

Sygnatura akt XII C 551/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 29 września 2014 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSO Małgorzata Małecka

Protokolant:p.o. stażysty W. F.

po rozpoznaniu w dniu 18 września 2014 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w P.

przeciwko (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.

- o zapłatę

1. Zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 474.765,26 zł (czterysta siedemdziesiąt cztery tysiące siedemset sześćdziesiąt pięć złotych 26/100) wraz z ustawowymi odsetkami od 28 lutego 2013 r. dnia zapłaty,
2. Kosztami procesu obciąża pozwaną i w związku z tym zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 30.956 zł, w tym kwotę 7217 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

/-/ SSO Małgorzata Małecka

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 28 lutego 2013 r. powódka (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w P. wniosła do IX Wydziału Gospodarczego Sądu Okręgowego w Poznaniu pozew o zasądzenie od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. kwoty 474.765,26 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty i zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 14.400 zł.

W uzasadnieniu powódka podała, że jest spółdzielnią mieszkaniową oraz że w jej budynkach znajduje się m.in. 56 lokali – pomieszczeń, gdzie posadowione są stacje transformatorowe i rozdzielnie elektryczne, których właścicielem jest pozwana od 1 lipca 2007 r. Nadto podała, że pozwana w okresie od 1 marca 2010 r. do 31 stycznia 2013 r. korzystała z powyższych pomieszczeń, w których znajdowały się urządzenia stanowiące wówczas własność pozwanej. Za powyższy okres pozwana nie uiszczała na rzecz powódki żadnych opłat. Pozwana w powyższym okresie eksploatowała ww. urządzenia, a także pobierała od indywidualnych odbiorców opłaty za dostarczaną za pomocą tych urządzeń energię.

Powodowa spółdzielnia podała, że łączna powierzchnia lokali, zajmowanych w spornym okresie przez pozwaną wynosi 1.507,04 m<sup>2</sup>. Powierzchnia ta została obliczona przez biegłego sądowego w opinii sporządzonej do sprawy zawisłej przez Sądem Okręgowym w Poznaniu o sygnaturze akt IX GC 718/09 z powództwa (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w P. przeciwko (...) Sp. z o.o. o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokali spółdzielni w okresie od 1 lipca 2007 r. do 31 października 2009 r. Celem wykazania, że powódka

jest właścicielem lokali zajmowanych przez pozwaną w spornym okresie przez urządzenia pozwanej, powódka złożyła odpisy z ksiąg wieczystych nieruchomości, na których posadowione są budynki powódki, w których to budynkach zlokalizowane są pomieszczenia zajmowane w spornym okresie przez urządzenia elektryczne pozwanej.

Nadto powodowa spółdzielnia podała, że pozwana była zobowiązana wyrokiem Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 1 lutego 2011 r., w sprawie o sygnaturze akt IX Gc 718/09 do zapłaty na rzecz spółdzielni wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z jej lokali. Zatem, w ocenie powódki, pozwana jest posiadaczem w złej wierze.

Powódka wyjaśniła także, że wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z powyższych lokali domaga się za okres od 1 marca 2010 r. do 31 stycznia 2013 r. Jednocześnie wskazała, że w dniu 30 czerwca 2007 r. pozwana zawarła ze spółką (...) S. A. z siedzibą w P. umowę nabycia zorganizowanej części przedsiębiorstwa. Na podstawie tej umowy pozwana nabyła od (...) S.A. oddział, w skład którego wchodziły stacje transformatorowe oraz rozdzielnie elektryczne znajdujące się w budynkach stanowiących własność powódki.

Wyjaśniła także, że żądanie zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z powyżej opisanych lokali powódki, opiera na postanowieniach art. 225 kc. Żądaną w pozwie kwotę strona powodowa wyliczyła jako iloczyn powierzchni zajmowanych łącznie przez pozwaną w lokalach powódki wynoszącą 1.507,04 m<sup>2</sup> oraz miesięcznej stawki czynszu w wysokości przyjętej przez powódkę: w kwocie 31,11 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie dla pomieszczeń w pawilonach, których powierzchnia wyniosła 70,29 m<sup>2</sup>, w kwocie 9,45 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie dla pomieszczeń mających dostęp z zewnątrz, których powierzchnia wynosi 1.134,65m<sup>2</sup> oraz w kwocie 2,17 m<sup>2</sup> miesięcznie dla pomieszczeń z wejściem z piwnicy, których powierzchnia wyniosła 302,10 m<sup>2</sup>. Powódka domaga się zasądzenia wynagrodzenia za 35 miesięcy ( od 1 marca 2010 r. do 31 stycznia 2013 r.). Wskazała, że podane stawki przyjęte zostały przez biegłego sądowego we wskazanej wyżej sprawie o sygnaturze akt (...)za korzystanie z lokali powódki m.in. w 2009 r. Wobec powyższego w ocenie powódki wskazane wyżej stawki zachowały aktualność i mogą stanowić podstawę obliczenia należnego jej wynagrodzenia za okres wskazany w niniejszej sprawie. Powódka wskazała także, że pomimo wezwania pozwanej do zapłaty, żądana kwota nie została uiszczona przez pozwaną spółkę. (k. 2-8 akt).

Zarządzeniem z dnia 15 marca 2013 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział IX Gospodarczy przekazał sprawę do Wydziału Cywilnego Sądu Okręgowego w Poznaniu zgodnie z właściwością funkcjonalną. (k. 1258 akt).

W odpowiedzi na pozew z dnia 29 marca 2013 r. pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwana oświadczyła, że nie kwestionuje powierzchni zajętej pod urządzeniami i wysokości żądanego wynagrodzenia. Pozwana spółka zakwestionowała roszczenie powódki co do zasady. W pierwszej kolejności pozwana zakwestionowała legitymację procesową powódki, wskazując, że jakkolwiek powódka przedłożyła odpisy z ksiąg wieczystych, nie wyjaśniła, dlaczego przedstawiła odpisy z ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, w których odrębna własność poszczególnych lokali przysługuje osobom trzecim, co oznacza, że osobom tym przysługują także, związane z tym prawem udziały w nieruchomości wspólnej objętej przedłożonymi księgami wieczystymi, liczonymi jako stosunek powierzchni użytkowej wyodrębnionego lokalu do łącznej powierzchni gruntu oraz części budynków energetyczne i urządzeń, które nie służą do wyłącznie do użytku właścicieli wyodrębnionego lokalu. Zdaniem pozwanej z załączonych odpisów ksiąg wieczystych nie wynika na których działkach znajduje się każde z 56 pomieszczeń oraz że właśnie w tak wskazanym pomieszczeniu znajdują się urządzenia. Wobec powyższego, w ocenie pozwanej odpisy z ksiąg wieczystych nie stanowią dowodu na legitymowanie się przez powódkę tytułami prawnymi do obiektów.

