

Sygn. akt I ACa 635/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 stycznia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny:

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Agnieszka Sołtyka
Sędziowie:	SSA Maria Iwankiewicz (spr.) SSO del. Wiesława Buczek-Markowska
Protokolant:	st. sekr. sądowy Beata Waclawik

po rozpoznaniu w dniu 14 stycznia 2015 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa S. W. i K. W.

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

z udziałem interwenienta ubocznego (...) Spółki Akcyjnej w P.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 29 maja 2014 r., sygn. akt I C 965/11

I. **oddala apelację,**

II. **zasądza od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa w postępowaniu apelacyjnym.**

SSA M. Iwankiewicz SSA A. Sołtyka SSO del. W. Buczek-Markowska

Sygn. akt I ACa 635/14

UZASADNIENIE

Powodowie S. W. i K. W. w pozwie złożonym 20 września 2011 roku wnieśli o zasądzenie od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P. solidarnie na ich rzecz kwoty 92.950 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa, a nadto o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych. Żądanie zapłaty powodowie wywodzili z bezumownego korzystania z ich nieruchomości przez pozwaną.

Na rozprawie z 20 czerwca 2012 roku powodowie sprecyzowali, że domagają się wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z ich nieruchomości w okresie od 20 września 2001 roku do 16 grudnia 2007 roku, a w piśmie z 6 czerwca 2013 roku oświadczyli, że wnoszą o zasądzenie solidarnie na ich rzecz kwoty 91.400 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu, na co składa się: 4.700 złotych za korzystanie z gruntu pod budynkiem trafostacji i powierzchni okalającej budynek, tj. łącznie (48,1 m²), 32.800 złotych za korzystanie z budynku trafostacji o powierzchni użytkowej 24 m², 26.300 złotych za korzystanie z drogi dojazdowej o powierzchni 429 m² i kwota 27.600 złotych za korzystanie z nieruchomości w zakresie powierzchni zajętej przez sieć kabli elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia o powierzchni 450 m².

Pozwana w odpowiedzi na pozew domagała się oddalenia powództwa oraz zasądzenia na swoją rzecz kosztów postępowania sądowego.

(...) spółka akcyjna w P. zgłosiła interwencję uboczną po stronie pozwanej i wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów na rzecz interwenienta ubocznego kosztów procesu według norm przepisanych. Dla uzasadnienia swojego stanowiska interwenient powołał się na argumentację strony pozwanej.

Wyrokiem z 29 maja 2014 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie zasądził od pozwanej solidarnie na rzecz powodów S. W. i K. W. kwotę 55.724,62 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 20 września 2011 roku (pkt I.), w punkcie II. powództwo w pozostałej części oddalił, a w punkcie III. orzekł o kosztach procesu.

Wydając takie orzeczenie sąd pierwszej instancji ustalił między innymi, że 8 stycznia 1999 roku (...) spółka akcyjna w N. oraz małżonkowie S. W. i K. W. zawarli umowę sprzedaży, na mocy której przedsiębiorstwo sprzedało powodom, na ich majątek dorobkowy, wieczyste użytkowanie stanowiącej własność Skarbu Państwa działki (...) o powierzchni 23.269 m², położonej w obrębie Ś., gmina R., dla której Sąd Rejonowy w Gryficach prowadził księgę wieczystą nr (...), za cenę 530.000 złotych, w tym za budynki – 135.000 złotych, za grunt w wieczystym użytkowaniu – 395.000 złotych. Przy zawieraniu tej umowy strony przedłożyły notariuszowi odpis z księgi wieczystej nr (...) z 1 grudnia 1998 roku, z którego wynikało, że odrębny od gruntu przedmiot własności stanowią: 42 budynki wczasowe, stołówka, budynek socjalny, budynek administracyjny, budynek recepcji, 2 budynki umywalni, budynek trafostacji.

Z ustaleń tego Sądu wynika, że stacja transformatorowa została wybudowana około 1972 roku przez (...) Przedsiębiorstwo (...) w N. i przekazana do eksploatacji Zakładom (...) protokołem zdawczo – odbiorczym z dnia 30 grudnia 1972 roku. Na protokole odnotowano, że trafostację przyjęto do eksploatacji 23 czerwca 1973 roku. Zarządzeniem z 3 czerwca 1976 roku przedsiębiorstwa (...) we W. i Zakłady (...) w P. uległy połączeniu, Zakłady (...) przejęły majątek (...). Do jednostek organizacyjnych Zakładów (...) należały m.in. rejon energetyczny S. i rejon energetyczny G.. 7 czerwca 1989 roku podzielono składniki mienia, zobowiązania i wierzytelności (...) w P. i część z nich przekazano Zakładowi (...) w S.. Zarządzeniem z 9 lipca 1993 roku przekształcono Przedsiębiorstwo (...) w S. w jednoosobową spółkę Skarbu Państwa, która wstąpiła we wszystkie prawa i obowiązki swojego poprzednika prawnego. 12 lipca 1993 roku zawarto umowę – akt przekształcenia tego przedsiębiorstwa w spółkę akcyjną. 1 września 1993 roku Zakład (...) Spółkę Akcyjną wpisano do rejestru handlowego. W 1999 roku Zakład (...) Spółka Akcyjna w S. zmienił firmę na (...) Spółka Akcyjna w S.. 17 grudnia 2002 roku doszło do połączenia w trybie art. 492 § 1 pkt 1 i art. 506 § 1 i 4 k.s.h. (...) S.A. w S. z m.in. (...) S.A. w P., poprzez przeniesienie całego majątku (...) S.A. w S. na rzecz (...) S.A. w P.. W 2002 roku spółka zmieniła nazwę na (...) Spółka Akcyjna w P., a w 2004 roku na (...) Spółka Akcyjna w P.. W dniu 30 czerwca 2007 roku (...) Spółka Akcyjna w P. i (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P. zawarły umowę zbycia zorganizowanej części przedsiębiorstwa (oddziału samodzielnie sporządzającego bilans). Zgodnie z tą umową (...) S.A. w P. zbyła (...) sp. z o.o. w P. swój oddział opisany w załącznikach 1-5 tej umowy, w skład tego oddziału wchodziły m.in. nieruchomości podlegające właściwości Sądu Rejonowego w Gryficach Wydziału Ksiąg Wieczystych i inne składniki majątku z tego regionu, w tym ruchomości związane z prowadzeniem działalności w zakresie dystrybucji energii elektrycznej: linii kablowych i napowietrznych sieci dystrybucyjnych, transformatorów. Ponadto (...) Spółka Akcyjna w P. i (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P. zawarły porozumienie dodatkowe, zgodnie z którym (...) S.A.

w P. miała ponosić odpowiedzialność wobec (...) sp. z o.o. w P. za roszczenia powstałe w związku z prowadzeniem przedsiębiorstwa przez (...) S.A. do dnia 30 czerwca 2007 roku a zgłoszone po 30 czerwca 2007 roku.

