

**Glosa do uchwały Sądu Najwyższego
z dnia 24 lipca 2013 r., III CZP 36/13,
w sprawie relacji między roszczeniem
o wynagrodzenie za bezumowne
korzystanie z rzeczy a roszczeniem
negatoryjnym albo roszczeniem
windykacyjnym**

Właściciel rzeczy może żądać od posiadacza służebności wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy (art. 224 § 2 i art. 225 w zw. z art. 230 oraz art. 352 § 2 k.c.).

I. Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 lipca 2013 r., III CZP 36/13 odnosi się do zagadnienia w zasadzie już rozstrzygniętego w judykaturze, nadal budzącego jednak w orzecznictwie¹ i doktrynie² pewne wątpliwości. Chodzi tutaj o problem, czy roszczenie

¹ Zgodnie z wyżej przytoczoną tezą SN orzekał już w uchwale z dnia 26 kwietnia 2002 r., III CZP 21/02; uchwale z dnia 17 czerwca 2005 r., III CZP 29/05; wyroku z dnia 3 lutego 2010 r., II CSK 444/09; odmiennie natomiast w wyroku z dnia 9 marca 2007 r., II CSK 457/06.

² Za możliwością oddzielnego dochodzenia roszczeń uzupełniających opowiedzieli się chociażby J. Ignatowicz, [w:] Z. Resich, *Komentarz*, 1972, Warszawa, t. I, s. 600; E. Gniewek, *Komentarz do art. 224 KC*, [w:] *Prawo rzeczowe*, Legalis/el. 2013; A. Zbiegień-Turzańska, *Komentarz do art. 224 KC*, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, K. Osajda (red.), Legalis/el. 2013.

o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy może być dochodzone jedynie łącznie z roszczeniem negatoryjnym (z żądaniem usunięcia urządzeń przesyłowych), ewentualnie łącznie z roszczeniem windykacyjnym, czy też może być dochodzone także samodzielnie. Teza komentowanego orzeczenia jest prawidłowa i pozostaje zgodna z dominującym dotąd stanowiskiem. Problem analizowany przez sąd należy jednak dostrzec na tle licznych ostatnich czasy sporów właścicieli nieruchomości z przedsiębiorcami przesyłowymi związanymi z posadowieniem na prywatnych gruntach urządzeń przesyłowych, w których to licznych orzeczeniach Sąd Najwyższy opowiadał się raczej za interesami tej drugiej grupy³. Te nowe rodzaje spraw rodzą potrzebę poszukiwania rozwiązań dla problemów, które dotychczas nie zostały wyjaśnione w sposób jednoznaczny.

W stanie faktycznym, będącym podstawą glosowanego orzeczenia, na nieruchomości poprzedniczki prawnej obecnego właściciela nieruchomości zostały w 1984 r. wybudowane urządzenia energetyczne w postaci transformatora i stacji napowietrznej z linią średniego napięcia przez ówczesne przedsiębiorstwo przesyłowe, Zakład Energetyczny w K. Ustalono, że poprzednia właścicielka nieruchomości nie wyrażała zgody na umieszczanie urządzeń przesyłowych, a o ich zainstalowaniu dowiedziała się później, nie otrzymawszy żadnej rekompensaty. Nadto pod nieruchomością znajdował się podziemny kabel elektroenergetyczny używany do 2005 r. do zasilania latarni należącej do lotniska. Obecnie urządzenia przesyłowe są elementem przedsiębiorstwa T. Dystrybucja S.A. będącej następcą prawnym przekształcanego Zakładu Energetycznego w K. Co pięć lat pracownicy przedsiębiorstwa dokonują jej konserwacji. Aktualny właściciel nieruchomości wystąpił na drogę sądową z żądaniem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości (na podstawie art. 224 § 2 w zw. z art. 225 i art. 230