W dalszej kolejności pozwana spółka podniosła zarzut zasiedzenia służebności gruntowej, bowiem obiekty wybudowane zostały w latach 1977 r. -1991 r. Pozwana podniosła, że począwszy do 1977 r. aż do chwili obecnej

urządzenia są własnością i są użytkowane wyłącznie przez pozwaną i jej poprzedników prawnych. Jednocześnie wskazała, że pozwana jest posiadaczem służebności. Zdaniem pozwanej można przyjąć, że okres niezbędny do zasiedzenia upłynął w niektórych wypadkach już w 2007 r., bowiem poszczególne miejskie stacje transformatorowe wybudowano w latach 1977 r. – 1980 r. W jej ocenie, nawet jeśli pozwana wykorzystywała służebność w złej wierze zostały spełnione przesłanki wskazane w art. 292 kc i 172 kc i pozwana zasiedziała służebność. Niezależnie od powyższego pozwana wskazała, że w orzecznictwie pojawił się pogląd, zgodnie z którym, nie można przypisać Skarbowi Państwa władztwa imperialnego, jeżeli przystąpienie do korzystania z cudzej nieruchomości w zakresie służebności nie nastąpiło na podstawie decyzji administracyjnej (tytułu prawnego), lecz w drodze czynności faktycznych polegających na wzniesieniu na niej widocznych i trwałych urządzeń w wyniku dokonania przez Państwo działań gospodarczych, chociażby czynności te miały cechy samowoli i złej wiary. Zdaniem pozwanej posadowienie przez pozwaną urządzeń w budynkach powódki nastąpiło w ramach władztwa publicznego.

Pozwana spółka podniosła także, że urządzenia zostały posadowione przez poprzednika prawnego pozwanej – Zakłady (...) w P., przekształcone w spółkę (...) S.A., a następnie w (...) S.A. Pozwana przyznała, że w dniu 30 czerwca 2007 r. (...) S.A. zbyła na rzecz pozwanej przedsiębiorstwo w rozumieniu art. 55<sup>1</sup> kc, w skład którego weszły m.in. własność ruchomości związanych z prowadzeniem dystrybucji energii elektrycznej: linii kablowych i napowietrznych oraz stacji i rozdzielni energetycznych i transformatorów. Wobec powyższego, pozwana podniosła zarzut zasiedzenia prawa służebności gruntowej na prawach służebności przesyłu na nieruchomości powódki.

Pozwana uzasadniając, że kwestionuje roszczenie co do zasady podała, że urządzenia wbudowane w pomieszczenia spółdzielni zostały posadowione zgodnie z prawem, obowiązującym w chwili realizowania inwestycji. Wskazała, że w latach 1977 r. -1991 r.

w których nastąpiło zainstalowanie urządzeń pozwanej w pomieszczeniach należących do powódki nie było wymogu zawierania umów o przyłączenie do sieci, które regulowałyby udostępnienie przedsiębiorstwu energetycznemu nieruchomości należącej do podmiotu przyłączanego w celu budowy lub rozbudowy sieci niezbędnej do realizacji przyłączenia. Nie było także wówczas wymogu zawierania umów o świadczenie usługi przyłączenia do sieci, które regulowałyby zasady udostępniania pomieszczenia lub miejsca na zainstalowanie układów pomiarowych w obrębie nieruchomości podmiotu przyłączanego. Wobec powyższego w ocenie pozwanej dokonywane w latach 1977 - 1991 przyłączenia do wspólnej sieci zgodne były z ówczesnymi przepisami i nie może to rodzić obecnie negatywnych skutków dla pozwanej.

Pozwana podniosła, że do czasu otrzymania od powódki wezwania do zapłaty była w dobrej wierze co do posiadania służebności gruntowej. Pozwana podniosła również, że do 1997 r. koszt budowy urządzeń energetycznych ponosił w całości inwestor, a koszty budownictwa mieszkaniowego rozłożyły się na różne jednostki.

Pozwana podniosła także, że żądanie pozwu narusza zasady współzycia społecznego. W szczególności wskazała, że powódka nabyła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości z pełną świadomością konieczności istnienia na nim przedmiotowych urządzeń elektroenergetycznych. Nadto podniosła, że powódka nie wykazała, aby z powodu usytuowania urządzeń energetycznych utraciła jakiegokolwiek pożytki lub jej majątek utracił swe walory. Zdaniem pozwanej, walory nieruchomości powódki uległy podwyższeniu. W dalszej kolejności podała, że powódka nie udowodniła, że usytuowanie urządzeń elektroenergetycznych uniemożliwiało korzystanie z pomieszczeń lub chociażby powodowało dla powoda uciążliwość oraz że powódka nie wykazała, aby z tego tytułu powstała dla niej szkoda. Wobec powyższego, korzystanie z podłączenia do sieci energetycznej i umożliwienie członkom spółdzielni korzystania z tego waloru nie może być uznane za naruszenie praw spółdzielni. Nadto zdaniem pozwanej, prawo jednostkowe nie powinno mieć prymatu nad prawem jednostkowym. Pozwana wskazała, że obowiązek zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z pomieszczeń powódki przełoży się na wzrost opłat w taryfach za energię dla wszystkich członków spółdzielni.

(k. 1262-1272 akt).

W piśmie z dnia 18 kwietnia 2013 r. powódka, ustosunkowując się do odpowiedzi na pozew, podtrzymała dotychczasowe stanowisko w sprawie i podała, że zasadność jej roszczenia potwierdzona została prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 1 lutego 2011 r. w sprawie o sygnaturze akt (...), w którym Sąd orzekł o obowiązku zapłaty przez (...) Sp. z o.o. wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z pomieszczeń (...) Spółdzielni Mieszkaniowej P.. Nadto podała, że podobne wyroki zapadały w sprawach z powództw innych spółdzielni mieszkaniowych. W dalszej kolejności wskazała, że w żadnym przypadku sądy nie podzieliły stanowiska pozwanej podnoszącej te same zarzuty, które sformułowała w odpowiedzi na pozew.

Powódka odniosła się do podniesionego przez pozwaną zarzutu braku legitymacji procesowej powódki. W szczególności wskazała że z art. 40 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wynika, że mieniem spółdzielni pozostają m.in. nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanego z funkcjonowaniem budynków lub osiedli oraz że członkowie nie mają żadnego udziału w przedmiotowych lokalach. Nadto wskazała, że legitymacja procesowa powódki została potwierdzona w wyrokach Sądu Okręgowego w P.wydanych w sprawach (...)i (...).

