

Sygn. akt I ACa 334/11

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 lipca 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Ewa Kaniok (spr.)

Sędziowie: SA Przemysław Kurzawa

SA Barbara Trębska

Protokolant: sekr. sąd. Monika Likos

po rozpoznaniu w dniu 11 lipca 2012 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa Z. J.

przeciwko (...) SA z siedzibą w (...) SA z siedzibą w R.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 28 grudnia 2010 r., sygn. akt II C 1288/08

1. oddala obie apelacje,

2. zasądza od (...) SA z siedzibą w (...) SA z siedzibą w R. solidarnie na rzecz Z. J. kwotę 5400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

I ACa 334/11

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 20.11.2008 r. Z. J. wniósł o zasądzenie od Zakładu (...) SA z siedzibą w W. kwoty 213.727,50 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 11.12.2007 r. tytułem zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości położonej przy ul. (...) w Z. stanowiącej działkę o nr ewid. 54/8 o pow. 2065m⁽²⁾, oraz kwoty 9450,86 zł tytułem skapitalizowanych odsetek za opóźnienie w płatności ceny określonej w wyroku SO Warszawa Praga w Warszawie z dnia 24 maja 2007r. sygn. akt III C 122/06 wraz z odsetkami od 10.06.2008 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów procesu.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa. W toku procesu doszło do przekształceń podmiotowych po stronie pozwanej. Obecnie jest to (...) SA z siedzibą w R. (k. 374 i n.), który wszedł w prawa i obowiązki dotychczasowego pozwanego.

Na wniosek stron Sąd wezwał do udziału w postępowaniu w trybie art. 194 § 3 k.p.c. w charakterze pozwanego (...) Spółka z o.o. w W., a po przekształceniach podmiotowych jego obowiązki przejął (...) SA z siedzibą w L. (k. 406).

D. wniósł również o oddalenie powództwa.

W toku procesu powód rozszerzył żądanie pozwu wnosząc o zasądzenie solidarnie od obydwu pozwanych kwoty 289.161,95 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 11.12.2007 r. do dnia zapłaty tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości (k. 198-199).

Wyrokiem z dnia 28.12.2010 r. Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie:

- w punkcie 1. Zasądził od (...) SA z siedzibą w R. na rzecz Z. J. kwotę 9.450,86 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 20.11.2008 r. do dnia zapłaty;
- w punkcie 2. Zasądził od (...) SA z siedzibą w R. oraz od (...) SA z siedzibą w L. solidarnie na rzecz Z. J. kwotę 208.582,09 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 09.12.2008 r. do dnia zapłaty oraz od (...) SA z siedzibą w L. kwotę 13.390,60 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 10.03.2009 r. do dnia zapłaty;
- w punkcie 3. w pozostałej części powództwo oddalił;
- w punkcie 4. Zasądził od (...) SA z siedzibą w R. oraz od (...) S.A. z siedzibą w L. solidarnie na rzecz Z. J. kwotę 16.816,00 zł tytułem zwrotu części kosztów procesu;
- w punkcie 5. Nakazał pobrać od (...) SA z siedzibą w L. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego(...)w W. kwotę 2.139,40 zł tytułem zwrotu wydatków.

W uzasadnieniu tego rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy wskazał:

Wyrokiem z dnia 24.05.2007 r. Sąd Okręgowy Warszawa Praga w W. w sprawie III C 122/06 zobowiązał Zakład (...) SA z siedzibą w W. do złożenia w terminie 14 dni od uprawomocnienia się orzeczenia oświadczenia woli o nabyciu od Z. J. nieruchomości stanowiącej działkę o nr ewid. 54/8 o powierzchni 2065m⁽²⁾ położoną przy ul. (...) w Z., dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą nr KW (...) za cenę 180 700 zł (k.24). Wyrok ten uprawomocnił się w dniu 11.12.2007r, z dniem wydania przez Sąd Apelacyjny wyroku oddalającego apelację. Podstawą prawną zobowiązania do złożenia oświadczenia woli był art. 64 k.c. w zw. z art. 231 §2 k.c. z uwagi na usytuowanie na nieruchomości urządzeń energetycznych. Wyrok był zgodny z żądaniem pozwu, mimo to w dniu 10 czerwca 2008r. strony stawily się do aktu notarialnego, w którym to akcie przedstawiciel Zakładu (...) oświadczył, iż nabywa przedmiotową nieruchomość od powoda a powód na to nabycie wyraża zgodę (k.36). Zapłata wskazanej w wyroku kwoty nastąpiła w dniu 10.06.2008r.

Żądanie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości obejmuje okres od 01.08.1998 r. do 11.12.2007 r. W okresie od 01.08.1998 r. do 21.06.1999 r. powód był współwłaścicielem nieruchomości opisanej w pozwie (k. 141), z dniem 21 czerwca 1999r. zniesiono współwłasność i powód stał się właścicielem całej działki (k.39).

Przedmiotowa nieruchomość stanowi działkę niezabudowaną położoną wg planu zagospodarowania przestrzennego z 2004r. na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na których dopuszcza się jedynie istnienie nieuciążliwych obiektów usługowych (k. 135 i n.). Również we wcześniejszych latach tereny te były przewidziane pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne - strefa miasto - ogród (k.140, 144, k.209-211).

W 1986 r. Urząd Miasta Stołecznego W. wydał decyzję o zatwierdzeniu planu realizacyjnego na budowę odcinka linii 110 KV EC Nr 4 K., Z., P. (k. 19-20). W uzasadnieniu decyzji zawarto sformułowanie: „decyzja traci ważność, jeżeli inwestor nie uzyskał prawa do terenu lub jej utracił”. Nie wykazano w niniejszej sprawie, aby pozwany uzyskał zezwolenie na zajęcie terenu pod linię od ówczesnych właścicieli przedmiotowej nieruchomości. Decyzją z 20.07.1987 r. Urząd Miasta (...)W. zezwolił na budowę w/w linii (k.21). W oparciu o tę decyzję wybudowano linię energetyczną 110 KV, stawiając na środku przedmiotowej nieruchomości słup energetyczny.

Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego w pasie 19 m od linii energetycznej 110 KV w każdą stronę obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, dopuszcza się natomiast lokalizację w zasięgu strefy

ochronnej innych obiektów budowlanych po uzyskaniu zgody właściwego zakładu energetycznego (k.138, k.392v). (...) ochronna linii zajmuje powierzchnię 1633 m⁽²⁾ (k.213), natomiast teren zajęty po samą linię energetyczną i słup to 233 m⁽²⁾. W dacie budowy linii działka (...) stanowiła część większej nieruchomości, w innej części tej nieruchomości stał dom rodzinny powoda, wykorzystywany przez niego w okresie letnim w latach 80-tych. Rodzice powoda zmarli przed datą budowy linii (k.127). Na przedmiotowej działce w latach 80-tych powód miał krzewy porzeczek i drzewa owocowe. Rozważał budowę domu na tej działce, jednakże z uwagi na obawę, co do negatywnego wpływu pola elektromagnetycznego, nie zdecydował się na taką budowę (k. 127). Podejmował próby sprzedaży tej działki, jednakże cena jaką mu proponowano była symboliczna. W latach 1998 -2007 powód nie korzystał z nieruchomości. Pismem z dnia 01.09.2003r. powód zwrócił się do Zakładu (...) S.A. z prośbą o przedstawienie tytułu prawnego do postawienia słupa energetycznego linii wysokiego napięcia na jego działce, ewentualnie podanie podstawy prawnej (k.40). W odpowiedzi Zakład (...) powołał się na w/w decyzje administracyjne jako podstawę budowy linii i korzystania z nieruchomości (k. 26 akt III C 162/06).

Wobec zakazu budowy budynków mieszkalnych w strefie ochronnej linii energetycznej przewidzianego planem zagospodarowania przestrzennego, który jest prawem miejscowym - na tej nieruchomości nie można budować domów mieszkalnych, choć jak wynika z opinii Instytutu (...) zastosowane w tym przypadku obostrzenia linii są na tyle duże (trzeciego stopnia), że oddziaływanie pola elektromagnetycznego nie przekracza dopuszczalnych norm (k.282-289 opinia Instytutu (...)).

Na rynku brak jest porównywalnych transakcji ustanawiania służebności przesyłu dokonywanych w warunkach swobody umów, gdy strony nie są od siebie zależne; w wielu przypadkach służebności przesyłu są ustanawiane nieodpłatnie, gdyż na ogół właścicielom zależy na przyłączeniu energii elektrycznej do swojej nieruchomości, zaś inni operatorzy sieciowi zasłaniają się tajemnicą przedsiębiorstwa i nie udostępniają danych co do wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności; nie ma rynku z zakresu służebności przesyłu (k. 240 - opinia ustna biegłego T. P.). Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości oparte na stawkach czynszów dzierżawnych wynosiło za 1 m² powierzchni działki rocznie w 1998r. - 11,23 zł, w 1999r. - 12,56 zł, w 2000r.- 13,48 zł, w 2001r.- 14,86zł, w 2002r. - 15,66zł, w 2003r.- 15,96zł, w 2004r - 16,09zł, w 2005r.- 16,65zł, w 2006r. - 17zł, w 2007r.- 17,17zł (k. 173 – opinia biegłego).

W dniu 30.06.2007 r. Zakład (...) S.A. zawarł ze spółką (...) Spółka z o.o. z siedzibą, w W. umowę przeniesienia przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 551 k.c. (k. 61 i n.). W umowie tej przeniesiono na spółkę z o.o. m.in. urządzenia służące do doprowadzania energii elektrycznej. Spółka z o.o. zobowiązała się do przejęcia wszystkich zobowiązań związanych z prowadzeniem przedsiębiorstwa sieciowego i zwolnienia z tych zobowiązań Spółki Akcyjnej w rozumieniu art. 392 k.c. gdyby wierzyciele nie wyrazili zgody na przejęcie tych zobowiązań (§4).

Pozwane przedsiębiorstwa energetyczne w okresie objętym pozwem były posiadaczami nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności (art. 352 § 1 k.c.). Zgodnie z § 2 tego artykułu do posiadania służebności stosujemy przepisy o posiadaniu rzeczy. Jest to posiadanie zależne w rozumieniu art. 336 k.c. W świetle utrwalonego orzecznictwa sądowego właścicielowi nieruchomości przysługuje roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z niej również w stosunku do posiadacza służebności w złej wierze na podstawie art. 230 k.c. w zw. z art. 224 § 2 i art. 225 k.c. (vide: orzeczenie SN z 17.06.2005r., III CZP 29/05, OSP 2006/4/35).

Przepisy te mają zastosowanie w stosunkach bezumownych. Jest niesporne między stronami, iż pozwanym nie przysługiwało w spornym okresie ograniczone prawo rzeczowe tj. służebność gruntowa do nieruchomości. Opisane wyżej decyzje administracyjne nie dawały im również prawa do korzystania z nieruchomości. W polskim systemie prawnym nie ma obecnie pojęcia realnej obligacji, na którą powołują się pozwani, a obowiązuje zasada numerus clausus praw bezwzględnych i zobowiązań realnych (por. str. 38-42 System Prawa Prywatnego Tom 3 Prawo Rzeczowe C. H. Beck Warszawa 2007).

Co do umowy użyczenia, na której zawarcie powołują się pozwani, to również nie wykazano, aby umowa taka została zawarta. Użyczenie jest umową na mocy, której użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu na bezpłatne

używanie rzeczy użyczonych przez czas użyczenia. Zawarcie umowy użyczenia nie jest uzależnione od zachowania formy szczególnej, bez względu na przedmiot użyczenia. Umowa ta może być zawarta także w sposób dorozumiany. Zgodnie z art. 60 k.c., z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny. Ażeby jednak oznaczone zachowanie się uznać za oświadczenie woli (czynność prawną), musi ono w świetle dyrektyw wykładni oświadczeń woli wynikających z art. 65 k.c. wskazywać na zamiar wywołania określonych skutków prawnych (vide: wyrok SN z dnia 22.06.2006 r., V CSK 70/06, OSNC 2007/4/59). Dobra wiara pozwanego wchodziłaby w rachubę jedynie wówczas, gdyby pozwany mógł w sposób uzasadniony rozumieć, że udostępnienie nieruchomości i ewentualne późniejsze "milczenie" powodów są sposobem zawarcia umowy użyczenia (vide: wyrok SN z dnia 03.12.2009 r., II CSK 550/09, LEX nr 57769).

