

Dobra wiara przedsiębiorcy przesyłowego niweczy roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości

Niemal każdy przedsiębiorca przesyłowy, z uwagi na charakter prowadzonej działalności, jest zmuszony do ciągłej obrony przed różnego rodzaju roszczeniami zgłaszanymi przez właścicieli nieruchomości zajętych pod infrastrukturę przesyłową. Takim klasycznym roszczeniem jest kierowane do niego żądanie zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości (art. 224, art. 225 i art. 230 kc.). W ramach obrony przed tego typu roszczeniami przedsiębiorca przesyłowy może przede wszystkim wskazywać, że posiada ważny tytuł prawny do korzystania z danej nieruchomości w określonym zakresie (tytuł ten może w szczególności wynikać z decyzji administracyjnej, zasiedzenia lub stosunku umownego – np. umowy dzierżawy). Drugą przesłanką samoistnie niweczącą roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie jest posiadanie nieruchomości w dobrej wierze. To właśnie temu zagadnieniu przyjrzymy się nieco bliżej.

O posiadaniu

Współcześnie dominuje pogląd, że posiadanie jest chronionym przez prawo, utrwalonym stanem faktycznym, z którym przepisy prawne wiążą wiele doniosłych skutków prawnych o zróżnicowanym charakterze. Przepis art. 336 kc. wyróżnia dwa rodzaje posiadania: posiadanie samoistne i posiadanie zależne. Posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto nią włada jak właściciel, wyrażając tym samym wolę wykonywania w stosunku do niej prawa własności. Posiadaczem zależnym natomiast jest ten, kto włada rzeczą jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą. Nie rości więc on sobie do rzeczy prawa własności, lecz zachowuje się tak jak uprawniony z innego prawa, z którym łączy się określone władztwo nad rzeczą.

Z punktu widzenia skutków prawnych posiadania istotny jest też jego podział na posiadanie w dobrej i w złej wierze. Kryterium podziału na posiadanie w dobrej i złej wierze stanowi przekonanie posiadacza co do jego uprawnień. Pojęcie dobrej wiary nie jest zdefiniowane w przepisach prawa cywilnego. W orzecznictwie ukształtowały się dwie zasadnicze koncepcje rozumienia tego pojęcia – liberalna i tradycyjna. Zgodnie z liberalną wykładnią, dobra wiara jest równoznaczna z przekonaniem posiadacza opartym na obiektywnych przesłankach, że jego posiadanie niczyjego prawa nie narusza. Od czasu podjęcia przez Sąd Najwyższy w składzie 7 Sędziów uchwały z dnia 6 grudnia 1991 roku, mającej moc zasady prawnej, w orzecznictwie wydaje się dominować nurt tradycyjny, według którego dobra wiara polega na błędnym, ale w danych okolicznościach usprawiedliwionym przekonaniu posiadacza rzeczy, że przysługuje mu wykonywane przez niego prawo.

W złej czy w dobrej?

Warto jednocześnie zaznaczyć, iż ostatnie orzecznictwo Sądu Najwyższego wskazuje na postępującą liberalizację tradycyjnego podejścia do dobrej wiary (tworząc de facto nurt „pośredni”). Przyjmuje się bowiem, że rozumienie pojęcia „dobrej wiary” w sensie tradycyjnym nie wyklucza w pewnych sytuacjach traktowania posiadacza w złej wierze (tj. takiego który

wiedział lub powinien był wiedzieć, że nie przysługuje mu wykonywane przez niego prawo) na równi z posiadaczem w dobrej wierze, jeżeli przemawiają za tym, że względu na szczególne okoliczności sprawy, zasady współżycia społecznego .

Niezależnie od tego, który z nurtów pojmowania dobrej wiary uzna się za słuszny (tradycyjny, liberalny, czy „pośredni”), w każdym przypadku zachodzi konieczność uwzględnienia – przy ocenie stanu świadomości – różnego rodzaju istotnych prawnie okoliczności faktycznych, które nie mogą być oceniane jednorazowo i w sposób jednakowy w oderwaniu od konkretnego stanu faktycznego . Taką okolicznością może być np. zgoda właściciela na wybudowanie na jego nieruchomości urządzeń przesyłowych i ich późniejszą eksploatację.

Co niezwykle ważne, przepis art. 7 kc. wprowadza domniemanie istnienia dobrej wiary w sytuacji, gdy ustawa uzależnia skutki prawne od dobrej albo złej wiary. W odniesieniu do posiadania, art. 7 kc. nakazuje przyjąć, że wejście w posiadanie nastąpiło w dobrej wierze. To oznacza, że to przedsiębiorca przesyłowy musi udowodnić pozostawanie w dobrej wierze, ale właściciel nieruchomości musi wykazać okoliczności podważające to domniemanie.

Bezzasadne

Odnosząc powyższe rozważania do wspomnianych na wstępie roszczeń właścicieli wobec przedsiębiorcy przesyłowego o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z ich nieruchomości należy wskazać, iż korzystanie z tych nieruchomości przez przedsiębiorcę w dobrej wierze czyni tego rodzaju roszczenia bezzasadnymi (przynajmniej do czasu powzięcia przez przedsiębiorcę wiedzy o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie – art. 224 § 2 kc., oraz tak długo jak stan dobrej wiary się utrzyma – art. 225 kc.).

Autor: Jacek Łubecki, radca prawny, Kancelaria Prawna Piszcz i Wspólnicy