Powódka zakwestionowała także zarzut zasiedzenia prawa służebności gruntowej, wskazując, że zarzut ten nie został uwzględniony w wyroku Sądu Okręgowego w P.wydanych w sprawie (...)oraz że wobec tego okres zasiedzenia służebności został przerwany. Powódka podniosła, że pozwana nie wykazała przesłanek zasiedzenia, a dowody na tą okoliczność nie zostały zgłoszone w odpowiedzi na pozew. Powódka zakwestionowała także, by wstępny odbiór obiektów dokonany przez pozwaną był równoznaczny z rozpoczęciem korzystania z pomieszczeń należących do powodowej spółdzielni. Wskazała, że bieg okresu zasiedzenia rozpoczyna się do momentu, gdy posiadacz służebności przystąpił do korzystania z trwałego i widocznego urządzenia. Wobec powyższego data wydania pomieszczeń pozwanej jest nieistotna. Pozwana nie wykazała także dat rozpoczęcia korzystania z pomieszczeń należących do powódki oraz ze znajdujących się w nich urządzeń. Nadto pozwana przedstawiła jedynie 12 protokołów odbioru, podczas gdy powódka dochodzi wynagrodzenia za korzystanie z 56 pomieszczeń, w których znajdują się urządzenia pozwanej. Poza tym oświadczyła, że jedynie 5 z przedstawionych protokołów ma datę wcześniejszą aniżeli 1980 r., co oznacza, że brak jest przesłanek do badania przez Sąd kwestii zasiedzenia. W dalszej kolejności powódka podniosła, że pozwana nie przedstawiła jakiegokolwiek dokumentu, czy też innego dowodu który uprawniałby ją do nieograniczonego w czasie i całkowicie nieodpłatnego korzystania z zajętych nieruchomości. Nadto wskazała, że mimo stwierdzenia we wcześniejszych wyrokach, że pozwana nie ma tytułu prawnego do zajmowanych pomieszczeń, pozwana nie podjęła próby uregulowania tej kwestii. Zdaniem powodowej spółdzielni w chwilę skierowania do pozwanej pierwszego roszczenia o wynagrodzenie, pozwana utraciła dobrą wiarę, a jako posiadacz w złej wierze jest zobowiązana do zapłaty wynagrodzenia. Nadto powódka podniosła, że z chwilą wejścia w życie w 1997 r. ustawy Prawo energetyczne, w którym wprowadzono umowę o przyłączenie do sieci, szczegółowo wymieniając jednocześnie co w takiej umowie winno się znaleźć (m.in. warunki udostępnienia przedsiębiorstwu energetycznemu nieruchomości należącej do podmiotu przyłączanego) winno skutkować powstaniem po stronie pozwanej wątpliwości co do posiadanego prawa do zajmowanych pomieszczeń. Zdaniem powódki, takie wątpliwości wyłączają dobrą wiarę posiadacza oraz że domniemanie dobrej wiary pozwanej zostało obalone.

Powodowa spółdzielnia wskazała także, że dochodząc wynagrodzenia za bezumowne korzystanie nie jest zobowiązana do wykazania, że poniosła z tego tytułu szkodę. Zaprzeczyła także, że jej żądanie narusza zasady współzycia społecznego oraz wskazała, że pozwana nie skonkretyzowała zasad, które jej zdaniem uległy naruszeniu. (k. 1360-1373 akt).

Pismem z dnia 18 września 2013 r. pozwana ponownie oświadczyła, że nie kwestionuje powierzchni zajętej pod urządzeniami i wysokości wynagrodzenia, a kwestionuje roszczenie tylko co do zasady. (k. 1475 akt).

Pismem z dnia 6 grudnia 2013 r. pozwana oświadczyła, że spełniła wszystkie przesłanki zasiedzenia, w tym, że może doliczyć czas wykonywania posiadania służebności przez Skarb Państwa przed dniem 1 lutego 1989 r. Nadto zdaniem pozwanej skoro była

w dobrej wierze, a objęcie w posiadanie służebności nastąpiło po dniu 1 lutego 1989 r., zdaniem pozwanej zasiedziała ona wskazane wyżej służebności. (k. 1484-1492 akt).

Na rozprawie z dnia 20 marca 2014 r. strony podtrzymały dotychczasowe stanowisko w sprawie (k. 1526-1527 akt).

Pismem z dnia 8 kwietnia 2014 r. złożonym w ramach zobowiązania do przedstawienia wszelkich twierdzeń, zarzutów i wniosków dowodowych pozwana zakwestionowała żądanie pozwu według zestawienia nieruchomości oraz stacji transformatorowych co do (...) (osiedle (...)), która została wymieniona dwa razy oraz co do obu hydroforni (dwie ostatnie pozycje zestawienia), co do których powódka nie podaje numeru (...), a pozwany nie jest w stanie zlokalizować tych obiektów. Pozwana podniosła, że w odniesieniu do niektórych obiektów wybudowanych

w 1977 r. okres zasiedzenia upłynął w 1987 r. Zadaniem pozwanej wówczas służebność nabył Skarb Państwa, zaś w pozostałych wypadkach pozwana, z tym, że do 3 sierpnia 2008 r. nabyła przez zasiedzenie służebności gruntowej na prawach służebności przesyłu, a po tej dacie zasiedzenie prawa służebności przesyłu. (k. 1532-1541 akt).

Na rozprawie z dnia 18 września 2014 r. pełnomocnicy stron podtrzymali dotychczasowe stanowisko w sprawie. Pełnomocnik pozwanej oświadczył, że nie badał, od którego momentu biegł termin zasiedzenia przeciwko spółdzielni. Strona powodowa podkreśliła, że zasiedzenie służebności lokalowej jest możliwe jedynie w sytuacji, gdy lokal wcześniej zostanie wyodrębniony. Nadto podniosła, że pozwana nie wykazała następstwa prawnego i ciągłości posiadania powyższych lokali, w której znajdują się trafostacje. (k. 1867-1868 akt).

#### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powódka (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w P. wybudowała na terenie P. szereg domów wielomieszkaniowych.

W budynkach powódki wybudowanych począwszy od 1977 r. znajduje się m.in.

56 lokali – pomieszczeń w których, poprzednicy prawni pozwanej posadowili stacje transformatorowe i rozdzielnie elektryczne.

Prowadzony był wówczas program budownictwa wielorodzinnego i w ramach tego programu do zadań spółdzielni należało przygotowanie pomieszczeń dla stacji transformatorowych i potem wykonanie sieci niskiego napięcia. We wniosku spółdzielni była określona wielkość mocy przyłączeniowej i ilość mieszkań. Na podstawie wniosku były określane warunki przyłączenia, w których przekazywana była informacja, że trzeba wykonać zasilanie po stronie transformatorowej średniego napięcia, wybudować stację transformatorową bądź wyposażyć pomieszczenia w transformator, rozdzielnię średniego

i niskiego napięcia i od tej stacji ułożyć linię niskiego napięcia. Poprzednicy prawni pozwanej na swój koszt wstawiali w przygotowanych lokalach transformatory, rozdzielnice średniego napięcia i rozdzielnice niskiego napięcia i budowali linie średniego napięcia łączące stacje transformatorowe między sobą i z głównym punktem zasilania. Po zrobieniu pomiarów i po uruchomieniu urządzenia te były eksploatowane przez poprzedników prawnych pozwanej, a następnie przez pozwaną.

Pomieszczenia, które wyposażano w urządzenia poprzedników prawnych pozwanej były przekazywane protokołem przekazania środków trwałych. Pomiędzy spółdzielnią

a poprzednikami prawnymi pozwanej, a następnie pozwaną nie były prowadzone rozmowy na temat wzajemnych rozliczeń za wybudowane urządzenia energetyczne. Po wybudowaniu stacja była przekazywana do eksploatacji i na majątek poprzedników prawnych pozwanej.

