraziła ona zgodę na wykonanie prac w obszarze swojej działki łącznie z późniejszym dostępem do urządzenia w ramach eksploatacji. W treści protokołu wskazano również, iż, zgodnie z art. 74 ustawy, zostanie na podstawie protokołu sporządzonego z udziałem właściciela działki wypłacone przez inwestora lub wykonawcę robót odszkodowanie za straty wyrządzone na skutek czasowego zajęcia nieruchomości, uznając je jako zaspokojenie swoich roszczeń w stosunku do (...) S.A.

M. K. (1), podpisując protokół z dnia 18 października 2015 r., zgodziła się na wykonanie przez przedsiębiorstwo robót związanych z budową linii i postawieniem słupa na jej nieruchomości (który ostatecznie nie został posadowiony na przedmiotowej działce). Rozumiała, że zakład chciał uzyskać dostęp do urządzeń przesyłowych. Przed podpisaniem protokołu M. K. (1) zapoznała się z jego treścią. Otrzymała odszkodowanie za zniszczenie roślinności, wycięcie drzew, przesunięcie uli. Odszkodowanie obejmowało także czasowe wejście na teren działki.

Na podstawie decyzji Wojewody (...) nr 479/15 z dnia 18 listopada 2015 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie drogi ekspresowej S-14 działka nr (...) (wydzielona z działki (...)) stała się z mocy prawa z dniem 31 sierpnia 2016 r. własnością Skarbu Państwa. Decyzją z dnia 7 listopada 2016 r. nr GN-V.7570.43.2016.MA Wojewoda (...) orzekł o przyznaniu M. K. (1) odszkodowania z tytułu nabycia z mocy prawa przez Skarb Państwa własności części nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) w kwocie 244.667 zł powiększonego o kwotę 10.000 zł stosownie do art. 18 ust. 1f ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych. Jak wskazano w uzasadnieniu decyzji, wysokość odszkodowania ustalona została w oparciu o wycenę rynkowej wartości nieruchomości sporządzoną przez rzeczoznawcę majątkowego.

Odszkodowanie z tytułu nabycia przez Skarb Państwa własności części nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) w sytuacji, gdyby na powyższej nieruchomości nie zostały posadowione urządzenia przesyłowe, wynosi 271.300 zł. Odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od 25 stycznia 2007 r. do 31 sierpnia 2016 r. w zakresie zajęтым pod urządzenie przesyłowe – sieć elektroenergetyczna 220 kV wynosi 22.680 zł.

W dniu 23 stycznia 2017 r. M. K. (1) i E. K. zawarły umowę darowizny wierzytelności przysługującej M. K. (1) w stosunku do (...) S.A. z tytułu bezumownego korzystania i zmniejszenia wartości działki nr (...) (wydzielonej z działki (...)) położonej na ul. (...).

Na podstawie poczynionych ustaleń Sąd Rejonowy uznał, że w niniejszej sprawie przysługuje powódce legitymacja procesowa czynna co do obu roszczeń sformowanych w pozwie.

Sąd Rejonowy podniósł, że powódka zawarła z pierwotną właścicielką działki nr (...) (która po wywłaszczeniu została podzielona na działki (...)) umowę darowizny wierzytelności przysługującej M. K. (1) w stosunku do (...) S.A. z tytułu bezumownego korzystania i zmniejszenia wartości działki nr (...). Zdaniem Sądu Rejonowego nie można uznać, iż M. K. (1)

nie przysługiwało względem pozwanego roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości, gdyż nie jest ona właścicielką nieruchomości. W okresie, za który powódka dochodzi zapłaty, M. K. (1) była bowiem właścicielką nieruchomości.

Sąd Rejonowy wskazał dalej, że podstawę prawną dochodzonego przez powódkę roszczenia stanowią zatem przepisy art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c.

W orzecnictwie i piśmiennictwie przyjęto, że roszczenie za korzystanie z rzeczy ma charakter obligacyjny i gdy powstaje, uzyskuje byt samodzielny, co wyraża się tym, że może być dochodzone niezależnie od roszczenia windykacyjnego i jest samodzielnym przedmiotem obrotu (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 1997 roku, II CKN 57/96, OSNC 1997, nr 6-7, poz. 92, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 26 maja 2006 roku, OSNC 2006, nr 12, poz. 195). Oznacza to, że utrata własności rzeczy nie powoduje utraty możliwości żądania wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy w okresie, w którym właścicielowi własność jeszcze przysługiwała. Potwierdza to okoliczność, że jednym z roszczeń uzupełniających jest możliwość żądania odszkodowania za utratę rzeczy, które przysługiwać może dopiero wtedy, gdy ani prawo własności, ani roszczenie windykacyjne nie są możliwe do zrealizowania.