³ Przede wszystkim w uchwale z dnia 7 października 2008 r., III CZP 89/08, Biul. SN 2008 nr 10. Por. też postanowienie SN z dnia 6 lipca 2011 r., I CSK 157/11, OSNC - zb. dodatkowy 2012 nr B, poz. 45, s. 139.

k.c.) przeciwko trzem podmiotom: T. Dystrybucja S.A., Oddział w K.; Międzynarodowemu Portowi Lotniczemu w K.-B. sp. z o.o. w B. i Skarbowi Państwa – Jednostce Wojskowej Nr [...] w B. Sąd pierwszej instancji uznał poprzednika pozwanej T. Dystrybucja S.A. za posiadacza w złej wierze w zakresie, w jakim nieruchomości została zajęta pod urządzenia przesyłowe. Skoro bieg okresu ewentualnego zasiedzenia służebności przesyłu został przerwany w 2005 r. przez wytoczenie powództwa o zapłatę tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, zatem nie doszło do zasiedzenia służebności przesyłu przez pozwaną. Stąd zasądzono na rzecz powoda kwotę 53 360 zł z ustawowymi odsetkami, oddalając powództwo w dalszej części. Sąd drugiej instancji, rozpoznając apelację powoda i pozwanej spółki, powziął wątpliwość, czy dopuszczalne jest roszczenie o bezumowne korzystanie z nieruchomości, skoro powód nigdy nie występował z powództwem negatoryjnym. Zagadnienie to zostało przedstawione do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu.

II. W uchwale Sąd Najwyższy opowiedział się za możliwością oddzielnego dochodzenia roszczeń uzupełniających w stosunku do roszczenia o wydanie rzeczy albo roszczenia negatoryjnego. Dla porządku należy w tym momencie poczynić pewne uwagi wstępne i wskazać, jakie przepisy mają zastosowanie do rozliczeń między właścicielem i posiadaczem służebności. Zgodnie z art. 352 k.c. kto faktycznie korzysta z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności, jest posiadaczem służebności (par. 1), a do posiadania służebności stosuje się odpowiednio przepisy o posiadaniu rzeczy (par. 2). Posiadanie służebności uznaje się w zasadzie za posiadanie zależne⁴. Przyjmuje się, że skoro w art. 224-225 i 230 k.c. mowa jest o „posiadaniu rzeczy”, to przepisy te stosuje się także odpowiednio do korzystania przez władającego cudzą rzeczą

⁴ Tak m.in. wyrok SN z dnia 31 maja 2006 r., IV CSK 149/05, niepubl., wyrok SN z dnia 17 grudnia 2008 r., I CSK 171/08, OSNC 11/2010, poz. 15; wyrok SN z dnia 11 lutego 2010 r., I CSK 181/09, niepubl. Inaczej natomiast wyrok SN z dnia 9 marca 2007 r., II CSK 457/06.

w zakresie służebności przesyłu („posiadacza służebności przesyłu”). W myśl art. 225 k.c. 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. Obowiązki te określa art. 224 § 2, wskazując w szczególności obowiązek zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Warto zauważyć, że w przypadku posiadania w złej wierze zobowiązanie posiadacza powstaje od początku i dalej narasta (nie zależy natomiast od wytoczenia powództwa windykacyjnego)⁵. Przytaczając podstawę prawną, Sąd Najwyższy zasygnalizował, że punktem odniesienia dla ustalenia odpowiedniego wynagrodzenia dla właściciela nie mogą być w zasadzie stawki czynszu lub dzierżawy nieruchomości, gdyż w tym wypadku stopień ograniczenia władztwa właściciela jest z reguły mniejszy. Sąd przypomniał też, że za regulacją roszczeń uzupełniających chroniącą właścicieli rzeczy przemawia konieczność uniknięcia ryzyka naruszenia przepisów Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności⁶ wraz z Protokołem dodatkowym nr 17, postulujących poszanowanie rozumianego szeroko prawa własności oraz postanowień Konstytucji RP, nakazującej równą ochronę własności i dopuszczającej ograniczenie tego prawa za odszkodowaniem (art. 64 ust. 2 w zw. z art. 21 ust. 2). Pierwsza pojawiająca się wątpliwość dotyczy tego, czy do wystąpienia przez właściciela z roszczeniem o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego niezbędna jest równoczesna legitymacja tego właściciela do wystąpienia z roszczeniem windykacyjnym⁸, co wykluczałoby żądanie wy-