**dowód:** protokół nr (...) z posiedzenia Rady (...) z dnia 30 stycznia 1981 r. (k. 1303 akt), notatka i załącznik dotycząca uzgodnienia schematu i rzutu projektowanej stacji transformatorowej dla zespołu (...) w P. (k. 1304 i 1307 akt), notatka dotycząca kolizji linii energetycznych napowietrznych (k. 1305 akt), warunki ogólne i techniczne

przyłączenia urządzeń elektrycznych do wspólnej sieci (k. 1306, 1308 akt), notatka dotycząca uzgodnienia projektu zamiennego linii kablowych dla zasilenia szkoły podstawowej (k. 1309 akt), notatka z narady na temat uzbrojeń ogólnomiejskich i infrastruktury niezbędnej dla realizacji osiedli mieszkaniowych P. (k. 1312 -1314 akt), notatka dotycząca warunków technicznych przyłączenia szkoły podstawowej nr (...) (k. 1315 akt), notatka dotycząca warunków technicznych przyłączenia placu budowy osiedla mieszkaniowego P. Jednostka F (k. 1316 akt), notatka dotycząca wykonawcy dla budowy tymczasowej konstrukcji nad PST i TŚ w P. P. (k. 1317 akt), notatka dotycząca warunków przyłączenia (k. 1318 akt), notatka dotycząca warunków technicznych przyłączenia budynku (...) na Os. (...) (k. 1319 akt), notatka dotycząca warunków technicznych przyłączenia centrum handlowo- usługowego przy ul. (...) (k. 1320 akt), załącznik do warunków technicznych dla zasilania szkoły podstawowej na osiedlu (...) (k. 1321 akt), notatka dotycząca zwiększenia mocy zapotrzebowanej na budowie (k. 1322 akt), notatka dotycząca zasilania drugostronnego odbiorów mieszkalnych budynkach (...) kondygnacyjnych (k. 1324 -1326 akt), załącznik do warunków technicznych przyłączenia przedszkola (k. 1327 akt), protokoły technicznego przekazania stacji transformatorowej/ rozdzielni prądu zmiennego do eksploatacji oraz protokoły zdawczo – odbiorcze środka trwałego z dnia 4 marca 1980 r., z 1977 r., z 28 marca 1979 r., 29 czerwca 1979 r., z 30 grudnia 1978 r., 24 czerwca 1977 r., z 22 grudnia 1980 r., 15 listopada 1979 r., z 27 czerwca 1977 r., 28 sierpnia 1980 r., z 13 listopada 1980 r., z 18 czerwca 1980 r. (k.1330 - 1356 i 1547-1568 akt), dokumentacja dotycząca protokołów odbioru technicznego przekazania urządzeń do eksploatacji, protokoły przyjęcia środka trwałego OT potwierdzające wybudowanie urządzeń przez pozwaną, warunki ogólne i techniczne przyłączeń urządzeń elektrycznych do wspólnej sieci dla obiektów powódki, przykładowe wstępne uzgodnienia schematów i rzutów projektowych stacji transformatorowych, uzgodnienia dokumentacji (k. 1575-1845 akt), zeznania świadka W. P. (adnotacja 00:24:58 e-protokołu z dnia 18 września 2014 r.), zeznania świadka M. S. (adnotacja 01:03:55 e-protokołu z dnia 18 września 2014 r.), zeznania świadka M. B. (adnotacja 01:29:26 e-protokołu z dnia 18 września 2014 r.), zeznania świadka R. D. (adnotacja 01:47:35 e-protokołu z dnia 18 września 2014 r.).

Postanowieniem z dnia 24 czerwca 1982 r. Sąd Rejonowy w Poznaniu w sprawie o sygnaturze Ns PP 155 wpisał do rejestru przedsiębiorstw państwowych Zakłady (...) – Przedsiębiorstwo Państwowe (...).

Zarządzeniem nr 57 Prezesa Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1988 r. podziałowi uległ m.in. Zachodni O. Energetyczny w P. i wskazano, że w wyniku podziału utworzony zostanie m.in. Zakład (...) z siedzibą w P..

W dniu 16 stycznia 1989 r., w wyniku podziału przedsiębiorstwa państwowego pod nazwą Zachodni O. Energetyczny na bazie zakładu Zakład (...), utworzono przedsiębiorstwo państwowe pod nazwą Zakład (...).

Postanowieniem z dnia 27 marca 1989 r. Sąd Rejonowy w Poznaniu w sprawie o sygnaturze III Ns Rej. PP 48/89 wpisał do rejestru przedsiębiorstw państwowych Zakład (...) w P..

Zarządzeniem nr 193/org/93 Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 9 lipca 1993 r. dokonano z dniem 12 lipca 1993 r. przekształcenia przedsiębiorstwa państwowego pod nazwą Zakład (...) w P. w jednoosobową spółkę Skarbu Państwa pod nazwą (...) Spółka Akcyjna w P., co zostało potwierdzone aktem notarialnym z dnia 12 lipca 1993 r.

Aktem notarialnym z dnia 17 grudnia 2002 r. nazwę spółki zmieniono na Grupa (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w P., zaś aktem notarialnym z dnia 23 września 2004 r. zmieniono nazwę spółki na (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w P..

W dniu 30 czerwca 2007 r. (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w P. zawarła z pozwaną spółką umowę nabycia zorganizowanej części przedsiębiorstwa. Na tej podstawie pozwana nabyła od (...) S.A. oddział, w skład którego wchodzi stacje transformatorowe oraz rozdzielnie elektryczne, znajdujące się w budynkach stanowiących własność powódki. Zgodnie z § 1 ust. 2 pkt 1 umowy zbycia zorganizowanej części przedsiębiorstwa z dnia 30 lipca 2007 r. spółka (...) Spółka Akcyjna przeniosła na rzecz pozwanej (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. część zorganizowanego przedsiębiorstwa, w szczególności ruchomości związane z prowadzeniem działalności w zakresie dystrybucji energii elektrycznej: linii kablowych i napowietrznych,

sieci dystrybucyjnych oraz zespołów elektroenergetycznych, stacji i rozdzielni energetycznych, transformatorów - § 1 ust. 2 pkt l umowy zbycia zorganizowanej części przedsiębiorstwa z dnia 30 czerwca 2007 r.

Wydanie wszelkich aktywów oddziału oraz przejście wszelkich praw i obowiązków związanych z prowadzeniem nabywanego oddziału, a także przejęcie samodzielnego prowadzenia działalności gospodarczej, polegającej na dystrybucji energii elektrycznej w oparciu o całość majątku wchodzącego w skład oddziału, nastąpiło w dniu zawarcia umowy - tj. 30 czerwca 2007 r. Jednocześnie na mocy powyższej umowy pozwana rozpoczęła prowadzenie działalności w zakresie dystrybucji energii elektrycznej w oparciu o oddział.

**dowód:** postanowienie Sądu Rejonowego w Poznaniu z dnia 24 czerwca 1982 r. (k. 1511-1512 akt), zarządzenie nr 57 Prezesa Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1988 r. (k. 1504-1507 akt), zarządzenie Ministra Przemysłu z dnia 16 stycznia 1989 r. (k. 1495-1497 akt), postanowienie Sądu Rejonowego w Poznaniu z dnia 27 marca 1989 r. (k. 1498-1500, 1569-1571 i 1573 akt), zarządzenie Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 9 lipca 1993 r. (k. 1508-1510 akt), akt notarialny z dnia 12 lipca 1993 r. (k. 1300-1302 akt), akt notarialny z dnia 17 grudnia 2002 r. (k. 1292 -1297 akt), akt notarialny z dnia 23 września 2004 r. (k. 1298-1299 akt), akt notarialny z dnia 30 czerwca 2007 r. (k. 1285-1291 akt), zeznania świadka W. P. (adnotacja 00:24:58 e-protokołu z dnia 18 września 2014 r.), zeznania świadka M. S. (adnotacja 01:03:55 e-protokołu z dnia 18 września 2014 r.).