Zdaniem Sądu I instancji M. K. (1) podpisała w dniu 12 października 2015 r. zgodę na zajęcie jej nieruchomości przez zakład elektroenergetyczny celem wybudowania na niej urządzeń przesyłowych. W zeznaniach złożonych przed Sądem Rejonowym M. K. (1) potwierdziła, iż rozumiała przedmiotowy protokół zgodnie z tym, co wynika z jego treści, tj. korzystania przez zakład energetyczny z nieruchomości celem wybudowania urządzeń, jak i z późniejszym dostępem do urządzeń w ramach eksploatacji. M. K. (1)

otrzymała również odszkodowanie za zniszczenie roślinności, wycięcie drzew, przesunięcie uli, a także czasowe wejście na teren działki.

Pozwany był zatem posiadaczem nieruchomości w dobrej wierze. Linia została zbudowana zgodnie z wymogami administracyjnymi, a ówczesna właścicielka nieruchomości M. K. (1) wyraziła zgodę na zajęcie jej nieruchomości w celu budowy i korzystania z urządzeń przesyłowych. Żądanie zapłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości należało zatem zdaniem Sądu Rejonowego wobec tego oddalić.

Jednak zasadne było żądanie odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości. Jak wynika z decyzji 7 listopada 2016 r. nr GN-V.7570.43.2016.MA wysokość odszkodowania za wywłaszczenie działki nr (...) odpowiadała wartości rynkowej nieruchomości, która wyliczona została przez rzeczoznawcę na kwotę 244.667 zł. Biegły wydający opinię w niniejszej sprawie ustalił natomiast, że, odszkodowanie z tytułu nabycia przez Skarb Państwa własności części nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...)

w sytuacji, gdyby na powyższej nieruchomości nie zostały posadowione urządzenia przesyłowe, wynosi 271.300 złotych.

Z tego powodu Sąd Rejonowy zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 250 złotych tytułem wynagrodzenia za zmniejszenie wartości nieruchomości z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 19 stycznia 2017 roku do dnia zapłaty.

Apelację od wydanego wyroku wywiodły obie strony procesu.

Powódka zaskarżyła wyrok Sądu Rejonowego w części tj. w zakresie oddalenia powództwa w kwocie 250 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od tej kwoty liczonymi od dnia 19.01.2017 r. do dnia zapłaty, jako wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z działki (...);

Skarżąca powódka zarzuciła zaskarżonemu rozstrzygnięciu:

I. naruszenie przepisów postępowania, co miało istotny wpływ na wynik sprawy poprzez:

a) przekroczenie granic swobodnej oceny zeznania M. K. (1), dokonanej wybiórczo, wbrew zasadom logiki i doświadczenia życiowego i przyjęciu, że M. K. (1) rozumiała protokół jako zezwalający na późniejszy dostęp do urządzeń w ramach eksploatacji;

b) przekroczenie granic swobodnej oceny protokołu z dnia 18.10.1995 r., dokonanej wybiórczo, wbrew zasadom logiki i doświadczenia życiowego i przyjęciu, że protokół zawiera zezwolenie na późniejszy dostęp do urządzeń w ramach eksploatacji;

c) przekroczenie granic swobodnej oceny zeznań M. K. (1) i protokołu z dnia 18.10.1995r., dokonanej wbrew zasadom logiki i doświadczenia życiowego i przyjęciu, że zgoda na późniejszy dostęp do urządzeń w ramach eksploatacji jest tożsama ze zgodą na późniejsze wykorzystywanie działki przez druty wysokiego napięcia;

II. naruszenie prawa materialnego poprzez:

a) naruszenie art. 65 k.c. poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie wbrew zeznaniom M. K. (1), że ta zezwoliła w protokole z 18.10.1995 r. na późniejszy dostęp do urządzeń w ramach eksploatacji a nawet na późniejsze wykorzystywanie działki przez druty wysokiego napięcia;

b) naruszenie art. 245 §1 w zw. z art. 158 k.c. oraz art. 73 §2 k.c. poprzez ich nie zastosowanie przyjęcie, że protokół zawarty bez formy aktu notarialnego, a odpowiadający treści służebności gruntowej jest ważny i determinuje objęcie i wykonywanie posiadania służebności w dobrej wierze.