Sąd Okręgowy ustalił nadto, że decyzją z 7 listopada 2007 roku wójt Gminy R. zatwierdził projekt podziału nieruchomości położonej w gminie R. w następujący sposób, że działkę nr (...) o powierzchni 17688 m⁽²⁾ objętej księgą wieczystą nr (...) podzielił na dwie działki: nr (...) o powierzchni 14510 m⁽²⁾ i (...) o powierzchni 3178 m⁽²⁾. Decyzja o podziale jest ostateczna. W dniu 17 grudnia 2007 roku S. W. i K. W. darowali swojej córce M. W. prawo użytkowania wieczystego gruntu oznaczonego numerem (...) oraz własność położonych na nim budynków, dla których Sąd Rejonowy w Gryficach prowadzi księgę wieczystą nr (...). W treści umowy powodowie oświadczyli, że na podstawie decyzji z 7 listopada 2007 roku działka nr (...) została podzielona na działki nr (...), działka oznaczona nr (...) leży przy ul. (...) i jest zabudowana 28 budynkami jednokondygnacyjnymi, w tym 25 drewnianymi i 3 murowanymi o powierzchni zabudowy: 42 m⁽²⁾, 39 m⁽²⁾, 43 m⁽²⁾, 31 m⁽²⁾, 43 m⁽²⁾, 53 m⁽²⁾, 42 m⁽²⁾, 39 m⁽²⁾, 39 m⁽²⁾, 64 m⁽²⁾, 41 m⁽²⁾, 40 m⁽²⁾, 38 m⁽²⁾, 76 m⁽²⁾, 213 m⁽²⁾, 374 m⁽²⁾, 25 m⁽²⁾, 33 m⁽²⁾, 44 m⁽²⁾, 42 m⁽²⁾, 76 m⁽²⁾, 35 m⁽²⁾, 445 m⁽²⁾, 45 m⁽²⁾, 38 m⁽²⁾, 39 m⁽²⁾, 32 m⁽²⁾ i 25 m⁽²⁾. Do umowy przedłożyli m.in. odpis księgi wieczystej nr (...) z 20 listopada 2007 roku, dwa opisy nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) wydane 10 grudnia 2007 roku z upoważnienia starosty.

W swoich ustaleniach Sąd pierwszej instancji skazał, że aktualnie dla nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) Sąd Rejonowy w Gryficach prowadzi księgę wieczystą nr (...). Zgodnie z jej treścią na działce posadowionych jest 29 budynków, w tym trafostacja. Wszystkie stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Właścicielem gruntu jest Skarb Państwa, zaś użytkownikiem wieczystym M. W., która jest także właścicielem budynków znajdujących się na tej działce. Na działce nr (...) posadowione jest 29 budynków - domki wczasowe i murowana stacja transformatorowa 15/04 typu MSTW. W ziemi zakopanych jest 5 kabli 0,4 kV na głębokości 0,7 m i 2 kable 15 kV, na głębokości 0,8 m. Stacja transformatorowa znajduje się we wschodniej części działki, otacza ją teren porośnięty trawą i drzewa. Na działce prowadzony jest ośrodek wczasowy, wszystkie budynki wykorzystywane są na potrzeby tego ośrodka wczasowego. Od 1973 roku trafostacja służy zasilaniu w energię energetyczną ośrodka wczasowego znajdującego się na tej działce oraz pobliskich trzech ulic, aktualnie również pobliskich ośrodków wczasowych. Trafostacja zasilana jest energią przez kable wysokiego napięcia, kable niskiego napięcia służą zasilaniu w energię ośrodka i pozostałych odbiorców. Do trafostacji prowadzi utwardzona droga, wykorzystywana przez pracowników przedsiębiorstwa energetycznego a także przez wczasowiczów z ośrodka i właścicieli działki nr (...). Co najmniej raz na 5 lat dokonywane były przez pracowników przedsiębiorstwa energetycznego ((...) Spółka Akcyjna w P. i (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P.) oględziny trafostacji, co wiązało się z ich wjazdem ze sprzętem na działkę nr (...). Około 2008 roku pomalowali oni budynek trafostacji. W przypadku awarii sieci (również w innym miejscu aniżeli nieruchomość powodów) pracownicy przedsiębiorstwa energetycznego wchodzili do trafostacji w celu przełączenia kabli. W razie awarii przyjeżdżali na nieruchomość niezależnie od pory dnia czy nocy. Najczęściej awarie występowały w czasie burz. Klucze do budynku trafostacji posiadają tylko pracownicy przedsiębiorstwa energetycznego. Ponadto pracownicy przedsiębiorstwa energetycznego kilkakrotnie dokonywali wymiany części kabli podziemnych na działce powodów, co wiązało się z prowadzeniem prac ziemnych na działce. W trafostacji zlokalizowane są również liczniki energii elektrycznej zużywanej na działce nr (...). Raz na miesiąc pracownicy przedsiębiorstwa energetycznego dokonują odczytów stanu liczników. W ostatnim czasie na wniosek córki powodów pracownicy pozwanej dokonali naprawy drzwi wejściowych do trafostacji. Powierzchnia budynku trafostacji (i gruntu pod nim) wynosi 28,09 m⁽²⁾, część działki nr (...) otaczająca ten budynek, a niezbędna do korzystania z budynku trafostacji to 20 m⁽²⁾, trasy kablowe zajmują 450 m, a grunt pod drogą dojazdową do stacji transformatorowej ma powierzchnię 429 m⁽²⁾.

Sąd Okręgowy ustalił dodatkowo, że S. i K. W. nie zawierali nigdy z (...) sp. z o.o. w P. ani też z (...) Spółką Akcyjną w P. umów dotyczących korzystania z budynku stacji transformatorowej, gruntu pod tym budynkiem i gruntu zajętego pod trasy kablowe. Nie otrzymali też żadnego wynagrodzenia z tego tytułu. S. W. prowadził na działce nr (...) działalność gospodarczą w zakresie usług turystycznych pod nazwą (...). Działalność tę przestał prowadzić z chwilą darowania tej nieruchomości córce. Aktualnie to M. W. prowadzi tam działalność gospodarczą pod nazwą (...). K. W. nigdy nie prowadziła działalności gospodarczej. W dniu 3 marca 2009 roku M. W. zawarła z (...) S.A.

w P. umowę na świadczenie usługi kompleksowej w postaci m.in. dostawy energii do nieruchomości, na której prowadzi ośrodek wypoczynkowy. Wysokości wolnorynkowych stawek opłat za korzystanie z nieruchomości położonej w R. przy ul. (...) i ul. (...) stanowiącej działkę nr (...), a po podziale działkę nr (...) w zakresie polegającym na utrzymywaniu na nieruchomości urządzeń infrastruktury energetycznej w postaci budynku stacji transformatorowej i oraz kabli elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w okresie od 20 września 2001 roku do dnia 17 grudnia 2007 roku przy uwzględnieniu powierzchni budynku trafostacji, powierzchni nieruchomości pod tym budynkiem i nieruchomości przyległej do budynku w zakresie niezbędnym do korzystania z budynku, drogi dojazdowej do stacji transformatorowej oraz powierzchni zajętej przez sieć kabli elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia wynosi 55.724,62 złotych.

Według tych ustaleń posadowienie na tej działce stacji transformatorowej skutkuje tym, że użytkownicy wieczyści nie mogli w żadnym zakresie korzystać z tej części gruntu, na którym posadowiony jest ten budynek. Kable biegnące w gruncie uniemożliwiają w miejscu ich przebiegu posadowienie budynku z fundamentami, trwale związanego z gruntem. Do 31 grudnia 2003 roku działka nr (...) była objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym jej wschodnia część była przeznaczona na tereny zielone, a pozostała część – tereny zabudowy czasowej o charakterze trwałym. Od 1 stycznia 2004 roku nie jest ona objęta planem miejscowym, zgodnie ze studium uwarunkowań cała działka znajduje się w strefie turystyczno – osiedleńczej.

Pismem z 30 marca 2011 roku S. i K. W. zawezwali (...) sp. z o.o. w P. do próby ugodowej. We wniosku wskazali, że żądają zapłaty 342 110 złotych z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości stanowiącej działkę nr (...). Do zawarcia ugody nie doszło, posiedzenie sądu miało miejsce 9 czerwca 2011 roku.