Wyrokiem z dnia 1 lutego 2011 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu w sprawie o sygnaturze akt (...)z powództwa (...) Spółdzielni Mieszkaniowejw P.przeciwko (...) Sp. z o.o.o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokali spółdzielni w okresie od 1 lipca 2007 r. do 31 października 2009 r. zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 366.938 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 30 listopada 2009 r. do dnia zapłaty. W punkcie 2 powyższego wyroku Sąd oddalił powództwo w pozostałym zakresie.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu wyrokiem z dnia 19 maja 2011 r. w sprawie o sygnaturze I ACa 326/11 oddalił apelację pozwanej spółki.

**Dowód:** wyrok Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 1 lutego 2011 r. w sprawie o sygnaturze akt (...) (k. 40-60 i 1374-1413 akt), wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 19 maja 2011 r. w sprawie o sygnaturze I ACa 326/11 (k. 61-65 i 1414-1418 akt),

W okresie od 1 marca 2010 r. do 31 stycznia 2013 r., pozwana korzystała z 56 wyżej wskazanych pomieszczeń będących własnością powódki, w których znajdowały się urządzenia stanowiące własność pozwanej. Za powyższy okres pozwana nie uiszczała na rzecz powódki żadnych opłat. Pozwana w spornym okresie eksploatowała w/w urządzenia, a także pobierała od indywidualnych odbiorców opłaty za dostarczaną za pomocą tych urządzeń energię.

Łączna powierzchnia lokali powódki, zajmowanych w spornym okresie przez urządzenia pozwanej, wynosi 1.507,04 m<sup>2</sup>, w tym pomieszczenia w pawilonach o łącznej powierzchni 70,29 m<sup>2</sup>, pomieszczenia mające dostęp z zewnątrz o łącznej powierzchni 1.134,65m<sup>2</sup> i pomieszczenia z wejściem z piwnicy, których łączna powierzchnia wyniosła 302,10 m<sup>2</sup>.

**Dowód:** zestawienie nieruchomości oraz stacji transformatorowych i rozdzielni wraz z ich powierzchnią należących do powódki (k. 30-32, 36-38 i 1542-1544 akt), odpisy z ksiąg wieczystych (k. 69-1256 akt),

Stawki za korzystanie z pomieszczeń powódki wynoszą 31,11 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie dla pomieszczeń w pawilonach, 9,45 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie dla pomieszczeń mających dostęp z zewnątrz oraz 2,17 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie dla pomieszczeń z wejściem z piwnicy. Łączne wynagrodzenie powódki za bezumowne korzystanie z pomieszczeń powódki za okres od 1 marca 2010 r. do 31 stycznia 2013 r. wynosi 474.765,26 zł.

Bezsporne, oraz dowód: zestawienie wynagrodzenia (k. 33 i 39 akt).

Pismem z dnia 22 lutego 2013 r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 474.765,26 zł z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości stanowiącej własność powódki.

Pozwana nie ustosunkowała się do żądania powódki.

**Dowód:** wezwanie do zapłaty z dnia 22 lutego 2013 r. (k. 34-35 akt), zestawienie wynagrodzenia (k. 33 i 39 akt).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie kserokopii dokumentów urzędowych i prywatnych zgromadzonych w aktach sprawy oraz zeznań świadków.

Sąd w całości dał wiarę zebranemu w sprawie materiałowi dowodowemu w postaci dokumentów, albowiem żadna ze stron nie podważała ich wiarygodności, a Sąd nie znalazł podstaw, by czynić to z urzędu.

Wiarygodność kserokopii dokumentów nie budziła wątpliwości Sądu. Mimo, że kserokopia nie jest dokumentem, a stanowi jedynie element twierdzenia strony o istnieniu dokumentu o treści odpowiadającej kserokopii, to w niniejszej sprawie żadna ze stron nie podniosła zarzutów kwestionujących istnienie określonych dokumentów prywatnych czy urzędowych.

Sąd dał w całości wiarę zeznaniom świadków W. P., M. S., M. B. i R. D., bowiem były spójne, logicznie, wzajemnie korespondowały ze sobą oraz z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym. Na podkreślenie jednak zasługuje, że z uwagi na wysoki stopień ogólności nie przyczyniły się one w znaczącym stopniu do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, w szczególności nie mogły stanowić podstawy do uwzględnienia przez Sąd zgłoszonego przez pozwaną zarzutu zasiedzenia prawa służebności gruntowej.

#### **Sąd zważył, co następuje:**

Powódka domagała się zasądzenia od pozwanej kwoty 474.765,26 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną ze stanowiących własność powódki nieruchomości za okres od 1 marca 2010 r. do 31 stycznia 2013 r. na podstawie art. 225 kc.

Pozwana nie kwestionowała powierzchni pomieszczeń ani stawki żądanej przez powódkę tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokali powódki. Jednocześnie pozwana zakwestionowała roszczenie powódki co do zasady. Wprawdzie w piśmie procesowym z dnia 8 kwietnia 2014r. podniosła, że podważa żądanie pozwu w części, w której dotyczy wynagrodzenia za stację transformatorową (...), która dwukrotnie została wymieniona w zestawieniu nieruchomości oraz stacji transformatorowych i rozdzielni (k. 36-38, 1542-1544) oraz w stosunku do wynagrodzenia za dwie hydrofornie, zarzucając, że na Osiedlu (...) „nie ma numerów 101 i 104,” jednakże wobec faktu, że sama pozwana w w/w zestawieniu załączonym do pisma poprawiła numer (...z 926 na 922 (poz. 42), oznacza to jedynie tyle, że wpisanie dwukrotne numeru 926 w pozycjach 39 i 42 było wynikiem oczywistej omyłki pisarskiej (potwierdza to również fakt, że pozwana w adnotacjach naniesionych na tym zestawieniu, zaznaczyła nawet, że budowa stacji transformatorowej z poz. 42 nastąpiła w 1980 r.) oraz że na osiedlu (...) znajdują się budynki (...) (pawilon handlowy) i 104 (budynek mieszkalny), zarzuty te uznać należy za bezzasadne i chybione. Ponadto pozwana we wszystkich wcześniejszych swoich pismach procesowych nie kwestionowała w żadnym zakresie w/w zestawienia załączonego do pozwu, co pozwala przyjąć, że później zgłaszane zarzuty zostały jedynie złożone na użytek niniejszego postępowania.

Pozwana kwestionując żądanie pozwu co do zasady, podważała przede wszystkim legitymację powódki do wystąpienia z niniejszym powództwem. Zdaniem pozwanej, odpisy z ksiąg wieczystych nie stanowią dowodu na legitymowanie się przez powódkę tytułami prawnymi do obiektów.

Odnosząc się do powyższego zarzutu, stwierdzić należy, że powódka wykazała, że przysługują jej prawa do nieruchomości, za korzystanie z których domaga się w niniejszym procesie wynagrodzenia. Na tę okoliczność przedłożyła odpisy z ksiąg wieczystych nieruchomości oraz zestawienie stacji transformatorowych z uwzględnieniem



numeru (...), a także numeru budynku, w którym znajdują się poszczególne urządzenia pozwanej. Nadto zauważyć należy, że zgodnie z art. 40 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2013.1222 j.t. ), spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości i użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym gruntu w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom i właścicielom lokali niebędącym członkami spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych. W szczególności mieniem spółdzielni pozostają nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli, z zastrzeżeniem art. 49 Kodeksu cywilnego. Tym samym wobec braku dowodów przeciwnych powódka wykazała, że jest jedynym właścicielem lokali, w których znajdują się należące do pozwanej urządzenia. Pomimo ustanowienia w budynkach, w których znajdują się urządzenia należące do pozwanej, odrębnych własności lokali, na rzecz członków spółdzielni, członkowie ci nie mają udziału w przedmiotowych lokalach. Pomieszczenia te bowiem, zgodnie z obowiązującymi przepisami, nie wchodzi w skład tzw. nieruchomości wspólnej, w której członkowie posiadający prawo odrębnej własności lokalu mają swoje udziały.