Skarżąca powódka wniosła o zmianę wyroku w zaskarżonej części i zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kwoty 250 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od tej kwoty liczonymi od dnia 19.01.2017 r. do dnia zapłaty, jako wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z działki (...); oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu według norm przepisanych.

Strona pozwana zaskarżyła wyrok w części uwzględniającej powództwo oraz zawarte w wyroku rozstrzygnięcie o kosztach procesu. Skarżąca pozwana wniosła o zmianę wyroku w zaskarżonej części i oddalenie powództwa w tym zakresie oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym; Ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

W apelacji pozwanej zawarte zostały następujące zarzuty:

1. naruszenia przepisów postępowania - art. 1 k.p.c. i art. 2 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 70 ust. 1 i 2 ustawy z 29 kwietnia 1985 r. - o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 22 poz. 99) w brzmieniu obowiązującym na dzień sporządzenia z poprzednim właścicielem nieruchomości (p. M. K. (1)) protokołu i udzielenia

zgody na posadowienie urządzeń przesyłowych poprzednika Pozwanego, oraz w związku z art. 120 ust. 1 i 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. - o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2018 r. poz. 121) poprzez prowadzenie procesu cywilnego o roszczenia podlegające rozstrzygnięciu wyłącznie na drodze postępowania administracyjnego i sądowo - administracyjnego;

2. naruszenie przepisów postępowania - art. 328 § 2 k.p.c. poprzez nie zawarcie w treści uzasadnienia wyroku podstawy orzeczenia, wskazując jedynie lakonicznie art. 230 k.c., oraz brak ustalenia faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów na których się oparł i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, w szczególności twierdzeniom Pozwanego dotyczącym bezzasadności powództwa;

3. naruszenia przepisów postępowania - art. 233 § 1 i 2 k.p.c.:

- poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, tym samym błędne przyjęcie, że Pozwany nie wywiązał się z obowiązku udowodnienia okoliczności, której wywodzi skutki prawne, a w efekcie zasądzenie od Pozwanego na rzecz Powódki wynagrodzenia za zmniejszenie wartości nieruchomości, mimo braku podstaw oraz sprzeczności z zebrany w sprawie materiałem dowodowym,

- poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, tym samym przyznanie całkowitej wiary opinii biegłego, poprzez uznanie, iż Powódce należne jest wynagrodzenie za zmniejszenie wartości nieruchomości, mimo iż odszkodowanie za zmniejszenie wartości nieruchomości zawarte jest w cenie nieruchomości, za którą P. M. K. (1) zbyła nieruchomość Powódce i z uwzględnieniem faktu obciążenia nieruchomości linią ustala się cenę nieruchomości; Pozwany posiadał nieruchomość w dobrej wierze (za zgodą ówczesnego właściciela, p. M. K. (1)) jednocześnie należność ta (czyli odszkodowanie za zmniejszenie wartości nieruchomości związane z trybem wywłaszczenia nieruchomości pod budowę linii elektroenergetycznej) posiada charakter publicznoprawny, stąd nie może być przedmiotem obrotu, nie może być przeniesiona w drodze sukcesji singularnej.

- poprzez sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego wskutek naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, poprzez dokonanie oceny dowodów w sposób nasuwający zastrzeżenia z punktu widzenia zasad logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego, tym samym uznanie za zasadne roszczenie o odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości, mimo braku podstaw;

4. przepisów prawa materialnego - art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c. w zw. z art. 225 k.c. - poprzez ich błędną wykładnię, skutkującą zastosowaniem w sprawie, mimo że Pozwany objął nieruchomości (wówczas poprzedniczki prawnej Powódki) w dobrej wierze, na podstawie zgody p. M. K. (1) udzielonej na posadowienie urządzeń przesyłowych, a stan dobrej czy złej wiary - w kontekście utraty wartości nieruchomości, na której posadowiono urządzenia, oceniać należy wg. stanu z dnia wybudowania urządzeń, tzn. przy uwzględnieniu, czy ówczesny właściciel wyraził na te urządzenia zgodę, czy nie; jeśli zatem właściciel wyraził zgodę na te urządzenia, to nie został poszkodowany;