Jednakże w niniejszej sprawie powód nie miał świadomości na jakiej podstawie prawnej zakład energetyczny wszedł w posiadanie jego nieruchomości, skoro zwracał się do zakładu energetycznego z prośbą o podanie tej podstawy (k. 40), nikt się do niego nie zwracał o pozwolenie na budowę linii, nie wyrażał takiej zgody ani nie wprowadzał w posiadanie pozwanego, sądził iż zakład budując linię miał podstawę prawną w decyzjach administracyjnych (k. 127 wyjaśnienia powoda potwierdzone w późniejszych zeznaniach, k. 128 zeznania świadka T. J.).

Sam brak wyraźnego sprzeciwu przeciwko budowie linii zdaniem Sądu nie może być w realiach niniejszej sprawy uznany za złożenie oświadczenia o zawarciu umowy użyczenia, skoro powód nie miał świadomości złożenia takiego oświadczenia. O zawarciu umowy użyczenia nie świadczy również fakt niezaskarżenia przez powoda decyzji o lokalizacji inwestycji. Skoro powód miał zamiar budować na tej nieruchomości dom jednorodzinny, to nie można stwierdzić, aby jego zamiarem było użyczenie nieruchomości pod budowę linii, która uniemożliwi mu budowę takiego domu. Co więcej również zakład energetyczny nie miał świadomości zawarcia takiej umowy, skoro w odpowiedzi z dnia 22.09.2004 r. na pismo powoda powoływał się na decyzje administracyjne jako tytuł prawny do wybudowania linii na jego nieruchomości (k. 26-27, III C 122/06).

Według utrwalonego poglądu posiadaczem w dobrej wierze jest ten, kto władając rzeczą pozostaje w błędnym, ale usprawiedliwionym okolicznościami przeświadczeniu, że przysługuje mu prawo do rzeczy. Nie wykazano w niniejszym postępowaniu, aby pozwani pozostawali w usprawiedliwionym przekonaniu, iż przysługuje im służebność gruntowa w stosunku do przedmiotowej nieruchomości, bądź inne prawo do korzystania z tej nieruchomości. Tym samym pozwanych należy uznać za posiadaczy służebności w złej wierze.

W doktrynie ukształtował się pogląd, iż wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości może być dochodzone niezależnie od tego czy właściciel sam nie korzystając z rzeczy poniósł z tego tytułu jakakolwiek stratę i niezależnie od tego czy posiadacz efektywnie korzystał z rzeczy. Wysokość tego wynagrodzenia jest niezależna od rzeczywistych strat właściciela i rzeczywistych korzyści odniesionych przez posiadacza (vide: str. 525 System Prawa Prywatnego Tom 3 Prawo Rzeczowe jw.). Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości to kwota którą posiadacz musiałaby zapłacić właścicielowi gdyby jego posiadanie opierało się na prawie (vide: wyrok SN z 23.05.1975 r., II CR 208/75, nie publ.). Wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy obejmuje wszystko co uzyskałby właściciel gdyby w danych warunkach rzecz wynajął, wdzierzał lub oddał do odpłatnego korzystania na podstawie innego stosunku prawnego (vide: str. 525 System Prawa Prywatnego jw. oraz G. Bieniek „Urządzenia przesyłowe” LexisNexis Warszawa 2008 str. 113). Obiektywnym kryterium ustalania takiego wynagrodzenia są stawki rynkowe. Jednakże w zakresie służebności przesyłu brak jest dostępnych na rynku transakcji, które spełniałyby kryteria zawarte w art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 r., nr 102, poz. 651) tj. gdy strony umowy są od siebie niezależne, nie działają w sytuacji przymusowej i mają stanowczy zamiar zawarcia umowy. Umowy, w których właściciele nieruchomości ustanawiają na rzecz zakładów energetycznych służebności przesyłu są zawierane na ogół w sytuacji, gdy właściciel uzyskuje inne korzyści w postaci przyłączenia do jego nieruchomości energii elektrycznej, a zatem wskazane tam wynagrodzenie za ustanowienie służebności mające charakter jednorazowy nie może być uznane za ustalone w warunkach swobodnych. Pozwani są monopolistami na swoim terenie w zakresie przyłączania i sprzedaży energii elektrycznej. Ustalenie wysokości wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości w zakresie

odpowiadającym treści służebności przesyłu w oparciu o stawki rynkowe nie jest możliwe. W tej sytuacji Sąd ustalając takie wynagrodzenie musi posiłkować się treścią art. 322 k.p.c. tj. z uwzględnieniem wszystkich okoliczności sprawy.

Wynagrodzenie powinno być proporcjonalne do stopnia ingerencji pozwanych w treść prawa własności i czasu trwania tej ingerencji (vide: wyrok SN z 03.02.2010 r., II CSK 444/09, LEX Nr 578038).