W oparciu o poczynione ustalenia faktyczne sąd pierwszej instancji uznał, że powództwo, oparte na przepisach art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 1 i 2 k.c. i art. 230 k.c., okazało się częściowo zasadne.

Sąd Okręgowy podkreślił, że powodowie w okresie, którego dotyczy ich roszczenie tj. od 20 września 2001 roku do 17 grudnia 2007 roku byli użytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowej, z której korzysta pozwana. Ponieważ pozwana podniosła, że to ona jest właścicielem – stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności – budynku stacji transformatorowej Sąd ten uznał, że to zagadnienie ma istotne znaczenie dla oceny roszczenia powodów i poświęcił mu zasadniczą część swego uzasadnienia. Sąd pierwszej instancji wskazał, że pozwana przedstawiła protokół z 30 grudnia 1972 roku, który stosownie do § 4 ust. 1 pkt 9 rozporządzenia Rady Ministrów z 16 marca 1993 roku w sprawie przepisów wykonawczych dotyczących uwłaszczenia osób prawnych nieruchomościami będącymi dotychczas w ich zarządzie lub użytkowaniu (Dz. u. Nr 23, poz. 97) stanowi dowód tego, że objęta nim nieruchomość pozostawała w zarządzie Zakładu (...) w S.. Pomimo tego, jak stwierdził Sąd Okręgowy, brak jest podstaw do przyjęcia, że z dniem 5 grudnia 1990 r. nastąpiło nabycie przez poprzednika pozwanej prawa własności budynku trafostacji w oparciu o przepisy ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 79, poz. 464). Mając na uwadze regulację zawartą w art. 49 k.c. i wykładnię tego przepisu przedstawioną w orzeczeniach Sądu Najwyższego Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że znajdująca się na terenie nieruchomości, pozostającej w wieczystym użytkowaniu powodów, stacja transformatorowa stanowi urządzenie o jakim mowa w art. 49 k.c., których własność nabyło przedsiębiorstwo energetyczne z chwilą ich przyłączenia do sieci energetycznej tj. 23 czerwca 1973 roku kiedy to trafostacja została przyjęta do eksploatacji. Z zeznań świadka R. Ż. wynika, że od tego momentu trafostacja służyła (i nadal służy) zasilaniu w energię energetyczną ośrodka czasowego znajdującego się na nieruchomości użytkowanej przez powodów oraz innych odbiorców w obrębie trzech pobliskich ulic. Instalacja znajdująca się w budynku trafostacji nie może funkcjonować poza stacją bez osłony przed naturalnymi warunkami atmosferycznymi i bez zapewnienia bezpieczeństwa osób które mogłyby znaleźć się w jej pobliżu. Po rozłączeniu sama instalacja ani sam budynek nie mogłyby funkcjonować jako stacja transformatorowa. Funkcja jaką mogły spełniać obydwa elementy tylko w zespoleniu oraz cel gospodarczy, dla osiągnięcia którego zostały one skonstruowane prowadzą do wniosku, że należy je traktować jako urządzenia w rozumieniu art. 49 k.c., które stanowi część składową sieci przedsiębiorstwa energetycznego. W tym stanie rzeczy, Sąd pierwszej instancji uznał, że poprzednik prawny pozwanej istotnie nabył własność budynku trafostacji przy czym nabycie to miało miejsce z chwilą jej przyłączenia do sieci energetycznej tj. 23 czerwca 1973 roku a nie w sposób i w dacie wskazanej w przepisach ustawy z dnia 29

września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 79, poz. 464), na którą powoływała się pozwana. Sąd Okręgowy wskazał jednak, że bezsporne było, że pomimo nabycia prawa własności stacji transformatorowej w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej przedmiot wieczystego użytkowania jako użytkownik wieczysty i jednocześnie właściciel zabudowań w tym budynku trafostacji wskazane było (...) Spółka Akcyjna w N.. Potwierdza tę okoliczność również treść umowy sprzedaży tej nieruchomości z 8 stycznia 1999 roku, przy której strony przedstawiły aktualny na dzień 1 grudnia 1998 roku odpis z księgi wieczystej. Powołując się zatem na art. 3 ust. 1 oraz art. 5 ustawy z 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz. u. z 2001, Nr 124, poz. 1361) Sąd Okręgowy wskazał, że skoro powodowie nabyli prawo własności budynku trafostacji od podmiotu ujawnionego jako właściciel tego budynku w księdze wieczystej to nawet jeśli uznać, że podmiotowi temu prawo własności budynku nie przysługiwało, powodów chroniła rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych. Przepis art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece umożliwia bowiem nabycie prawa własności od osoby nieuprawnionej, która została wpisana do księgi wieczystej. W tym zakresie przełamana zostaje zasada *nemo plus iuris in alium transfere potest, quam ipse habet*.

Podsumowując tę kwestię Sąd pierwszej instancji podał, że nawet gdyby uznać – jak chce tego pozwana – że budynek trafostacji stanowił jej własność to utrzymywanie tego budynku na gruncie pozostającym w użytkowaniu wieczystym powodów prowadzi do wniosku, że pozwana (a wcześniej jej poprzednicy prawni) korzystali z tej części nieruchomości powodów, która znajduje się pod budynkiem trafostacji. Sąd ten wskazał, że pozwana i jej poprzednicy korzystali z nieruchomości powodów zarówno w zakresie utrzymywania na nich urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej jak też przejazdu czy przechodu przez te nieruchomości w celu dokonywania niezbędnych prac związanych z utrzymaniem i eksploatacją tych urządzeń, co oznacza, że jest ona zobowiązana do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie.

Sąd pierwszej instancji stwierdził przy tym, że w rozpoznawanej sprawie powodowie obalili domniemanie dobrej wiary po stronie pozwanej. Pozwana miała świadomość, że nie przysługuje jej tytuł prawny do nieruchomości powodów. Potwierdza to chociażby zapis z umowy z 30 czerwca 2007 r. (na k. 120), gdzie nie została wymieniona księga wieczysta prowadzona dla przedmiotowej nieruchomości. Pozwana nie podniosła nawet jakoby była w przeświadczeniu, że służy jej jakkolwiek tytuł prawny do gruntu. Nie legitymowała się też decyzją potwierdzającą rzekomy tytuł własności budynku trafostacji, o której mowa w art. 2 ust. 3 ustawy z 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. Poza tym z art. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece wynika, że księgi wieczyste są jawne, co oznacza, że pozwana nie może zasłaniać się nieznajomością wpisów w księdze wieczystej, zwłaszcza jeśli weźmie się pod uwagę profesjonalny charakter działalności prowadzonej przez pozwaną i jej poprzedników.