W dalszej kolejności pozwana podniosła zarzut zasiedzenia służebności gruntowej. Wskazać w tym miejscu należy, że zgodnie z art. 292 kc, służebność gruntowa może być nabyta przez zasiedzenie tylko w wypadku, gdy polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia. Przepisy o nabyciu własności nieruchomości przez zasiedzenie stosuje się odpowiednio. Z kolei zgodnie z art. 172 § 1 kc, 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). Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze ( § 2. art. 172 kc).

Z literalnego brzmienia przepisu art. 172 kc wynika, że do zasiedzenia liczy się tylko okres posiadania przez osobę niebędącą właścicielem gruntu. Wskazać w tym miejscu należy, że obowiązujący do dnia 30 września 1990 r. art. 177 k.c. wyłączał możliwość zasiedzenia nieruchomości będącej przedmiotem własności państwowej. Nadto obowiązujący do dnia 31 stycznia 1989 r. art. 128 k.c., wyrażający zasadę jednolitego funduszu własności państwowej, uniemożliwiał państwowym osobom prawnym, sprawującym zarząd mieniem państwowym, nabycie jakichkolwiek praw do tego mienia,

a zatem w okresie obowiązywania tego przepisu Skarb Państwa, a nie przedsiębiorstwo państwowe, był posiadaczem urządzeń przesyłowych i cudzej nieruchomości, na której je posadowiono i tylko on, a nie przedsiębiorstwo państwowe, mógł nabyć przez zasiedzenie służebność gruntową przesyłu. Z tych względów Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 9 grudnia 2009 r. IV CSK 291/09 (niepubl.) stwierdził, że ponieważ przedsiębiorstwa państwowego nie można uznać w okresie do 1 lutego 1989 r. za samoistnego posiadacza nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności gruntowej, niedopuszczalne jest zaliczenie posiadania przez to przedsiębiorstwo wykonywanego przed tą datą do okresu potrzebnego do nabycia służebności przez zasiedzenie przez następcę prawnego tego przedsiębiorstwa.

Jednocześnie zauważyć należy, że zmiana art. 128 k.c. dokonana ustawą z dnia 31 stycznia 1989 r. sama przez się nie spowodowała przekształcenia ex lege stosunków własnościowych państwowych osób prawnych w odniesieniu do nieruchomości, które w dniu wejścia w życie tej ustawy były w zarządzie tych osób prawnych. Zmiana art. 128 k.c. uchylila jednak zasadę jednolitej własności państwowej, a tym samym państwowe osoby prawne uzyskały zdolność prawną do nabywania prawa własności. Zdolność tą konkretyzują - w odniesieniu do nieruchomości - przepisy ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, przyjmując, iż państwowa osoba prawna może nabyć własność nieruchomości nie stanowiącej własności Skarbu Państwa lub gminy począwszy od dnia 1 lutego 1989 r., a nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa lub gminy - począwszy od dnia 5 grudnia 1990 r. Przekształcenie prawa zarządu przysługującego państwowej osobie prawnej w stosunku do gruntów będących własnością Skarbu Państwa oraz w stosunku do budynków, innych urządzeń i lokali znajdujących się na tych gruntach - według stanu na dzień 5 grudnia 1990 r. - w prawo użytkowania wieczystego (w odniesieniu do gruntów) i w prawo własności (w odniesieniu do budynków, urządzeń i lokali), nastąpiło nie z mocy art. 128 k.c., lecz na podstawie art. 2

ust. 1 i 2 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (por. uchwała Sądu Najwyższego 7 sędziów - zasada prawna z dnia 18 czerwca 1991 r. III CZP 38/91). Zatem wbrew twierdzeniom pozwanej, nie data

1 lutego 1989 r. miałyby wpływ na bieg terminu zasiedzenia, lecz data tzw. „uwłaszczenia” przedsiębiorstw państwowych, które nastąpiło na podstawie art. 2 ust. 1 ustawy o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości na podstawie decyzji administracyjnej, przedsiębiorstwa te mogły posiadać służebność we własnym imieniu i na swoją rzecz i nabyć ją przez zasiedzenie (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 października 2011 r. V CSK 502/10).

Podkreślić w tym miejscu należy, że pozwana w żaden sposób nie wykazała zasadności zgłoszonego przez nią zarzutu zasiedzenia. Aby zasadnie zgłosić w/w zarzut pozwana winna szczegółowo go uzasadnić, podając odnośnie każdego z 56 urządzeń energetycznych, którego dotyczy niniejszy proces, kiedy zaczął biec termin zasiedzenia służebności, na czyją rzecz, przeciwko komu (powódce, Skarbowi Państwa, Gminie P.), w stosunku do jakiej nieruchomości obciążonej (podając numer księgi wieczystej w/w nieruchomości). Pozwana poza ogólnikowymi stwierdzeniami, że „gdyby termin zasiedzenia upłynął przed dniem 1.02.1989r. prawo będące przedmiotem zasiedzenia nabywał Skarb Państwa, w przypadku niektórych (...) służebność zasiedziały Skarb Państwa, w pozostałych pozwany, przy czym w niektórych wypadkach (po dniu 3 sierpnia 2008r.) nastąpiło nie zasiedzenie prawa służebności gruntowej na prawach służebności przesyłu, ale zasiedzenia prawa służebności przesyłu.” (k. 1538 akt) nie przytoczyła żadnych innych, jasnych i precyzyjnych twierdzeń, które Sąd mógłby poddać weryfikacji i ocenie. Na podkreślenie zasługuje, że naniesione odrębnie na „zestawieniu nieruchomości oraz stacji transformatorowych i rozdzielni z 22 lutego 2013r.” daty budowy w/w stacji i rozdzielni w żaden sposób nie mogą zostać potraktowane jako daty rozpoczynające bieg terminu zasiedzenia, albowiem data ta nie jest tożsama z rozpoczęciem korzystania z trwałego i widocznego urządzenia. Daty rozpoczęcia korzystania z poszczególnych urządzeń nie potwierdzają również załączone przez pozwaną „protokoły odbioru technicznego przekazania” bądź „protokoły zdawczo-odbiorcze środka trwałego PT”, które świadczą jedynie o odbiorze technicznym zainstalowanych urządzeń.