5. przepisów prawa materialnego - art. 224 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie i nie uwzględnienie, że jeżeli faktyczne obciążenie nieruchomości (czyli posadowienie urządzeń) nastąpiło za zgodą ówczesnego właściciela, to nie przysługuje takiemu właścicielowi (czy jego następcy prawnemu) prawo do domagania się odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości; zresztą Sąd zachował się niekonsekwentnie, jeśli dopuścił dobrą wiarę i tytuł do objęcia nieruchomości przez poprzednika Pozwanego dla celów wybudowania urządzeń i oddalił roszczenie o bezumowne korzystanie (z uwagi na dobrą wiarę i tytułu do posadowienia i trwania urządzeń na nieruchomości - co wyklucza roszczenie windykacyjne i negatoryjne), to tym bardziej nie przysługuje Powodowi inne roszczenie uzupełniające (o pogorszenie rzeczy);

Z argumentacji Sadu wynika jasno brak podstaw do roszczenia windykacyjnego i negatoryjnego (art. 222 § 1 i 2 k.c.), a jeśli tak, to nie podstawy do żadnego roszczenia uzupełniającego, w tym o utratę wartości rzeczy (nieruchomości);

6. naruszenie prawa materialnego - art. 509 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie za ważną i skuteczną cesję wierzytelności publicznoprawnej, mimo że cesja wierzytelności publicznoprawnej nie może zostać skutecznie i zgodnie z prawem dokonana z wykorzystaniem form prawa prywatnego, jej dopuszczalność musiałaby wynikać z norm prawa administracyjnego, a dokonana cesja prywatnoprawna narusza to brzmienie przepisów art. 128 ust. 1-4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Pełnomocnik powódki wniósł o oddalenie apelacji pozwanej.

Pełnomocnik pozwanej wniósł o oddalenie apelacji powódki i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył:

Na wstępie zachodzi potrzeba rozważenia trafności podniesionego w apelacji pozwanej zarzutu dotyczącego braku dopuszczalności drogi sądowej w niniejszej sprawie (punkt 1 apelacji pozwanej);

Zarzut ten jest bezzasadny.

Ustawa z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości utraciła moc z dniem 1 stycznia 1998 r. (por. art. 241 pkt 1 i art. 242 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Dz. U. Nr 115, poz. 741 – zwaną dalej ustawą), niemniej pod jej rządami doszło do zainstalowania na nieruchomości należącej do poprzednika prawnego powódki urządzeń przesyłowych, z których to zdarzeń powódka wywodzi dochodzone roszczenie.

Zgodnie z treścią art. 74 ust. 1 ustawy właścicielowi nieruchomości przysługiwało od jednostki, której udostępniono nieruchomość, odszkodowanie za straty wyrządzone na skutek jej zajęcia i działań określonych między innymi w art. 70 ust. 1 ustawy. Przepis ten z kolei obejmował swą dyspozycją działania polegające na zakładaniu i przeprowadzaniu na nieruchomościach, zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu urządzeń przesyłowych. Artykuł 74 ust. 1 ustawy, choć była w nim mowa o odszkodowaniu za wyrządzone straty, nie zawierał bliższego określenia pojęcia strat. Nie wskazywał też zasad i sposobu ustalania odszkodowania. Wskazania takie zawierał jedynie przepis ust. 2 tegoż art. 74, stanowiący, że rejonowy organ administracji ogólnej ustala odszkodowanie "z zastosowaniem zasad przewidzianych przy wywłaszczaniu nieruchomości". Ustalenie odszkodowania w trybie administracyjnym wchodziło jednak w rachubę tylko "w braku porozumienia stron", a więc wówczas, gdy właściciel nie wyrażał zgody na działania realizacyjne inwestora. W sytuacji, gdy udostępnienie nieruchomości w celu wykonania urządzeń przepływowych nastąpiło na podstawie umowy zawartej przez właściciela nieruchomości z jednostką mającą lokalizację inwestycji, sprawy o odszkodowanie za straty wyrządzone przeprowadzeniem tych urządzeń podlegały rozpoznaniu w drodze sądowej. Zgoda właściciela na zajęcie nieruchomości bowiem powodowała przeniesienie sporu o ustalenie odszkodowania na płaszczyznę stosunków cywilnoprawnych dotyczących wykonania umów i wynagrodzenia szkody (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 24 czerwca 1992 r. III CZP 71/92, OSNCP 1992, z. 12, poz. 226 oraz Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 czerwca 1999 r. II CKN 441/98).