Dokonując ustaleń co do zakresu korzystania przez pozwaną z nieruchomości powodów i powierzchni wykorzystywanych gruntów Sąd Okręgowy oparł się na zeznaniach świadka R. Ż., przesłuchaniu powoda, dowodach z dokumentów postaci operatu szacunkowego rzeczoznawcy M. U. i opinii biegłych z zakresu wyceny nieruchomości M. M. i I. W.. Wielkość powierzchni nieruchomości, z jakiej pozwana korzysta bezumowne została przez powodów określona na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego M. U.. Opierając się na tym operacie powodowie wskazali, że powierzchnia budynku trafostacji i gruntu pod nim wynosi 28,09 m⁽²⁾, ponadto do korzystania z tego budynku konieczne jest korzystanie z części działki okalającej ten budynek o powierzchni 20 m⁽²⁾, trasy kablowe zajmują 450 m, a grunt pod drogą dojazdową do stacji transformatorowej ma powierzchnię 429 m^(m2.) Strona pozwana początkowo kwestionowała te powierzchnie i domagała się przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego celem ustalenia tej okoliczności. Wniosek ten jednak cofnęła na rozprawie z 20 czerwca 2012 r. i w odpowiedzi na zobowiązanie z tej samej daty wskazała, że nie kwestionuje wielkości powierzchni wskazanych w pozwie. Interwenient uboczny zgłaszając interwencję wskazał natomiast, że popiera w całości stanowisko pozwanej. Powierzchnia określona przez powodów w pozwie na podstawie dołączonego do pozwu operatu szacunkowego została również przyjęta do wyliczeń przez biegłą I. W., a pozwany ani interwenient w zarzutach do opinii wielkości tej powierzchni nie kwestionowali pomimo zobowiązania do zgłoszenia wszystkich zarzutów pod rygorem skutków z art. 207 § 3 k.p.c. (w brzmieniu obowiązującym przed 3 maja 2012 r.). Dopiero w zarzutach do opinii biegłej M. M. zarówno pozwana jak i interwenient uboczny podnosili, że biegła nie ustaliła w sposób prawidłowy powierzchni nieruchomości

powodów, jaka została przyjęta na potrzeby infrastruktury i linii elektroenergetycznej przy czym umknęło uwadze pozwanej i interwenienta, że biegła ta nie dokonywała ustaleń w tym zakresie, lecz w sporządzonej opinii przyjęła powierzchownie wskazane przez stronę powodową w pozwie, która przed dopuszczeniem dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości pozostawała bezsporna. Mając powyższe na względzie sąd pierwszej instancji uznał, że zgłoszenie tego zarzutu na tym etapie postępowania było spóźnione i stosownie do określonego uprzednio rygору z art. 207 § 3 k.p.c. (w poprzednim brzmieniu) zarzut ten został pominięty.

Ustalając wysokość wynagrodzenia należnego powodom za korzystanie z nieruchomości przez pozwaną, Sąd Okręgowy posłużył się przede wszystkim opinią biegłej z zakresu wyceny nieruchomości M. M.. Wyceny wartości opłat za korzystanie z gruntu biegła dokonała w sposób pośredni oparty o wartość nieruchomości nieobciążonej urządzeniami infrastruktury technicznej, z uwagi na brak wystarczających danych rynkowych do zastosowania sposobu bezpośredniego, zaś opłat za korzystanie z budynku trafostacji w sposób bezpośredni. Dokonując ustalenia wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości Sąd Okręgowy nie oparł się na opinii biegłej I. W., albowiem biegła nie potrafiła odnieść się wyczerpująco do zarzutów stron, w szczególności nie wyjaśniła w swojej ustnej opinii uzupełniającej jakimi przesłankami kierowała się przyjmując wielkość współczynnika współkorzystania z nieruchomości w pasie bezumownego korzystania z nieruchomości przez przedsiębiorstwo przesyłowe (współczynnik k).

Mając na uwadze treść opinii biegłej M. M., Sąd pierwszej instancji ustalił, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości powodów w zakresie polegającym na utrzymywaniu na nieruchomościach urządzeń infrastruktury energetycznej oraz korzystania z dróg dojazdowych do stacji oraz tras kablowych w okresie od 20 września 2001 roku do 17 grudnia 2007 roku wynosi 55 724,62 złotych. O odsetkach Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c. Sąd pierwszej instancji nie uwzględnił podniesionego przez pozwaną zarzutu przedawnienia. Za chybiony Sąd ten uznał także podniesiony przez pozwaną zarzut nadużycia prawa (art. 5 k.c.). Powództwo o zapłatę kwoty przewyższającej sumę zasądzoną w pkt I podlegało oddaleniu (pkt II wyroku), natomiast orzeczenie w pkt III wyroku oparto na przepisie art. 100 k.p.c. zgodnie z którym – w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone.

Rozstrzygnięcie z pkt IV wyroku Sąd Okręgowy oparł o art. 107 k.p.c. zgodnie z którym interwenient uboczny, do którego nie mają zastosowania przepisy o współuczestnictwie jednolitym, nie zwraca kosztów przeciwnikowi strony, do której przystąpił.

Apelację od tego wyroku złożyła pozwana, zaskarżając go w części - co do punktu I oraz III. Apelująca zarzuciła:

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

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej oceny materiału dowodowego niniejszej sprawy w postaci opinii biegłej sądowej z zakresu wyceny nieruchomości M. M. z 10 marca 2014 roku, a wyrażającej się w pominięciu zgłaszanych przez pozwaną zarzutów co do jej treści, w szczególności zakresie przyjętej przez biegłą wysokości współczynnika współkorzystania odnośnie poszczególnych elementów składowych żądania pozwu i oparcie ustaleń w przedmiocie wysokości należnego powodom wynagrodzenia na tej opinii, przy jednoczesnym pominięciu opinii biegłej sądowej z zakresu wyceny nieruchomości I. W., podczas gdy motywy, z powodu których Sąd I instancji odmówił tejże opinii waloru miarodajnego dowodu sprowadzały się do niewyjaśnienia przez tą biegłą podstaw wysokości przyjętego przez nią współczynnika współkorzystania, który był tożsamy w porównaniu do wielkości ustalonych przez biegłą sądową M. M., a co znalazło bezpośrednie przełożenie na wysokość zasądzonej na rzecz powodów kwoty tytułem bezumownego korzystania;

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej oceny materiału dowodowego niniejszej sprawy, albowiem w sposób wybiórczy i w oderwaniu od reguł doświadczenia życiowego, co znalazło wyraz w nieuwzględnieniu w dostatecznym stopniu dowodu z zeznań świadka R. Ź., z których jednoznacznie wynikało, że powodowie nie wykonywali w okresie

objętym żądaniem niniejszego pozwu jakichkolwiek uprawnień wynikających z prawa własności w stosunku budynku stacji transformatorowej;

2) naruszenia prawa materialnego, a mianowicie:

- art. 47 § 1 k.c. i art. 47 § 2 k.c. w zw. z art. 49 k.c. poprzez ich niezastosowanie, tj. całkowite pominięcie w okolicznościach niniejszej sprawy, w których stopień związania poszczególnych elementów urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej z całą instalacją energetyczną w kontekście posadowionej na gruncie powodów stacji transformatorowej, w ewidentny sposób decyduje o tym i rozstrzyga, jaki podmiot w konkretnych okolicznościach jest ich właścicielem;

- art. 128 k.c. poprzez jego niezastosowanie i w konsekwencji pominięcie wpływu systemowych zmian stanu prawnego związanego na tle jego obowiązywania, a następnie pominięcie przepisów ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami, na zakres i charakter stosunków własnościowych ówczesnych państwowych osób prawnych co do urządzeń wchodzących w skład posiadanej przez nie i zarządzanej infrastruktury - w tym konkretnym przypadku - energetycznej, co nalazło przełożenie na błędne ustalenie podmiotu będącego właścicielem stacji transformatorowej posadowionej na gruncie powodów.