Wyliczone przez biegłego wynagrodzenie oparte jest na stawkach stosowanych w gminie Z., przy czym są to stawki stosowane przy umieszczeniu urządzeń energetycznych na gruntach gminnych przy umowach bezterminowych a stawka czynszu ustalana jest w odniesieniu do 1 m² zajętej powierzchni w stosunku rocznym (k. 220, k. 172, 177). Stawka ta została przez biegłego wstecznie zwaloryzowana za poprzednie lata wg wskaźników GUS. W orzecznictwie podnosi się, iż wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości powinno uwzględniać czy i w jakim zakresie właściciel może korzystać ze swojej nieruchomości i w zależności od zakresu tego korzystania wynagrodzenie powinno być mniej lub bardziej obniżone. W niniejszej sprawie urządzenia energetyczne zostały usytuowane na nieruchomości w niezabudowanej jej części w taki sposób, iż ostatecznie uniemożliwiły jej wykorzystanie zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa własności. Sprawily, iż właściciel w istocie nie mógł z niej korzystać w takim zakresie jak by mógł zgodnie z treścią art. 140 k.c. Nieruchomość była w okresie objętym pozwem położona na terenach przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne, w którym zabudowa gospodarza jest możliwa jedynie uzupełniająco w stosunku do zabudowy mieszkaniowej i to w ograniczonym zakresie. To zasadnicze przeznaczenie nieruchomości nie mogło być realizowane, właściciel nie mógł też zbyć nieruchomości bez istotnej straty, a nie był zainteresowany jej wykorzystaniem w inny sposób. Z nieco inną sytuacją mamy do czynienia gdy linia przebiega obok istniejącej zabudowy i nie uniemożliwia korzystania przez właściciela z terenu przez nią zajętego, a jedynie ogranicza. W tej konkretnej sytuacji właściciel nie mieszkał na terenie tej nieruchomości i nie mógł postawić sobie domu na jej terenie, a tym samym nie miał możliwości wykorzystywania pozostałej jej części pod ogródek, parking, garaż czy inny budynek gospodarczy przeznaczony pod nieuciążliwą własną działalność gospodarczą itp. Nieruchomość nie mogła być wykorzystywana przez właściciela na cele rolnicze, bo nie jest on rolnikiem, nie są to grunty rolne a i z uwagi na areal i położenie nie ma faktycznych możliwości ich wykorzystania na cele rolnicze. Teoretycznie nieruchomość mogła być wydzierżawiona pod nieuciążliwą działalność gospodarczą ale nie są to tereny przemysłowe i praktyczne możliwości znalezienia osoby chętnej do zawarcia takiej umowy były niewielkie, tym bardziej, iż z obowiązujących przepisów wynikają liczne ograniczenia możliwości składowania materiałów bezpośrednio po liniach energetycznymi i w pasie 16 m od linii wysokiego napięcia powyżej 30 kV (§ 77 Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy Dz.U. z 2003, nr 169, poz. 1650 ze zm.), jak i organizacji stanowisk pracy, składowisk wyrobów i materiałów lub maszyn i urządzeń budowlanych pod takimi liniami (§ 55 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych Dz.U. z 2003 r., nr 47, poz. 401 ze zm.).

Niezależnie od faktu, iż jak wynika opinii Instytutu (...) poziom oddziaływania pola elektromagnetycznego w przypadku tej linii nie przekracza dopuszczalnych norm, to niewątpliwie samo położenie linii tej mocy odstraszało ewentualnych zainteresowanych dzierżawą terenu. Skoro ustawodawca z ostrożności ograniczył co do zasady wykorzystanie terenu w strefie ochronnej linii 110 kV, to nie należy dziwić się powodowi, iż miał opory przed korzystaniem z tej nieruchomości. Sam zakład energetyczny, który niewątpliwie wypowiadał się w kwestii strefy ochronnej linii w planie zagospodarowania przestrzennego nie kwestionował ustalenia w tym planie strefy ochronnej szerokiej na 19 m w obie strony od linii. Powód jest z wykształcenia elektrykiem, znane mu były publikacje o negatywnych konsekwencjach oddziaływania pola elektromagnetycznego a urządzenia do pomiaru pola elektromagnetycznego nie są powszechnie dostępne o czym świadczy np. fakt, iż żaden z biegłych sądowych z listy SO nie chciał badać tego pola z uwagi na brak takich możliwości. Ta nieruchomość wskutek posadowienia na niej urządzeń energetycznych była dla właściciela pozbawiona znaczenia gospodarczego.

Analizując te okoliczności Sąd doszedł do przekonania, iż wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z tej nieruchomości przez pozwanych powinno być zbliżone do stawek dzierżawnych. Sąd rozważał ewentualne zmniejszenie tego wynagrodzenia stosownie do kryteriów wskazanych w wyżej cytowanych wyrokach SN, ale w

sytuacji dowodowej niniejszej sprawy przyjęcie na podstawie art. 322 k.p.c. kryterium, iż ma to być 10%, czy 50 % czy 90% tego wynagrodzenia byłoby dowolne. Uwzględniając złożoność sytuacji prawnej zakładów energetycznych, które po zmianie ustrojowej ponoszą konsekwencje wcześniejszych zaniedbań przedsiębiorstw państwowych (vide: uzasadnienie wyroku SN z dnia 08.06.2005 r., V CK 679/04, Lex Nr 311353). Sąd zdecydował się na obniżenie ustalonego w oparciu o opinie biegłego wynagrodzenia poprzez ograniczenie go do powierzchni położonej wyłącznie w strefie ochronnej linii. Wprawdzie usytuowanie linii energetycznej wyłączało realizację celów mieszkaniowych na całej jej powierzchni (nie objęta pasem ochronnym linii część nieruchomości była zbyt mała, by ją wykorzystać na cele zabudowy), a co do zasady wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie zależy od tego czy i jakim zakresie posiadacz korzystał faktycznie z nieruchomości, jednak Sąd doszedł do przekonania, iż wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości powinno być zmniejszone stosownie do stopnia bezpośredniej ingerencji w prawo własności tj. być wyliczone wyłącznie za obszar położony w strefie ochronnej linii.