Zgodnie z powyższymi zapatrywaniami cywilnoprawny charakter roszczenia powódki nie budzi wątpliwości. Powyższe rozważania wskazują również na bezzasadność zarzutu apelacyjnego pozwanej sformowanego w punkcie 6 apelacji.

Skoro droga sądowa w niniejszej sprawie była dopuszczalna, a powódka posiadała legitymację czynną w niniejszym procesie, należało przystąpić do merytorycznego rozpoznania żądań i zarzutów stron; w pierwszej kolejności należało odnieść się do zarzutów apelacyjnych strony pozwanej.

W orzecznictwie podkreśla się, że jakkolwiek postępowanie apelacyjne jest postępowaniem odwoławczym i kontrolnym, to jednak zachowuje charakter postępowania rozpoznawczego. Oznacza to, że sąd drugiej instancji ma pełną swobodę jurysdykcyjną, ograniczoną jedynie granicami zaskarżenia. W konsekwencji może, a jeżeli je dostrzeże - powinien, naprawić wszystkie naruszenia prawa materialnego, niezależnie od tego, czy zostały wytknięte w apelacji,

pod warunkiem, że mieszczą się one w granicach zaskarżenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 czerwca 2014 r., III UK 177/13, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 października 2002 r., III CZP 62/02, OSNC 2004 nr 1, poz. 7).

W systemie dwuinstancyjnego rozpoznawania spraw cywilnych, uzupełnionego o skargę kasacyjną będącą środkiem nadzwyczajnym i służącym głównie interesowi publicznemu, w żywotnym interesie ustrojowym leży to, aby orzeczenia wydawane przez sąd drugiej instancji gwarantowały trafność i słuszność rozstrzygnięcia, czyli jego zgodność z prawem materialnym oraz poczuciem sprawiedliwości; temu służy m.in. szeroka swoboda jurysdykcyjna tego sądu (por. uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów z 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, OSNC 2008 nr 6, poz. 55, której nadano moc zasady prawnej).

Sąd Rejonowy poczynił w niniejszej sprawie, w oparciu o zgromadzony materiał dowodowy prawidłowe ustalenia faktyczne, które to ustalenia Sąd odwoławczy w pełni podziela, jednakże z ustaleń tych Sąd pierwszej instancji wyprowadził błędne wnioski w kontekście przepisów prawa materialnego uznając, iż w świetle ustalonego stanu faktycznego powództwo o odszkodowanie za zmniejszenie wartości nieruchomości w całości zasługuje na uwzględnienie. Z tych też względów zaskarżony wyrok podlegać musiał zmianie o czym poniżej.

W przywołanym powyżej Wyroku Sądu Najwyższego z dnia 11 czerwca 1999 r. II CKN 441/98 wskazano, że oceniając zasadność żądania za obniżenie wartości nieruchomości z tytułu posadowienia na nieruchomości urządzeń przesyłowych, w pierwszej kolejności rozważyć należy treści umów, na podstawie których udostępniono nieruchomość w celu przeprowadzenia urządzeń przesyłowych, o ile dotyczyły one określenia odszkodowania. Ustalenie odszkodowania przewidzianego w art. 74 ust. 1 powoływanej ustawy w postępowaniu sądowym wymagało bowiem uwzględnienia przede wszystkim postanowień umowy, na podstawie której właściciel udostępnił nieruchomość w celu zainstalowania określonego urządzenia technicznego, a także przepisów Kodeksu cywilnego regulujących ogólne zasady ustalania odszkodowania (art. 361-363 k.c.).

Jak wynika z bezspornych ustaleń Sądu Rejonowego poprzedniczka prawna powódki - M. K. (1) w dniu 18.10.1995 roku, podpisała protokół, w którym została poinformowana o budowie projektowanej linii 220 kV Z. A.-J., A., w czasie której nastąpi czasowe wejście na teren działki należącej M. K. (1), łącznie z ustawieniem słupa zgodnie z wydaną przez Prezydenta Miasta Z. decyzją o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz opracowaną dokumentacją.