Wskazując na powyższe zarzuty apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa w części zasądzającej kwotę 55.724,62 złotych wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 20 września 2011 roku oraz poprzez zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P. zwrotu kosztów postępowania z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu apelacji pozwana podała, że pomimo dokonania na potrzeby rozstrzygnięcia powyższego zagadnienia wykładni treści przepisów art. 47 k.c. i art. 49 k.c. - której prawidłowość pozwana podziela - Sąd Okręgowy nie zastosował tych regulacji jako podstawy do czynienia ustaleń w zakresie prawa własności do przedmiotowej stacji transformatorowej, co stanowi o wadliwości zaskarżonego orzeczenia. Skarżąca podniosła między innymi, że stwierdzenie, czy w konkretnym przypadku została spełniona przesłanka określona w art. 47 § 2 k.c., wymaga ustalenia znaczenia przyłączonego urządzenia dla istniejącej instalacji. Jeżeli odłączenie urządzenia od instalacji uniemożliwia jej prawidłowe funkcjonowanie, czyli prowadzi do jej istotnej zmiany, urządzenie takie - choćby nie było wcześniej własnością właściciela instalacji należącej do sieci - z chwilą przyłączenie do sieci staje się częścią składową tej instalacji. Odwrotnie - urządzenia, których odłączenie nie powoduje zakłóceń w funkcjonowaniu sieci, zachowują natomiast odrębność prawną. Wszystkie powyższe uwagi dotyczą wprost także urządzenia trafostacji, będącego przedmiotem sporu w niniejszej sprawie, a więc stacji transformatorowej wbudowanej w budynek osłaniający ją przed niekorzystnymi warunkami atmosferycznymi. Całe tak opisane urządzenie zostało bowiem, zdaniem pozwanej, przyłączone do sieci, instalacji elektroenergetycznej, początkowo zarządzanej przez poprzedników prawnych pozwanej jako mienie ogólnonarodowe, a następnie - po transformacji ustrojowej - nabyte na własność na podstawie ogólnie obowiązujących przepisów, przez Zakład (...), to jest poprzednika prawnego pozwanej. Pomimo dokonania przez Sąd pierwszej instancji prawidłowej wykładni regulacji prawnych, w oparciu o które Sąd ten stwierdził, że w tym stanie rzeczy należało uznać, że poprzednik prawny pozwanej istotnie nabył własność budynku trafostacji, to ostatecznie Sąd ten kwestię własności przedmiotowego budynku ustalił w sposób nieprawidłowy. Skarżąca podała, że odwołując się w tym kontekście do zajętego stanowiska, Sąd Okręgowy nawiązał do treści księgi wieczystej prowadzonej do przedmiotowej nieruchomości powodów oraz treści umowy sprzedaży tej nieruchomości z 8 stycznia 1990 roku. Niemniej jednak podstawy tego rozumowania są błędne z uwagi na naruszenie przez Sąd Okręgowy - niezależnie od tych przepisów kodeksu cywilnego - innych jeszcze regulacji prawa materialnego, a dokładniej przepisu art. 128 k.c. i wyrażonej w jego treści w okresie jego obowiązywania zasady jednolitej władzy państwowej.

Powodowie wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie na swoją rzecz solidarnie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych i wyprowadził z nich należyte uzasadnione wnioski. Na wstępie zaznaczyć należy, że w przedmiotowej sprawie Sąd pierwszej instancji prawidłowo przeprowadził postępowanie dowodowe, w żaden sposób nie uchybiając przepisom prawa procesowego oraz dokonał prawidłowej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, w konsekwencji prawidłowo ustalając stan faktyczny w sprawie. Sąd Okręgowy w pisemnych motywach wyroku wskazał, jaki stan faktyczny stał się podstawą jego rozstrzygnięcia oraz podał na jakich dowodach oparł się przy jego ustalaniu. Ponadto, rozstrzygnięcie zostało oparte na prawidłowych i należyte wyjaśnionych przepisach prawa, do których w sposób należyty został odniesiony ustalony stan faktyczny. Wnioski końcowe zostały przedstawione prawidłowo w powiązaniu ze stanowiskiem stron, obowiązującymi przepisami i ustalonymi faktami. Sąd Apelacyjny przyjął zatem ustalenia Sądu pierwszej instancji w znacznej mierze za własne, rezygnując z ich ponownego szczegółowego przytaczania. Nie stwierdzono także uchybień natury procesowej, których zaistnienie sąd byłby zobligowany brać pod uwagę z urzędu.

Ustosunkowując się do apelacji pozwanej Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko Sądu Okręgowego, który prawidłowo uznał, że roszczenie powodów okazało się zasadne z uwagi na brzmienie art. 225 k.c. w związku z art. 224 § 2 k.c., który uprawnia do domagania się wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości od posiadacza w złej wierze. Brzmienie tego przepisu w powiązaniu z art. 222 § 1 k.c. pozwala na żądanie wynagrodzenia jeśli osoba korzystająca z nieruchomości nie dysponuje prawem skutecznym wobec właściciela. Oczywistym jest zatem, że nie mają obowiązku płacić wynagrodzenia osoby, które są właścicielami lub użytkownikami wieczystymi rzeczy, a osoba która domaga się wynagrodzenia w istocie takiego prawa, mimo jej mylnego przekonania, nie posiada. Elementarną cechą prawa użytkownika wieczystego, którego granice określa art. 233 k.c. i prawa własności, jest bowiem prawo do korzystania z rzeczy. Zasadniczo spór w postępowaniu apelacyjnym skupił się właśnie na tym zagadnieniu, gdyż zdaniem strony apelującej przysługiwało jej skuteczne wobec powodów prawo własności do trafostacji położonej na działce należącej do powodów. Strona pozwana już w odpowiedzi na pozew twierdziła bowiem, że brak jest jakichkolwiek podstaw do formułowania przez pozwanych twierdzeń jakoby przysługiwało im prawo użytkownika wieczystego tego urządzenia elektroenergetycznego. Skarżąca skupiła się na wykazaniu, że w skutek przekształceń własnościowych i polityczno – ustrojowej reformacji nabyła prawo użytkownika wieczystego do tego urządzenia na mocy ustawy z dnia 29 września 1990 roku o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. Ostatecznie argumentacja przedstawiona w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji została powtórzona także w apelacji, gdzie pozwana na uzasadnienie wniosku o przysługującym jej prawie własności zarzuciła Sądowi Okręgowemu naruszenie art. 47 § 1 i 2 k.c. w związku z art. 49 k.c., a także art. 128 k.c. Ocena tych zarzutów musi jednak zostać powiązana z rękojmnią wiary ksiąg wieczystych, którą apelująca w swych rozważaniach potraktowała marginalnie, a to właśnie ona ostatecznie przesądziła o prawie własności trafostacji, położonej na nieruchomości powodów. Jak wynika bowiem z pisemnego uzasadnienia wyroku Sądu Okręgowego to właśnie art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece w związku z art. 5 tej ustawy ostatecznie przesądził o tym, że prawo własności do trafostacji przysługuje stronie powodowej. Zdaniem Sądu pierwszej instancji skoro powodowie nabyli prawo własności budynku trafostacji od podmiotu ujawnionego w księdze wieczystej jako właściciel tego budynku - nawet jeśli uznać, że podmiotowi temu prawo własności budynku nie przysługiwało - to powodów chroniła rękojmnia wiary publicznej ksiąg wieczystych. Tymczasem skarżący wskazał jedynie, że ocena zapisów zawartych w księdze wieczystej, prowadzonej dla nieruchomości nie mogła zostać dokonana bez uwzględnienia zmian systemowych, wywołanych uchynieniem art. 128 k.c. oraz ustawą z dnia 29 września 1990 roku o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości w powiązaniu z art. 47 § 1 i 2 k.c. w związku z art. 49 k.c. Stwierdzenie to nie zostało jednak w żaden sposób przez skarżącą wyjaśnione. Nie ma w apelacji też uzasadnienia tego stanowiska.