W orzecznictwie pojawił się też pogląd, iż wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie powinno przekraczać wartości nieruchomości (vide: powołane wyżej orzeczenie SN z 03.02.2010 r.). Jednakże w tej konkretnej sytuacji należy zauważyć, iż wartość nieruchomości określona w sprawie III C 122/06 została wyliczona na rok 2007 w oparciu o ceny z lat poprzednich, a jest rzeczą powszechnie wiadomą, iż po tej dacie nastąpił znaczący wzrost cen nieruchomości. Po drugie SN w tym orzeczeniu nie sprecyzował wyraźnie z jakim okresem korzystania porównywał wartość nieruchomości, w przedostatnim akapicie uzasadnienia odniósł się jedynie do wynagrodzenia w skali roku, wskazując iż powinno być ono znikome w stosunku do wartości nieruchomości, a w tej sprawie jest ono niewielkie w porównaniu do wartości nieruchomości ale inny jest też stopień ingerencji w prawo własności w porównaniu do omawianego w tym orzeczeniu przypadku.

Pozwany nie zgłaszał też wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego celem wyliczenia wynagrodzenia, skoro kwestionował opinię sporządzoną przez biegłego P.. Zdaniem Sądu Okręgowego opinia ta może stanowić podstawę ustaleń w niniejszej sprawie, a na podstawie później złożonych do akt dokumentów w postaci szkicu geodezyjnego Sąd mógł wyliczyć wysokość wynagrodzenia za teren objęty zakresem oddziaływania linii energetycznej.

Za okres kiedy powód był jedynie współwłaścicielem nieruchomości (do 21.06.1999r.), może dochodzić zdaniem Sądu wynagrodzenia odpowiadającego wielkości jego udziału w nieruchomości, bowiem nie przedstawił dowodu przelewu tej wierzytelności, a po zniesieniu współwłasności art. 209 k.c. nie ma już zastosowania. Nadto za okres od dnia 1 sierpnia 1998r, do dnia 19 listopada 1998r. roszczenie jest w świetle art. 118 k.c. przedawnione, bowiem pozew wniesiono w dniu 20.11.2008 r.

W tej sytuacji wynagrodzenie:

- za 1998r. powinno wynieść 1028,79 zł (42 dni razy 0,03zł za każdy dzień razy 1633m² (powierzchnia w strefie ochronnej) razy 1/2);
- za 1999r. do 21 czerwca 1999r. 4213,14 zł (172 dni razy 0,03 razy 1633m² razy 1/2), a za pozostały okres 9455,07zł (193 dni razy 0,03 zł razy 1633m²),
- za rok 2000 - 22012,84 zł (13,48 zł razy 1633m²),
- za rok 2001 - 24233,72 zł (14,84zł razy 1633m²),
- za rok 2002 -25572,78 zł (15,66 zł razy 1633m²),
- za rok 2003 - 26062,68 zł (15,96 zł razy 1633m²),
- za rok 2004 - 26274,97zł (16,09 zł razy 1633m²),

- za rok 2005 - 27189,45 zł (16,65zł razy 1633m²),

- za rok 2006 - 27761 zł (17 zł razy 1633 m²),

- za rok 2007 - do 30 czerwca 2007r. - 14 778,65zł (181 dni razy 0,05 zł dziennie razy 1633m²), za okres od 1 lipca 2007r. do 11 grudnia 2007r. - 13 390,60 zł (164 dni trzy 0,05 zł razy 1633 m²).

Ogółem do 30.06.2007r. wynagrodzenie to wyniosło 208 583,09 zł, a za pozostały okres 13 390,60 zł.

Za okres posiadania do 30.06.2007r. obydwie pozwane spółki są zobowiązane solidarnie do zapłaty wynagrodzenia na podstawie art. 554 k.c. Przy pozwanej nabywając przedsiębiorstwo winna była sprawdzić tytuły prawne do zajmowanych pod urządzenia energetyczne nieruchomości, a zatem nie może powoływać się na brak wiedzy o roszczeniach i zachowanie należytej staranności. Za okres od 01.07.2007r. odpowiada wyłącznie spółka pozwana jako właścicielka urządzeń energetycznych położonych na nieruchomości powoda.

O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c. (do akt nie dołączono dowodu doręczenia przedprocesowego żądania zapłaty, a zatem odsetki Sąd zasądził od daty doręczenia odpisu pozwu).

Co do żądania odsetek z tytułu zapłaty ceny za nabycie nieruchomości, to roszczenie to również zasługuje na uwzględnienie. W świetle utrwalonego orzecznictwa sądowego (vide: wyrok SN z 19.09.2002r., II CKN 930/00, LEX nr 55569) prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek strony do złożenia oznaczonego oświadczenia woli zastępuje tylko to oświadczenie (art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c.). Jeżeli zatem oświadczenie takie ma stanowić składnik umowy, jaka ma być zawarta pomiędzy stronami, do zawarcia tej umowy konieczne jest złożenie odpowiedniego oświadczenia woli przez drugą stronę z zachowaniem wymaganej formy. Od tej zasady występują jednak istotne wyjątki odnoszące się m.in. do sytuacji, gdy sąd uwzględnia powództwo o stwierdzenie obowiązku zawarcia umowy całkowicie zgodnie z żądaniem pozwu. W takich przypadkach orzeczenie sądu stwierdza zawarcie umowy i zastępuje tę umowę. W tej sytuacji zbędne było zawieranie przez strony dodatkowej umowy w formie aktu notarialnego, bowiem Sąd w sprawie III C 162/06 uwzględnił w całości żądanie strony zgodnie z żądaniem powoda. Skutek rzeczowy w postaci przeniesienia własności nieruchomości nastąpił z datą upływu terminu wskazanego w prawomocnym orzeczeniu Sądu. W tej sytuacji w świetle art. 455 k.c. również ta data była datą wymagalności ceny zapłaty. Takie też stanowisko zajął SN w wyroku z dnia 05.09.2002 r., II CKN 1035/00 „W sytuacji gdy przejście prawa własności zabudowanej działki na budującego, w związku z realizacją roszczenia z art. 231 k.c. na drodze sądowej, następuje z mocy prawomocnego orzeczenia sądu, obowiązek zapłaty należnego z tego tytułu wynagrodzenia powstaje z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia" (LEX nr 75263).