M. K. (1) wyraziła zgodę na wykonanie prac w obszarze swojej działki włącznie z późniejszym dostępem do urządzenia w ramach eksploatacji. W treści protokołu wskazano również, iż, zgodnie z art. 74 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, zostanie na podstawie protokołu sporządzonego z udziałem właściciela działki wypłacone przez inwestora lub wykonawcę robót odszkodowanie za straty wyrządzone na skutek czasowego zajęcia nieruchomości, uznając je jako zaspokojenie swoich roszczeń w stosunku do (...) S.A.

Podstawą do sporządzenia protokołu były przepisy art. 70 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (k. 22). Jest kwestią bezsporną, że powódka otrzymała od wykonawcy robót odszkodowanie w bliżej niesprecyzowanej wysokości.

Z treści porozumienia wynika jednoznacznie i bez wątpliwości, że w zawartym porozumieniu poprzedniczka prawna powódki oraz poprzedniczka prawna pozwanej nie przewidziały dodatkowego odszkodowania za obniżenie wartości działki, związane z posadowieniem na niej spornego słupa energetycznego. Zaniechania M. K. (1) w tym zakresie skutkują następczą bezzasadnością żądań powódki.

Niezależnie od powyższego analiza treści porozumienia z dnia 18.10.1995 roku w powiązaniu z treścią przepisu art. 74 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości prowadzi do wniosku że wypłacone M. K. (1) odszkodowanie wyczerpywało w całości jej roszczenia związane z posadowieniem na jej nieruchomości urządzeń przesyłowych.

Jak wynika z treści art. 74 ust. 2 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości odszkodowania przewidziane w art. 74 ust. 1 były ustalane z zastosowaniem zasad przewidzianych przy wywłaszczaniu nieruchomości.

Zgodnie zaś z treścią art. 56 ust. 1 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości odszkodowania wypłacane na podstawie ustawy zawierały w sobie rekompensatę za spowodowanie zmniejszenia wartości nieruchomości.

Wbrew obowiązki wynikającemu z art. 6 k.c. strona powodowa skutecznie nie wykazała, aby odszkodowanie wypłacone M. K. (1) nie zawierało w sobie rekompensaty za spowodowanie zmniejszenia wartości nieruchomości. Subiektywne przekonanie świadka M. K. o tym, że wypłacone jej odszkodowanie nie zawierało w sobie owego odszkodowania nie jest wystarczające. Z treści porozumienia wynika jednoznacznie, że wypłacone przez inwestora odszkodowanie za straty wyrządzone na skutek czasowego zajęcia nieruchomości M. K. (1) uznaje jako zaspokojenie swoich roszczeń w stosunku do (...) S.A. – poprzednika prawnego pozwanej.

Przywołana przez Sąd Rejonowy konkluzja prawna, a zwłaszcza przepisy art. 224 § 2 i następne k.c. nie znajduje w realiach niniejszej sprawy zastosowania.

Urządzenia przesyłowe na nieruchomości należącej do M. K. (1) zostały posadowione za jej wyraźną zgodą po zawarciu pisemnego porozumienia z inwestorem.

Przepisy o odpowiedzialności posiadacza samoistnego za bezumowne korzystanie z rzeczy, nie przystają zatem do stanu faktycznego niniejszej sprawy.

Co więcej, nawet jeśli przyjąć roboczą hipotezę, że pozwana korzystała z nieruchomości M. K. bez tytułu prawnego (choć jak zaznaczono w niniejszej sprawie tak nie było) powódka i tak nie mogła skutecznie dochodzić odszkodowania za obniżenie wartości działki, związane z posadowieniem na niej spornego słupa.