Niezależnie od powyższego, w przekonaniu Sądu Apelacyjnego, przedstawiony przez pozwaną zarzut nie zasługuje na uwzględnienie. Tytułem przypomnienia wskazać bowiem należy, że rękojmnia wiary publicznej ksiąg wieczystych o jakiej mowa w art. 5 ustawy o księgach wieczystych aktualizuje się jedynie wówczas, gdy nabywca nabywa

własność nieruchomości przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi wieczystej. Do powstania uprawnień przewidzianych tym przepisem wystarcza zatem sama czynność prawna i prawo rozporządzającego do rzeczy wywodzące się z wpisu w księdze wieczystej. Skarżąca traci tymczasem z pola widzenia, że fakty te jako prawotwórcze są w tej sprawie niesporne. Nie budzi bowiem żadnych wątpliwości to, że w chwili sprzedaży prawa użytkowania wieczystego przez (...) spółki akcyjnej z siedzibą w N. na rzecz powodów, z księgi wieczystej KW nr (...) wynikało, że odrębny od gruntu przedmiot własności stanowią budynki, wśród których wprost wymieniony został także budynek trafostacji. Taka okoliczność wynika nie tylko z samej umowy sprzedaży, ale również z odpisu księgi wieczystej KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gryficach V Wydział Ksiąg Wieczystych (patrz k. 21 akt). W takiej sytuacji jedynie spełnienie przesłanek, o jakich mowa w art. 6 ustawy o księgach wieczystych mogłoby sprawić, że rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroniłaby rozporządzenia dokonanego na rzecz powodów, ale istnienia tych przesłanek pozwana nie wykazała. Co więcej, koncentrując się na wykazaniu przebiegu przekształceń własnościowych w Polsce oraz na dokonanych transformacjach swych poprzedników prawnych pozwana nawet nie twierdziła, aby powodowie w chwili nabycia prawa użytkowania wieczystego do gruntu oraz prawa własności do trafostacji pozostawali w złej wierze, a zatem aby wiedzieli lub też łatwo mogli się dowiedzieć, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym (art. 6 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). Tymczasem, przepis art. 7 k.c. ustanawia domniemanie istnienia dobrej wiary. Co prawda, domniemanie to może zostać obalone, ale ciężar dowodowy w jego obaleniu spoczywał na pozwanej, czemu ta jednak nie podołała (a nawet nie próbowała go podjąć, poprzez zgłoszenie w tym kierunku jakichkolwiek zarzutów). Nie ma też żadnych wątpliwości, że powodowie uzyskali prawo użytkowania wieczystego do gruntu oraz prawo własności budynków – w tym do trafostacji - odpłatnie, o czym mowa w art. 6 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Ugruntowany jest też, niekwestionowany zresztą przez skarżącą pogląd, że rękojmią dobrej wiary ksiąg wieczystych dotyczy także czynności prawnej nabycia prawa użytkowania wieczystego (patrz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 9 października 1989 roku, sygn. akt III CRN 298/89 i z dnia 31 stycznia 1997 roku, sygn. akt II CKU 64/96, uchwała siedmiu sędziów z 15 lutego 2011 roku, III CZP 90/10, OSNC 2011, nr 7-8, poz. 76, wyrok z 8 września 2011 roku, sygn. akt III CSK 159/09). W takiej zaś sytuacji prawo własności powodów do trafostacji nie może obecnie być kwestionowane. Jak słusznie uznał bowiem Sąd pierwszej instancji wpis w księdze wieczystej miał rozstrzygający charakter bez względu na przekształcenia własnościowe, które zostały dokonane zanim powodowie tę nieruchomość nabyli.

W ocenie Sądu odwoławczego, takiej sytuacji zarzuty dotyczące nieuwzględnienia art. 128 k.c. oraz art. 47 § 1 k.c. i art. 47 § 2 k.c. nie mogły odnieść zamierzonego przez skarżącą skutku, gdyż wszystkie odnosiły się do przekształceń własnościowych, które miały miejsce przed nabyciem nieruchomości przez powodów. Natomiast skutek prawny, rozstrzygający o prawie własności trafostacji zaistniał dopiero wskutek przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności posadowionych na nim budynków na powodów, a zatem już po przekształceniach, które w swej apelacji podkreśla pozwana.

Odnosząc się jednak do argumentów przedstawionych przez pozwaną w treści apelacji, a mianowicie zarzutu nieuwzględnienia art. 128 k.c. oraz art. 47 § 1 k.c. i art. 47 § 2 k.c. to Sąd Odwoławczy wskazuje, że argumentacja pozwanej jest niespójna, niezależnie od tego że Sąd Okręgowy uznał, że do chwili nabycia nieruchomości przez powodów, którzy skorzystali z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, to ona była właścicielem trafostacji. Przede wszystkim wątpliwości Sądu Apelacyjnego w kontekście ustawy z 29 września 1990 roku o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości budzi stanowisko, że doszło do przejścia prawa własności trafostacji na pozwaną, w sytuacji gdy ona nawet nie twierdzi, że stała się użytkownikiem wieczystym gruntu, na którym trafostacja ta została posadowiona. Tymczasem jest to konieczne do przejścia prawa własności, którego istnienie skarżąca tak uwypukla w swej apelacji. Zgodnie bowiem, z art. 2 ust. 1 tej ustawy jedynie grunty stanowiące własność Skarbu Państwa będące w dniu 5 grudnia 1990 roku w zarządzie państwowych osób prawnych innych niż Skarb Państwa, a do takich wówczas zaliczali się poprzednicy prawni pozwanej, stają się z tym dniem z mocy prawa przedmiotem użytkowania wieczystego tych państwowych osób prawnych. Prawo własności do posadowionych na tych gruntach budynkach jest zaś prawem wtórnym, zależnym od ukształtowania się prawa użytkowania wieczystego do gruntu w ramach wyżej powołanego art. 2 ust. 1 ustawy. Powyższe wynika z ust. 2 tego artykułu, który stanowi, że budynki i inne urządzenia oraz lokale znajdujące się na gruntach, o których mowa w ust. 1, stanowiących własność

Skarbu Państwa, będących w dniu 5 grudnia 1990 roku w zarządzie państwowych osób prawnych, stają się z tym dniem z mocy prawa własnością tych osób. Stanowisko pozwanej w ogóle nie odnosi się do tych istotnych dla jej przekształceń własnościowych okoliczności sprawy. Tymczasem z protokołu zdawczo – odbiorczego środka trwałego sporządzonego na podstawie protokołu odbioru 15 grudnia 1972 roku wynika jedynie, że do zarządu Zakładów (...) przekazano wyłącznie stację transformatorową typu MSTw 20/500 wraz z budynkiem wykonanym z prefabrykatów betonowych. Z treści protokołu wynika, że nie przekazano poprzednikom prawnym pozwanej prawa do gruntu, na którym trafostacja ta jest położona, a który warunkował nabycie na podstawie ustawy z 29 września 1990 roku o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, prawa odrębnej własności budynku posadowionego na gruncie przekazanym w wieczyste użytkowanie. W takiej zaś sytuacji nie może być mowy o przekazaniu w ten sposób prawa własności do budynku trafostacji ostatecznie na rzecz pozwanej. Tym bardziej, że pozwana nie dysponuje żadnymi dokumentami czy też niezbędnymi wpisami, które potwierdzałyby takie jej prawo do tego obiektu.