Odsetki od kwoty zapłaty zostały wyliczone na podstawie kalkulatora programu LEX (k. 41), wyliczenie to nie było kwestionowane. Jednakże zgodnie z treścią art. 482 § 1 k.c. odsetki od odsetek mogą być naliczane dopiero od daty wytoczenia o nie powództwa i od takiej daty Sąd je zasądził oddalając powództwo w pozostałej części.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. oraz art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (zwrot wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa na opinię Instytutu).

Apelacje od powyższego wyroku złożyli pozwani.

(...) S.A. zaskarżył go w części:

1. zasądzającej od (...) S.A. z siedzibą w L. solidarnie z (...) S.A. z siedzibą w R. na rzecz Z. J. kwotę 208.582,09 zł. wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 09.12.2008 r. do dnia zapłaty oraz od (...) S.A. z siedzibą w L. kwotę 13 390,60 zł od dnia 10.03.2009 r. do dnia zapłaty tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości należącej do Powoda w okresie od dnia 20.11.1998 r. do dnia 11.12.2007 r. /pkt 2 zaskarżonego wyroku/;

2. nakazującej pobrać od (...) S.A. z siedzibą w L. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego Warszawa Praga w Warszawie kwotę 2.139,40 zł tytułem zwrotu wydatków /pkt 5 zaskarżonego wyroku/.

Apelujący zarzucił kwestionowanemu orzeczeniu:

1. naruszenie art. 222 § 2 k.c. w zw. z art. 140 k.c. poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu, że stronie pozwanej nie przysługuje skuteczne względem Powoda jako właściciela uprawnienie do korzystania z części nieruchomości, nad którą przebiega linia wysokiego napięcia 110 kV, gdy w rzeczywistości strony łączy stosunek prawny zbliżony do umowy użyczenia, z którego wynika uprawnienie strony pozwanej do korzystania z tej części nieruchomości powoda nad którą znajduje się w/w linia;

2. uznanie za udowodnioną przez Powoda wysokość dochodzonego przez niego wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotowej nieruchomości przez apelującego, albowiem zasądzona kwota została oparta na opinii biegłego sądowego T. P. (2) określającej wysokość dochodzonego roszczenia na podstawie stawek czynszu dzierżawnego, która to nie może być zastosowana w odniesieniu do w/w faktycznego władania przez apelującego w zakresie odpowiadającym służebności przesyłu;

3. naruszenie art. 233 kpc poprzez wyprowadzenie z materiału dowodowego błędnego wniosku, że w zakresie służebności przesyłu brak jest dostępnych na rynku transakcji, zawartych w warunkach swobodnych podczas gdy, umowy ustanawiające służebności przesyłu dla linii wysokiego napięcia 110 kV są zawierane przez strony od siebie niezależne, nie działające w sytuacji przymusowej i mające stanowczy zamiar zawarcia umowy, co doprowadziło do ustalenia wysokości wynagrodzenia dochodzonego przez Powoda na podstawie stawek czynszu dzierżawnego;

4. naruszenie art. 232 kpc poprzez wyprowadzenie z materiału dowodowego błędnego wniosku, prowadzącego do uznania, że D. Spółka nie zgłaszała dowodów i okoliczności mających wpływ na obniżenie wysokości wynagrodzenia podczas, gdy to na jej wniosek został powołany skuteczny dowód przeciwny z opinii Instytutu (...), co doprowadziło do oparcia ustaleń w niniejszej sprawie na opinii biegłego T. P. (2), a w konsekwencji ustalenia na jej podstawie zakresu bezumownego korzystania z przedmiotowej nieruchomości przez apelującego;

5. naruszenie art. 231 k.p.c. poprzez błędne uznanie za ustalony fakt, że przedmiotowa nieruchomość była w okresie objętym pozwem położona na terenach przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne oraz nie mogła być wykorzystywana przez właściciela na cele rolnicze, podczas gdy ze zgromadzonych dokumentów sprawie nie da się wywieść takiego ustalenia;

6. oparcie dokonanych ustaleń faktycznych na nierzetelnej opinii biegłego sądowego T. P. (2) określającej wartość rynkową czynszu za bezumowne korzystanie z działki gruntowej o numerze ewidencyjnym (...) położonej przy ul. (...) w Z., z powodu użycia jako stawki wyjściowej dla ustalenia wysokości odszkodowania do sporządzenia niniejszej opinii stawki czynszów z tytułu dzierżawy gruntów należących do miasta Z. pod urządzenia elektroenergetyczne, udostępnionych przez Urząd Miasta Z. /pismo nr (...) (...) z dnia 08.09.2009 r./, która nie może być zastosowana do ustalania wysokości odszkodowania w tzw. strefie ochronnej przedmiotowej linii elektroenergetycznej;

7. przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów poprzez sprzeczność wniosków końcowych Sądu z materiałem dowodowym poprzez nieuwzględnienie ustaleń zawartych w opinii Instytutu (...) z sierpnia 2010 r. pomimo jej niekwestionowania i uznania za wyczerpującą i spójną;

8. niezasadne nakazanie pobrania od (...) S.A. z siedzibą w L. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego Warszawa Praga w Warszawie kwoty 2 139,40 zł. tytułem zwrotu wydatków.

W oparciu o powyższe zarzuty (...) S.A. wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez:

a) oddalenie powództwa

b) uchylenie pkt. 5 wyroku nakazującego pobranie od (...) S.A. z siedzibą w L. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego(...)w W. kwoty 2 139,40 zł. tytułem zwrotu wydatków.

Apelujący wniósł ponadto o zasądzenie od Powoda zwrotu kosztów procesu;

- przeprowadzenie dowodu, którego nie było potrzeby powołania w pierwszej instancji /art. 381 k.p.c. w związku z art. 368 k.p.c./, a mianowicie:

- potwierdzenia przelewu z dnia 24.09.2010 r. kwoty 2 139,40 zł tytułem uzupełnienia zaliczki na właściwy rachunek bankowy Sądu Okręgowego Warszawa Praga w Warszawie na okoliczność uiszczenia przez (...) S.A. w/w kwoty tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa na opinię Instytutu (...) z sierpnia 2010 r.

Ewentualnie wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpatrzenia - przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego.