W uchwale z dnia 8 września 2011 r., III CZP 43/11, Sąd Najwyższy wykluczył, aby takie roszczenie przysługiwało właścicielowi wobec nieuprawnionego posiadacza służebności gruntowej. W uzasadnieniu uchwały Sąd Najwyższy uznał, że właścicielowi nieruchomości nie przysługuje wobec nieuprawnionego posiadacza służebności przesyłu roszczenie o naprawienie szkody z powodu obniżenia jej wartości, związanego z normalnym korzystaniem z nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści takiej służebności (art. 225 w zw. z art. 230 k.c.). Sąd Najwyższy podkreślił, że stan korzystania przez osobę trzecią z nieruchomości w sposób właściwy dla służebności gruntowej, nie ma charakteru nieodwracalnego, może zostać usunięty, nie stanowi więc podstawy domagania się przez właściciela zapłaty odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości. Przedmiotowe zapatrywanie niewątpliwie należy uznać za trafne.

Nie sposób zatem przyjąć, za Sądem Rejonowym że obowiązany do zapłaty odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości jest podmiot posiadający zgodę właściciela na posadowienie na nieruchomości urządzeń przesyłowych, skoro roszczenie takie skutecznie nie przysługuje nawet wobec nieuprawnionego posiadacza służebności w złej wierze.

Podstawą roszczeń powódki nie mógł być również artykuł 415 k.c. albowiem urządzenia przesyłowe co wynika z protokołu wykonano zgodnie z wymaganiami Prawa budowlanego i zgodnie z projektem oraz za zgodą M. K. (1). W niniejszej sprawie nie zostały zatem wykazane ani cechy przedmiotowe, ani podmiotowe, które pozwalałyby uznać wspomniane działanie za zdarzenia sprawcze pociągające za sobą odpowiedzialność pozwanej na podstawie art. 415 k.c.

Uwzględniając powyższe, brak było jakiegokolwiek podstawy do uwzględnienia roszczenia powódki wobec pozwanej z tytułu wynagrodzenia za zmniejszenie wartości nieruchomości należącej uprzednio do M. K. (3).

Konsekwencją powyższych ustaleń i konkluzji prawnych stała się konieczność zmiany wyroku Sądu Rejonowego poprzez oddalenie całości żądań powódki o czym Sąd Okręgowy orzekł, jak w pkt II. 1 wyroku, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c.

Z powyższych względów za całkowicie bezzasadne należało uznać zarzuty apelacyjne powódki.

Wbrew poglądom skarżącej powódki z treści porozumienia zawartego w dniu 18 października 1995 roku wynika jednoznacznie i bez wątpliwości że M. K. (1) wyraziła zgodę na czasowe wejście na teren swojej nieruchomości łącznie z ustawieniem na nieruchomości słupa energetycznego. Co więcej, M. K. (1) wyraziła zgodę na wykonanie prac w obszarze swojej działki włącznie z późniejszym dostępem do urządzenia w ramach eksploatacji. Treść porozumienia z dnia 18.10.1995 roku nie budzi wątpliwości interpretacyjnych.

Poprzednik prawny pozwanej zajął pod inwestycje grunt na znany M. K. (3) cel, za zapłatą stosownego wynagrodzenia i uzyskał w sposób zgodny z prawem tytuł do wykorzystania nieruchomości na cele związane z budową i posadowieniem infrastruktury przesyłowej. Zawarte porozumienie było alternatywą dla decyzji opartej na art. 70 ust. 1 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. Nie może zatem być mowy o odpowiedzialności pozwanej z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości należącej do M. K. (3).

Nie można podzielić również zarzutu powódki dotyczącego nieważności porozumienia z dnia 18.10.1995 roku.

Ustawodawca w art. 70 ust. 2 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości jedynie wspominał o „umowie” mającej być alternatywą dla wydania decyzji ograniczającej prawo własności. Z zacytowanej regulacji trudno jest wyprowadzić stanowcze wnioski na temat formy tej umowy, minimalnych wymagań. Jednak zgodnie z poglądami doktryny i orzecznictwa umowa, której zawarcie tworzyło tytuł prawny do założenia na nieruchomości urządzeń przesyłowych i zwalniało z konieczności uzyskania decyzji na podstawie art. 75 ust. 1 i 3 u.g.g. nie wymagała żadnej szczególnej formy (tak: Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2014 r. III CSK 348/13 i Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 lipca 2018 r. II CSK 518/17).

Z tych wszystkich względów apelację powódki należało oddalić na podstawie art. 385 k.p.c..

O kosztach postępowania w instancji odwoławczej Sąd Okręgowy orzekł na podstawie zasady odpowiedzialności za wynik procesu, wyrażonej w art. 98 k.p.c. § 1 k.p.c.