Natomiast argumenty dotyczące naruszenia art. 47 k.c. oraz art. 49 k.c. są chybione z tego względu, że samo brzmienie tych przepisów nie przesądza jeszcze o nabyciu prawa własności do trafostacji przez pozwaną. Powyższa okoliczność uszła uwadze sądu pierwszej instancji, który wskazał, że w oparciu o nie można uznać, że trafostacja do chwili nabycia jej przez powodów stanowiła własność pozwanej. Tymczasem jak wynika z uchwały 7 sędziów Sądu Najwyższego z 8 marca 2006 roku, sygn. akt III CZP 105/05 (OSNC 2006/10/159) przepis art. 49 k.c. nie stanowi samoistnej podstawy prawnej przejścia urządzeń służących do doprowadzania lub odprowadzania wody, pary, gazu, prądu elektrycznego oraz innych podobnych urządzeń na własność właściciela przedsiębiorstwa przez ich połączenie z siecią należącą do tego przedsiębiorstwa. Z uzasadnienia tego orzeczenia, którego znaczącą część zacytowała w swej apelacji skarżąca, wynika, że Sąd Najwyższy w wyrokach z 26 lutego 2003 roku, sygn. akt II CK 40/02, z 13 maja 2004 roku, sygn. akt III SK 39/04 oraz z 3 grudnia 2004 roku, sygn. akt IV CK 347/04 wskazał, że sformułowanie art. 49 k.c. "wchodzą w skład przedsiębiorstwa" nie oznacza, że właścicielowi przedsiębiorstwa musi przysługiwać względem urządzeń, o których mowa w tym przepisie, prawo własności. Podobne zapatrywanie dominuje w nauce prawa; w skład przedsiębiorstwa wchodzić może bowiem nie tylko prawo własności, lecz także inne prawa rzeczowe lub obligacyjne. Z punktu widzenia realizacji zadań przedsiębiorstwa istotne znaczenie ma natomiast zapewnienie właścicielowi przedsiębiorstwa możliwości gospodarczego wykorzystania urządzeń wymienionych w art. 49 k.c., a nie charakter przysługującego mu prawa. W skład przedsiębiorstwa wchodzi zatem także te urządzenia, w stosunku do których przysługuje przedsiębiorstwu inne niż własność prawo rzeczowe, a nawet prawo obligacyjne, jeżeli zapewniają mu możliwość korzystania z omawianych urządzeń (np. użytkowanie, najem czy leasing). Za przyjęciem takiej koncepcji przemawia także - jak trafnie podniesiono w nauce - wzgląd na potrzeby obrotu i konieczność uelastycznienia jego ram prawnych, pozwala ona bowiem przyjąć, że w ramach sieci eksploatowanej przez jedno przedsiębiorstwo mogą funkcjonować instalacje należące do różnych właścicieli. Sąd Najwyższy powołał się także na rozwiązania przyjęte przez ustawodawcę w Prawie energetycznym. Z definicji sieci zawartej w art. 3 pkt 11 Prawa energetycznego nie wynika bowiem, że instalacje służące do przesyłania lub dystrybucji paliw lub energii muszą być zawsze własnością przedsiębiorstwa energetycznego - przeciwnie, można przyjąć, że instalacje te należą do przedsiębiorstwa energetycznego, jeżeli wchodzi w jego skład w rozumieniu art. 49 k.c. Oznacza to, że wejście tych instalacji w skład przedsiębiorstwa energetycznego jest kwestią faktu oraz, że przedsiębiorstwu temu może przysługiwać do nich inny niż własność tytuł prawny.

Odnosząc powyższe uwagi do okoliczności niniejszej sprawy nie budzi wątpliwości Sądu Apelacyjnego, że ze wspomnianego wyżej protokołu zdawczo – odbiorczego wynika, że poprzednik prawny pozwanej objął w zarząd trafostację, znajdującą się na nieruchomości poprzednika powodów. Ostatecznie jednak pozwana nie wykazała, że stan ten uległ przekształceniu w prawo własności, gdyż przedstawiana przez nią ustawa z 29 września 1990 roku o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości z wyżej opisanych względów nie mogła wywołać pożądanych przez skarżącą przekształceń własnościowych. Co więcej, prawo własności pozwanej do trafostacji w ogóle nie zostało ujawnione w rejestrze. Sam zaś budynek trafostacji był wyszczególniony w księdze wieczystej gruntu, na którym był położony i prawo własności do niego przysługiwało użytkownikom wieczystym tego gruntu. Początkowo była to spółka (...), a następnie, na podstawie umowy z 8 stycznia 1999 roku - powodowie.

Niezależnie od powyższego z powołanej wyżej uchwały Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2006 roku wynika, że stwierdzenie, czy w konkretnym wypadku spełniona została przesłanka określona w art. 47 § 2 k.c., a zatem czy trafostacja stanowi część składową instalacji pozwanej, wymaga ustalenia znaczenia przyłączonego urządzenia dla istniejącej instalacji. Jeżeli odłączenie urządzenia od instalacji uniemożliwia jej prawidłowe funkcjonowanie, czyli prowadzi do jej istotnej zmiany, urządzenie takie - choćby nie było wcześniej własnością właściciela instalacji należącej do sieci - z chwilą przyłączenia do sieci staje się częścią składową tej instalacji. Urządzenia, których odłączenie nie powoduje zakłóceń w funkcjonowaniu sieci, zachowują natomiast odrębność prawną. Argumentacja pozwanej zupełnie odbiega od tych kryteriów, choć ten wyrok Sądu Najwyższego był przez nią obszernie cytowany. Skarżąca wskazała, że odłączenie budynku transformacji uniemożliwiłoby korzystanie z trafostacji zgodnie z jej przeznaczeniem, ale nie wypowiedziała się jaki wpływ miało by to na sieć energetyczną pozwanej, co dopiero w świetle powołanych wyżej orzeczeń miało znaczenie dla ustalenia, czy trafostacja jest częścią składową sieci energetycznej pozwanej. Powyższe oznacza, że nie wykazała swoich twierdzeń także w zakresie tego, że trafostacja stanowi część składową jej sieci energetycznej, niezależnie od tego, że na mocy art. 5 ustawy o księgach wieczystych, powodowie skutecznie nabyli na własność także budynek tej trafostacji. Podobny pogląd wyraził już Sąd Apelacyjny w Szczecinie w uzasadnieniu wyroku z 21 lutego 2013 roku, sygn. akt I ACa 793/12, który to pogląd Sąd w niniejszym składzie podziela.

Na koniec powyższych rozważań, nawet gdyby przyjąć, że trafostacja stanowi część składową przedsiębiorstwa pozwanej, czego ta jednak nie wykazała, to istotne znaczenie w tej kwestii ma wyrok Sądu Najwyższego z 7 listopada 2008 roku, sygn. akt IV CSK 264/08, LEX nr 477577, w którego uzasadnieniu wskazano, że „fakt, iż ustanowienie prawa było wadliwe i w istocie nie powstało ono w kształcie, w jakim występowało w księdze, a w konsekwencji lokal, którego dotyczyło pozostawał nadal częścią składową nieruchomości zabudowanej, nie ogranicza zastosowania art. 5 u.k.w.h. Utworzenie nieruchomości lokalowej jest skutkiem działań prawnych, przedmiot jej istniał bowiem obiektywnie, tyle że w prawnej formie części składowej nieruchomości. Ochronie obrotu prawem, nawet prawem obiektywnie nieistniejącym, ze skutkiem powołania takiego prawa do życia służy art. 5 u.k.w.h. Jest to przepis szczególny, działający niezależnie od tego, z jakich przyczyn prawo jawne z księgi nie powstało. Tworzy fikcję istnienia nabywanego prawa, dlatego wyłącza stosowanie podsuwanych przez powoda przepisów o niemożności świadczenia jako podstawy nieważności umowy zbycia nieistniejącego prawa jawnego z księgi”. Sąd Apelacyjny powyższy pogląd Sądu Najwyższego w pełni podziela, a zatem zastosowanie rękojmi z art. 5 ustawy o księgach wieczystych jest w tej sprawie w pełni uzasadnione.