(...) S.A. zaskarżył wyrok w części zasądzającej od (...) S.A. na rzecz powoda kwotę 9.450,86 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 20.11.2008 r. (pkt 1 wyroku) oraz w części zasądzającej od (...) S.A. oraz (...) S.A. solidarnie na rzecz Powoda kwotę 208.582,09 zł.

(...) S.A. zarzucił kwestionowanemu orzeczeniu:

1) błędne ustalenie stanu faktycznego, prowadzące do niewłaściwego zastosowania przepisów prawa materialnego poprzez nieuzasadnione przyjęcie, iż w całej strefie ochronnej po obu stronach linii elektroenergetycznej posadowionej na nieruchomości Powoda niemożliwe było prowadzenie jakiegokolwiek działalności, z czym wiązało się przyjęcie, że Pozwany jest zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z całego pasa gruntu na nieruchomości Powoda objętego strefą ochronną;

2) nie wyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy poprzez przyjęcie, że Pozwany (...) S.A. jest zobowiązany do zapłaty Powodowi kwoty 9450,86 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 20 listopada 2008r, skoro Sąd nie ustalił jak była przyczyna braku zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości Powoda na rzecz Pozwanego – (...) S.A. w formie aktu notarialnego bezpośrednio po uprawomocnieniu się wyroku nakazującego nabycie nieruchomości.

W oparciu o powyższe zarzuty apelujący wniósł o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości;
2. zasądzenie na rzecz Pozwanego - (...) S.A. kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego, ewentualnie o:
3. uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpatrzenia wraz z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia w zakresie kosztów procesu.

Sąd Apelacyjny zważył:

Obie apelacje podlegają oddaleniu z mocy art. 385 k.p.c.

Stan faktyczny ustalony przez sąd I instancji jest prawidłowy i Sąd Apelacyjny przyjmuje go za własny. Zarzuty naruszenia art. 233 par. 1 k.p.c. i art. 231 k.p.c. są chybione.

Fakt, że Zakład (...) pozytywnie zaopiniował projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalającego strefę ochronną o szerokości 19 m w obie strony od linii elektroenergetycznej jest niesporny.

Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego miasta Z. zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta z dnia 17.02.2004r., działka powoda ze względu na jej położenie w zasięgu strefy ochronnej linii elektroenergetycznej 100

kV w pasie terenu 19 m. od osi linii w każdą stronę, podlegała zakazowi lokalizowania zabudowy mieszkaniowej w tym obszarze. Lokalizacja w zasięgu strefy ochronnej innych obiektów budowlanych np. usługowych, była możliwa po uzyskaniu opinii właściwego zakładu energetycznego. Strefą ochronną objęta jest część nieruchomości o powierzchni 0,1633 ha, poza tą strefą znajduje się pas gruntu o powierzchni 0,0441 ha. Pas ten w najszerszym miejscu ma szerokość 17 metrów a w najwęższym poniżej 5 metrów, gdyż słup usytuowany jest w centralnej części działki. Przedmiotowy teren przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową, usługi zaś stanowią odstępstwo od zasadniczego przeznaczenia terenu. Dodatkowym ograniczeniem był i jest zakaz realizacji na tym terenie obiektów usługowych generujących wzmożony ruch samochodowy (pkt 1.3 ust. 9 planu), zatem wbrew twierdzeniom skarżących nie jest i nie było możliwe zlokalizowanie na tym terenie parkingu, zaś powierzchnia użytkowa działki uniemożliwiała wykorzystanie jej na cele rolnicze. Jedynym racjonalnym sposobem wykorzystania działki była jej zabudowa mieszkaniowa ale lokalizacja linii taką możliwość wykluczyła.

Pozwani nie wykazali, aby przed 03.03.2004r. tj. przed dniem opublikowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Z. możliwe było wykorzystanie nieruchomości na inne cele poza zabudową mieszkaniową, zatem zarzut jakoby ustalenie sądu Okręgowego w tym przedmiocie było błędne, nie zasługuje na uwzględnienie. Jak wynika z informacji o terenie (k140), już w latach 70 tych przedmiotowa działka zlokalizowana była na terenie objętym uchwałą w sprawie realizacji budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego, nie był to zatem teren rolniczy ani przemysłowy.

Sąd Okręgowy dla Warszawy Pragi nakazał wykup działki przez pozwanego, wyrok ten wiąże sąd w niniejszym postępowaniu i przesądza o tym, że lokalizacja linii wraz ze strefą ochronną doprowadziła do zajęcia przeważającej powierzchni działki i znacznie ograniczyła powodowi wykonywanie prawa własności a zwłaszcza swobodne korzystanie z gruntu.

Brak jest podstaw do przyjęcia, aby takie korzystanie z nieruchomości przez pozwanego miało odbywać się bezpłatnie, bądź by wynagrodzenie za korzystanie odnosić się miało jedynie do pasa zajętego przez posadowienie słupa z wyłączeniem pasa stanowiącego strefę ochronną linii. Jeśli, w ocenie pozwanego strefa ochronna wskazana w planie zagospodarowania przestrzennego była nadmierna bądź zbędna, to właśnie pozwany powinien był podjąć działania zmierzające do zmiany zapisów w tym przedmiocie w akcie prawa miejscowego, bo to pozwany korzystał z linii elektroenergetycznej i to on decydował o zakresie owego korzystania a więc także o konieczności wyznaczenia odpowiedniej strefy ochronnej.

Rację ma sąd I instancji, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości może być dochodzone niezależnie od tego, czy właściciel sam nie korzystając z rzeczy poniósł z tego tytułu jakąkolwiek stratę i czy posiadacz efektywnie korzystał z rzeczy. Rację ma również co do tego, że wynagrodzenie powinno obejmować także obszar położony w strefie ochronnej linii, gdyż jest to obszar bezpośredniej ingerencji pozwanego w prawo własności, obszar znajdujący się w dyspozycji pozwanego. Dowód z opinii Instytutu (...) nie podważa w/w ustalenia. Fakt, że natężenie pola elektrycznego i magnetycznego na terenie spornej działki nie przekracza wartości dopuszczalnych nawet dla zabudowy mieszkaniowej (k.435) nie zmienia faktu, że strefa ochronna linii została wyznaczona za wiedzą pozwanego i zgodnie z jego wolą i że miała bezpośredni wpływ na możliwość wykorzystania działki przez właściciela.