Na uwagę również zasługuje, że pozwana, jak wskazano wyżej, twierdziła, że odnośnie części urządzeń energetycznych termin zasiedzenia upłynął przed 1.02.1989r. i w tych przypadkach prawo będące przedmiotem zasiedzenia nabywał Skarb Państwa. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem, fakt nabycia własności (ograniczonego prawa rzeczowego) w drodze zasiedzenia może być co do zasady udowodniony jako przesłanka innego rozstrzygnięcia, bez potrzeby uprzedniego ustalania tego faktu w trybie przewidzianym w art. 609 i art. 610 k.p.c. Ustalenie zatem, że pozwana nabyła przez zasiedzenie służebność odpowiadającą treści służebności przesyłu, mogło co do zasady nastąpić w sprawie niniejszej, jako przesłanka rozstrzygnięcia. Takie przesłankowe ustalenie wiąże strony procesu. Zauważyć jednak należy, że w sprawie mamy do czynienia z sytuacją odmienną niż sytuacja przedstawiona powyżej. Pozwana twierdzi, iż w sytuacji gdy termin zasiedzenia upłynął przed 1.02. (...) służebność przez zasiedzenie nabył w niektórych przypadkach (nie wskazując w jakich), Skarb Państwa. Poprzednikiem prawnym pozwanego byłby zatem Skarb Państwa albo inne przedsiębiorstwo państwowe. Oznaczało to, że wg twierdzeń pozwanej ograniczone prawo rzeczowe w drodze zasiedzenia miałyby nabyć osoba trzecia w stosunku do stron procesu. W takiej sytuacji tytuł prawny Skarbu Państwa, lub innego przedsiębiorstwa państwowego, jako osoby trzeciej w stosunku do stron procesu, powinien być dowiedziony w postępowaniu toczącym się w trybie przewidzianym w art. 609 i 610 k.p.c., z wniosku tej osoby lub z jej udziałem. (Wyrok SN z 4 lipca 2012r., sygn. akt I CSK 641/11). Pozwana nie mogła zatem skutecznie powołać się w niniejszym procesie na nabycie przez osobę trzecią służebności przez zasiedzenie, a Sąd nie mógł takiego nabycia przez osobę trzecią ustalić jako przesłanki rozstrzygnięcia.

Pozwana nie wskazała także, przeciwko komu biegł termin zasiedzenia w poszczególnych okresach czasu. Pozwana winna tego rodzaju twierdzenia przytoczyć, aby umożliwić Sądowi ustalenie dopuszczalności biegu terminu zasiedzenia wobec konkretnego właściciela nieruchomości w każdym z 56 przypadków. Na podstawie zaofiarowanego przez pozwaną materiału dowodowego nie sposób także przyporządkować danych urządzeń do konkretnych nieruchomości ze wskazaniem numerów ich ksiąg wieczystych, co pozwoliłoby prześledzić, komu prawo własności nieruchomości przysługiwało w okresie biegu terminu zasiedzenia. Na podkreślenie zasługuje, że jak wynika

z załączonych przez powoda odpisów zwykłych z ksiąg wieczystych, część nieruchomości powódka posiada w użytkowaniu wieczystych, gdzie właścicielem nieruchomości jest Miastu P.. Do 26.05.1990 r. (uwłaszczenie gmin nastąpiło z dniem 27.05.1990 r.) grunty te należały do Skarbu Państwa, a zatem nie było możliwe, by mogło w ogóle dojść do zasiedzenia służebności gruntowej na rzecz Skarbu Państwa przeciwko Skarbowi Państwa. Od 27.05.1990r. termin zasiedzenia mógłby biec przeciwko Miastu P. lub Spółdzielni jako właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu.

Mając zatem powyższe na względzie, Sąd uznał zarzut zasiedzenia służebności gruntowej za niewykazany.

W dalszej kolejności wskazać należy, że pozwana kwestionując roszczenie co do zasady podała, że urządzenia wbudowane w pomieszczenia spółdzielni zostały posadowione zgodnie z prawem obowiązującym w chwili realizowania inwestycji oraz że żądanie pozwu narusza zasady współzycia społecznego.

Zauważyć należy, że pozwana twierdziła, że skoro wedle ówczesnych przepisów posadowienie urządzeń powódki w pomieszczeniach powódki oparte było o obowiązujące przepisy prawa, zamontowanie tych urządzeń miało podstawę w szczególnym administracyjnym tytule prawnym. Z powyższego pozwana wywodzi tytuł prawny do korzystania z nieruchomości powódki. Pozwana nie przedstawiła jednak żadnych dokumentów, z których by taki tytuł prawny do trwałego, nieodpłatnego korzystania z nieruchomości wynikał jako skuteczny wobec powódki. Słusznie przy tym zauważyła powódka, że twierdzenia o posiadaniu tytułu prawnego do tych pomieszczeń oraz jednocześnie podniesienie zarzutu zasiedzenia służebności gruntowej wzajemnie się wykluczają – jak się wydaje, pozwana sformułowała zarzut zasiedzenia służebności gruntowej, nie będąc w stanie wykazać tytułu do korzystania z tych pomieszczeń.

Nadto Sąd nie podzielił zarzutu pozwanej, że powództwo narusza zasady współzycia społecznego. Zauważyć bowiem należy, że w 1997 r. weszło w życie Prawo energetyczne, które nałożyło obowiązek zawierania przez przedsiębiorstwa energetyczne umów

z odbiorcami energii, o czym wspomniała sama pozwana. Począwszy od 11 września 2013 r. umowa o przyłączenie do sieci zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy Prawo energetyczne powinna określać m.in. warunki udostępnienia przedsiębiorstwu energetycznemu nieruchomości należącej do podmiotu przyłączanego w celu budowy lub rozbudowy sieci niezbędnej do realizacji przyłączenia. Nadto tutejszy Sąd prawomocnym wyrokiem z dnia 1 lutego 2011 r. wydanym w sprawie o sygnaturze (...)na podstawie analogicznego stanu faktycznego orzekł o obowiązku zapłaty przez pozwaną wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez nią z nieruchomości powódki. Powyższe świadczy zatem o bierności pozwanej, co do uregulowania kwestii korzystania z nieruchomości powódki.

Przytoczyć w tym miejscu należy także wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 16 września 2005r. (sygn. I ACa 1045/04, R. (...)), zgodnie z którym „to nie właściciel nadużywa prawa domagając się usunięcia urządzeń energetycznych z działki, ale Zakład (...), który od lat nie płaci za korzystanie z gruntu”. Powódka realizuje przysługujące jej uprawnienia wynikające z prawa własności w sposób mniej dolegliwy dla pozwanej, wobec czego Sąd nie dopatrywał się naruszenia jakichkolwiek zasad i nie można stwierdzić, by czyniła ze swego prawa podmiotowego użytek w sposób sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego.

Zatem mając na uwadze powyższe, brak jest podstaw, aby uznać, że dochodzenie przez powódkę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną z nieruchomości powódki za kolejny okres, stanowi nadużycie prawa.

Powódka oparła swoje roszczenie na treści art. 225 kc. Zgodnie z tym przepisem, obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się

o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Jednakże samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest nadto zwrócić wartość pożytków, których

z powodu złej gospodarki nie uzyskał, oraz jest odpowiedzialny za pogorszenie i utratę rzeczy, chyba że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego. Wskazać zatem należy, że od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiścić wartość tych, które zużył. ( art. 224. § 2 kc).