Ten zaś argument pozwanej, który opiera się na wyprowadzaniu skutków prawnych z zeznań świadka R. Ż., który podał, że powodowie nie wykonywali czynności władczych względem przedmiotowego budynku - nie ma znaczenia dla ustalenia prawa własności powodów. Dla przyjęcia, że to oni są właścicielami trafostacji istotna była data nabycia prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z własnością posadowionych na niej budynków, a zatem stan nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej w dniu 8 stycznia 1999 roku. Czynności jakie powodowie wykonywali na tej nieruchomości po dacie nabycia, a na te powołuje się w swym zarzucie pozwana, nie miały już znaczenia dla ustalenia prawa własności trafostacji, gdyż domniemanie istnienia tego prawa już zaistniało. Gdyby zaś skarżąca wskazywała na sposób korzystania przez powodów z nieruchomości przed datą jej nabycia to wskazać należy, że zgodnie z art. 4 ustawy o księgach wieczystych przeciwko domniemaniu prawa wynikającemu z wpisu w księdze wieczystej nie można powoływać się na domniemanie prawa wynikające z posiadania.

Podsumowując dotychczasowe rozważania prawne poczynione w tej sprawie Sąd Apelacyjny ostatecznie uznał, że stanowisko Sądu pierwszej instancji, z którego wynikało, że to powodowie dysponowali prawem własności do trafostacji, jest słuszne. Wskazuje na to nie tylko rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, ale także brak inicjatywy dowodowej w wykazaniu, że doszło do przejścia prawa własności na pozwaną.

Ostatecznie zatem powodowie mieli prawo domagać się wynagrodzenia za korzystanie z gruntu i budynku trafostacji, gdyż jak słusznie przyjął Sąd Okręgowy, a pozwana tego nie kwestionowała, pozostałe przesłanki z art. 225 k.c. w związku z art. 224 § 1 k.c. zostały w tej sprawie spełnione. Przede wszystkim, sam wpis prawa użytkowania wieczystego

powodów do gruntu oraz prawa własności do trafostacji spowodował, że pozwana korzystając z nich pozostawała w złej wierze.

Ustalając wysokość wynagrodzenia Sąd Okręgowy słusznie posiłkował się opinią biegłej sądowej M. M., którą uznał za wiarygodną. Biegła obliczyła wartość czynszu dzierżawnego za analizowany okres jako sumę waloryzowanych czynszów rocznych określonych jako iloczyn powierzchni gruntu zajętego, wartości jednostkowej gruntu, współczynnika relacji czynszu do wartości i współczynnika uwzględniającego sposób korzystania z pasa gruntu przez właściciela i przedsiębiorstwo przesyłowe. Dokonując wyliczenia wynagrodzenia biegła przyjęła współczynnik współkorzystania z nieruchomości przez pozwaną na poziomie $k = 1$ w odniesieniu do powierzchni nieruchomości zajętych pod stacją transformatorową i powierzchnię działki okalającą ten budynek, albowiem w tym zakresie z nieruchomości korzystała tylko pozwana i na poziomie $k = 0,1$ dla powierzchni wykorzystywanych pod drogi dojazdowe do stacji i trasy kablowe. Pety tak obniżonym współczynnikiem biegła wskazała także, że korzystanie z okablowania wiąże się z niemożnością budowy nad kablami budowli z fundamentami, a z drugiej strony podkreśliła, że zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego do końca 2003 roku i tak powodowie nie mogliby legalnie posadzić tam takiego budynku z uwagi na przeznaczenie (tereny zielone). Dodatkowo biegła zwróciła uwagę, że z mapy inwentaryzacyjnej sieci wynika, że budynki postawione są również w miejscu przebiegu kabli i stały tam również w momencie nabycia nieruchomości przez powodów, co oznacza, że nie można mówić o całkowitym wyłączeniu z zabudowy tych części działki. Wskazała na możliwość posadowienia większej ilości budynków drewnianych oraz wiele miejsc w obrębie działki bez przebiegu kabli, które mogły być wykorzystane pod zabudowę. Zarzuty do tej opinii faktycznie zgłosiły obie strony oraz interwenient uboczny, ale biegła odniosła się do nich bardzo szczegółowo w pismach z 23 maja 2014 roku. Wskazała w nich między innymi, że szerokość pasa okalającego budynek wynosi 82 cm. Jej zdaniem brak możliwości wykorzystania szerokości tego pasa wynika z tego, że nie może on być wykorzystany ani na parking - bo samochód tam nie podjedzie. Nie może też być wykorzystany na plac zabaw bo dzieci nie będą bezpiecznie bawić się przy budynku trafostacji; ławki dla wczasowiczów w tym miejscu się nie postawi - bo nikt nie zechce tam wypoczywać. Nadto biegła zwróciła uwagę na to, że grunt wokół budynku jest częściowo utwardzony. Podniosła także, że stosowane w praktyce wielkości współczynnika „k” dla dróg przyjmuje się w przedziale 0,10 - 0,20. Zgodnie z powyższym biegła założyła, że grunty pod drogi dojazdowe do budynku trafostacji oraz trasy kablowe na przedmiotowej nieruchomości są wykorzystywane incydentalnie i dlatego przyjęto dolną granicę współczynnika współkorzystania, tj. jest niezbędne 0,10. Co więcej, w związku z zarzutami do opinii biegła złożyła także wyjaśnienia ustne na rozprawie w dniu 23 maja 2014 roku, w których także odniosła się do zarzutów stron. Strona pozwana, mimo prawidłowego zawiadomienia o jej terminie, nie stawiała się. Ostatecznie pozwana nie złożyła już żadnych zarzutów do opinii tej biegłej, ani nie wskazała aby – w jej przekonaniu, argumentacja biegłej przedstawiona w jej pismach lub na rozprawie była niewyczerpująca (nie uczyniła tego także w apelacji). W związku z powyższym Sąd Okręgowy prawidłowo przyjął, że opinia ta jest wiarygodna i rzetelna. Biegła z dużą starannością odniosła się do stanowisk obu stron, wyjaśniła szczegółowo wszystkie elementy, które składały się na sposób wyliczenia wynagrodzenia, określenie współczynnika zostało poprzedzone analizą nieruchomości powodów wraz z jej dokumentacją zdjęciową, a także zeznań R. Ż..

Ostatecznie zasadzona kwota odpowiada zatem zakresowi korzystania przez pozwaną z nieruchomości powodów i stanowi adekwatny do tego korzystania ekwiwalent.

Rozważywszy zatem jak wyżej, na podstawie art. 385 k.p.c., Sąd Apelacyjny uznał, że wyrok Sądu Okręgowego odpowiada prawu i z tej przyczyny oddalił apelację pozwaną, o czym orzekł w punkcie I wyroku.

Natomiast w punkcie II orzeczenia, działając na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. zasądzono solidarnie na rzecz powodów kwotę 2 700 złotych tytułem wynagrodzenia jego pełnomocnika, której wysokość ustalono w oparciu o § 6 pkt 6) w związku z § 13 ust. 1 pkt 2) 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.

M. Iwankiewicz A. Sołtyka W. Buczek – Markowska