Rację ma sąd I instancji, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie ze spornej nieruchomości powinno być zbliżone do stawek za dzierżawę nieruchomości przeznaczonych na lokalizację urządzeń energetycznych.

Na rynku brak jest transakcji ustanowienia służebności przesyłu dokonywanych w warunkach swobody umów. Pozwani nie udostępnili sądowi danych z umów, jakie w tym zakresie są przez nich zawierane i nie ujawnili wysokości stawek, jakie stosują w umowach ze swoimi kontrahentami, nie mogą zatem skutecznie zarzucać sądowi, że poczynił w tym zakresie błędne ustalenia faktyczne.

W ocenie Sadu Apelacyjnego, stawki stosowane w gminie Z. przy umieszczaniu urządzeń energetycznych na gruntach gminnych, przy umowach bezterminowych, spełniają kryterium odpowiedniości i mogą mieć zastosowanie do

wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości w zakresie odpowiadającym służebności przesyłu. Wynagrodzenie oparte na tych stawkach uznać należy za oparte na stawkach rynkowych.

W toku procesu przed sądem I instancji pozwani nie podważyli opinii biegłego, zatem zarzut, że wysokość wynagrodzenia nie została udowodniona, jest zarzutem chybionym.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenie sądu I instancji, że brak jest podstaw do przyjęcia, iż pomiędzy pozwanym a powodem nawiązana została umowa użyczenia. Należy w całości podzielić rozważania prawne poczynione przez Sąd Okręgowy w tym przedmiocie, w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Sam brak sprzeciwu przeciwko budowie linii nie może być uważany za złożenie oświadczenia o zawarciu umowy użyczenia, skoro żadna ze stron nie miała świadomości złożenia takiego oświadczenia, (powód w dniu 1.09.2003r. skierował do pozwanej pismo o wskazanie tytułu prawnego do posadowienia słupa k.119 i w odpowiedzi na to pismo pozwany nie powoływał się na tytuł prawny w postaci umowy użyczenia).

Rację ma sąd Okręgowy, że pozwanego uznać należy za posiadacza nieruchomości w złej wierze.

Chybiony jest pogląd skarżącego, że przedmiotowe roszczenie nie może być dochodzone samodzielnie, gdyż powód nie zrealizował roszczenia z art. 222 k.c.

Bezsporne jest, że wyrokiem z 24.05.2007r. sygn.. III C 122/06 Sąd Okręgowy Warszawa Praga w W. nakazał Zakładowi (...) S.A. złożenie oświadczenia woli o kupnie przedmiotowej nieruchomości, gdyż wzniesione urządzenia uniemożliwiają korzystanie z działki zgodnie z jej przeznaczeniem i posiadają wartość znaczenie przewyższającą wartość gruntu. Roszczenie z art. 231 par. 2 k.c. traktować należy jako roszczenie równoważne z roszczeniem o wydanie rzeczy z art. 222 k.c. (zastępującym roszczenie windykacyjne), gdyż zmierza ono do uzyskania równowartości rzeczy, która z uwagi na posadowienie na niej urządzeń energetycznych straciła dla właściciela znaczenie. Wykup gruntu na podstawie art. 232 par. 2 k.c. za odpowiednim wynagrodzeniem, traktować należy jako odpowiednik zwrotu rzeczy o którym mowa w art. 229 par. 1 k.c., zmierza on bowiem do zaspokojenia roszczeń właściciela o charakterze quazi windykacyjnym. W przypadkach, w których uzasadnione jest roszczenie o wykup nieruchomości, osoba będąca właścicielem może oprócz tego roszczenia dochodzić także roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy (uchwała Sn z 17.06.2005r. sygn. III CZP 29/05). W konsekwencji chybiony jest zarzut naruszenia art. 225 k.c. w zw. z art. 224 par. 2 k.c. Samoistne posiadanie cudzej rzeczy nie jest tożsame z pozbawieniem właściciela wszystkich elementów faktycznego władztwa nad rzeczą, ale może także polegać a takim korzystaniu z rzeczy przez nie właściciela, które narusza prawo własności w inny sposób aniżeli w sposób pozbawiający właściciela faktycznego władztwa. (wyrok SN z 17.06.2005r. sygn.. akt III CK 685/04).

W sytuacji, gdy pozwana (...) S.A. w dniu 24.09.2010r. dokonała wpłaty kwoty 2.139,40 zł. na pokrycie kosztów opinii biegłego, rozstrzygnięcie zawarte w punkcie 5 wyroku jest wadliwe i jako takie powinno zostać uchylone. Okoliczność ta uszła uwadze sądu przy rozpoznawaniu apelacji.

Jeśli idzie o apelację (...) S.A. w części odnoszącej się do kwoty 9.450,86 zł. wskazać należy, że jak prawidłowo wskazał sąd I instancji, prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek pozwanej do złożenia oznaczonego oświadczenia woli zastąpiło to oświadczenie i że zbędne był zawierane umowy w formie aktu notarialnego, gdyż wyrokiem z 24.05.2007r. sygn. III C 122/06 Sąd Okręgowy Warszawa Praga w Warszawie uwzględnił żądanie powoda w całości. W tej sytuacji, z datą upływu terminu wskazanego w w/w wyroku wymagalna była zapłata ceny, nie uiszczając ceny pozwany popadł w opóźnienie i zobowiązany jest do uiszczenia odsetek ustawowych za okres opóźnienia, zaś przyczyna w/w opóźnienia nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Z uwagi na powyższe, Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do uwzględnienia apelacji pozwanych i oddalił je z mocy art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania za II instancję orzekł zgodnie z wynikiem sporu w oparciu o art. 98 par. 1 i 3 k.p.c.