Sąd nie miał wątpliwości, że pozwana jest posiadaczem w złej wierze, zważywszy na fakt, że prawomocnym wyrokiem tutejszego Sądu z dnia 1 lutego 2011 r. wydanym w sprawie o sygnaturze (...)na podstawie analogicznego stanu faktycznego orzekł o obowiązku zapłaty przez pozwaną wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez nią z nieruchomości powódki za okres od 1 lipca 2007 r. do 31 października 2009 r. Zatem okoliczność, że pozwana nadal korzystała z nieruchomości powódki świadczy o jej złej wierze. Zauważyć bowiem należy, że w złej wierze jest z ten, kto wie albo wiedzieć powinien, że prawo własności przysługuje nie jemu, lecz innej osobie (tak SN m.in. w postanowieniu z dnia 13 sierpnia 2008 r. w sprawie I CSK 333/08, Lex nr 510964; w postanowieniu z dnia 7 października 2010 r. w sprawie IV CSK 152/10, Lex nr 707912). Nadto stwierdzić należy, że przedsiębiorstwo energetyczne, które nie legitymuje się uprawnieniem do ingerowania w sferę cudzej własności nieruchomości dla bieżącego utrzymania urządzeń przesyłowych, korzysta z tej nieruchomości w złej wierze i jest zobowiązane do świadczenia wynagrodzenia na podstawie art. 225 kc (por.: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 listopada 2008r., sygn. akt M CSK 346/08, niepubl.).

Powódka w niniejszym postępowaniu dochodziła wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną z rzeczy. W orzecznictwie Sądu Najwyższego ukształtował się pogląd, zgodnie z którym właściwym kryterium ustalenia wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, o którym mowa w cytowanych przepisach, powinna być kwota, jaką posiadacz w normalnym toku rzeczy musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Wynagrodzenie to nie dzieli się na świadczenia okresowe i nie może być dochodzone na przyszłość, jak np. alimenty czy renta, gdyż okresowej płatności nie przewiduje ustawa, lecz jest należnością jednorazową za cały okres korzystania z rzeczy przez posiadacza bez tytułu prawnego (por.: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23.05.1975r. II CR 208/75, niepubl. i z dnia 7.04.2000 roku IV CKN 5/00, niepub.). Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2000 r. w sprawie o sygnaturze akt sygn. IV CKN 5/00, na wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy składa się to wszystko, co właściciel mógłby uzyskać, gdyby ją oddał do korzystania na podstawie określonego stosunku prawnego (np. najmu, dzierżawy). Wynagrodzenie to oblicza się według cen rynkowych, biorąc pod uwagę warunki oraz czas korzystania bezumownego. Do ustalenia tak określonej stawki najczęściej niezbędna jest wiedza specjalistyczna biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, który stosuje zasady określone ustawą z 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 10 kwietnia 2014 r. V ACa 940/13).Warto powołać w tym miejscu także uchwałę z dnia 17 czerwca 2005r., w której Sąd Najwyższy stwierdził, że właścicielowi nieruchomości przysługuje roszczenie o odpowiednie wynagrodzenie za korzystanie z niej, przeciwko posiadaczowi służebności w złej wierze, niezależnie od zgłoszenia roszczenia z art. 222 § 2 kc (por.: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2005r., sygn. akt III CZP 29/2005, OSNC 2006/4, póż. 64). Nadto w przytoczonym orzeczeniu Sąd Najwyższy przesądził - rozstrzygając tym samym liczne spory - że właścicielowi nieruchomości przysługuje z mocy odesłania zawartego w art. 352 § 2 kc w zw. z art. 230 kc roszczenie uzupełniające przewidziane w przepisach art. 224 § 2 i 225 kc o wynagrodzenie za korzystanie z jego rzeczy.

Jednocześnie w orzecznictwie wskazuje się, że wynagrodzeniem za korzystanie z rzeczy, którą posiadacz musiałby uiścić właścicielowi, gdyby jego posiadanie oparte było na istniejącej podstawie prawnej nie jest odszkodowaniem, do którego miałyby zastosowanie przepisy prawa cywilnego regulujące wysokość lub zasady ustalania roszczeń odszkodowawczych. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 4 grudnia 2012 r. I ACa 1168/11). Zatem powódka domagając się wynagrodzenia, nie jest zobowiązana do wykazywania, że straciła jakiegokolwiek pożytki lub że jej majątek utracił swe walory i uległ pogorszeniu. Bezasadny był zatem zarzut pozwanej, że powódka nie wykazała, aby poniosła jakiegokolwiek szkodę z tytułu usytuowania urządzeń elektroenergetycznych

w należących do niej pomieszczeniach. Powódka bowiem domagając się od pozwanej zapłaty samego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy, nie jest zobowiązana do wykazania tego typu okoliczności.

Nie budzi także wątpliwości, że za zobowiązania powstałe po 30 czerwca 2007 r. pozwana odpowiada wyłącznie. Jak wynika bowiem z dokumentów zgromadzonych aktach sprawy, z dniem 30 czerwca 2007r. spółka (...) Spółka Akcyjna zbyła na rzecz pozwanej zorganizowaną część przedsiębiorstwa, w skład którego wchodziło m.in. prawo własności ruchomości związanych z prowadzeniem działalności w zakresie dystrybucji energii elektrycznej linii kablowych i napowietrznych sieci dystrybucyjnych oraz zespołów elektroenergetycznych stacji i rozdzielni energetycznych transformatorów. Tymczasem w myśl dyspozycji art. 55 (4) kc, nabywca przedsiębiorstwa lub gospodarstwa rolnego jest odpowiedzialny solidarnie ze zbywcą za jego zobowiązania związane z prowadzeniem przedsiębiorstwa lub gospodarstwa, chyba że w chwili nabycia nie wiedział o tych zobowiązaniach, mimo zachowania należytej staranności. Odpowiedzialność nabywcy ogranicza się do wartości nabytego przedsiębiorstwa lub gospodarstwa według stanu w chwili nabycia, a według cen w chwili zaspokojenia wierzyciela. Odpowiedzialności tej nie można bez zgody wierzyciela wyłączyć ani ograniczyć.

Powierzchnia lokali oraz stawka za korzystanie z tych lokali nie była sporna. Powierzchnia użytkowa pomieszczeń dostępnych z osiedla wynosi 1.204,94 m<sup>2</sup>, a dostępnych przez piwnicę wynosi 302,10 m<sup>2</sup>, łącznie powierzchnia ta obejmuje 1.507,04 m<sup>2</sup>. Bezsporne stawki za korzystanie z pomieszczeń powódki wynoszą 31,11 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie dla pomieszczeń w pawilonach, 9,45 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie dla pomieszczeń mających dostęp z zewnątrz oraz 2,17 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie dla pomieszczeń z wejściem z piwnicy. Łączne wynagrodzenie powódki za bezumowne korzystanie z pomieszczeń powódki za okres od 1 marca 2010 r. do 31 stycznia 2013 r. wyniosło zatem 474.765,26 zł.

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł jak w punkcie I wyroku. Sąd zasądził odsetki na podstawie art. 481 § 1 kc w zw. z art. 455 kc.

O kosztach Sąd orzekł na zasadzie art. 98 kpc. Z uwagi na to, że pozwana przegrała niniejszą sprawę Sąd obciążył ją obowiązkiem zapłaty kosztów procesu. Na koszty te złożyła się kwota 23.739 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu. Nadto Sąd zasądził kwotę 7.200 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego, zgodnie z § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu oraz kwotę 17 zł tytułem opłaty od pełnomocnictwa. (punkt II wyroku).

/-/ SSO Małgorzata Małecka