⁵ E. Gniewek, *Ochrona własności*, [w:] E. Gniewek (red.), *System Prawa Prywatnego*. T. 3. *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2013, s. 908.

⁶ Dz.U. 1993, nr 61, poz. 284.

⁷ Dz.U. 1995, nr 36, poz. 175.

⁸ Por. wyrok SN z dnia 9 marca 2007 r., II CSK 457/06: „właściciel, którego prawo zostało naruszone w inny sposób niż przez pozbawienie faktycznego władztwa nad rzeczą, nie doznaje uzupełniającej ochrony przez możliwość domagania się wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy od osoby biernie legitymowanej co do rosz-

nagrodzenia przy istnieniu podstaw do roszczenia negatoryjnego. Sąd Najwyższy w głosowanej uchwale, podpierając się dotychczasowym orzecznictwem, opowiedział się przeciwko takiemu stanowisku. W świetle jedynie lakonicznego odniesienia się przez SN do tego doniosłego problemu argumentacja za przyjętym stanowiskiem zostanie rozwinięta w dalszej części glosy.

Obszerniejsze są w uchwale rozważania dotyczące drugiego problemu⁹, to znaczy samodzielności roszczeń uzupełniających właściciela. Zdaniem Sądu Najwyższego należy przyjąć, że roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy ma charakter obligacyjny i gdy powstanie, uzyskuje samodzielny byt w stosunku do innych roszczeń właściciela i może być przedmiotem obrotu¹⁰. Obligacyjność ta występuje mimo specyficznego „źródła” zobowiązania¹¹. Po pierwsze, argumentuje się to w ten sposób, że skoro jednym z roszczeń uzupełniających jest możliwość żądania odszkodowania za utratę rzeczy, którego nie da się dochodzić łącznie z roszczeniem windykacyjnym czy negatoryjnym, to prawidłowość ta przejawiająca się w samodzielności tego roszczenia musi być również przenoszona na roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy. Po drugie, art. 229 k.c. może sugerować, że roszczenia uzupełniające

czenia negatoryjnego”. W zamian za to jest proponowane korzystanie z roszczeń z tytułu odpowiedzialności deliktowej lub bezpodstawnego wzbogacenia.

⁹ Jako ostatni zasygnalizowany został problem tego, czy funkcja zasiedzenia nie sprzeciwia się przyznaniu podmiotowi, który utracił z powodu zasiedzenia swe prawo, wszelkich roszczeń uzupełniających. Kwestia ta nie została jednak rozwinięta.

¹⁰ Zob. powołaną już uchwałę SN z dnia 26 kwietnia 2002 r., III CZP 21/02: „Interpretacja art. 229 § 1 k.c. (co do zakresu tego unormowania) nie może być jednak dokonana bez uwzględnienia charakteru roszczeń uzupełniających. Należy podzielić wyrażony w doktrynie, w zasadzie jednolity pogląd, że mają one charakter samodzielny, a nie akcesoryjny. Z tego powodu związek roszczeń uzupełniających z roszczeniem windykacyjnym i z samym prawem własności nie jest nierozdzielny. W szczególności mogą one być oddzielnie dochodzone; właściciel może żądać np. tylko wydania rzeczy, albo tylko wynagrodzenia za korzystanie z niej, nie dochodząc wydania. Poza tym – inaczej niż roszczenie windykacyjne i negatoryjne – mogą one być samoistnym przedmiotem obrotu”.

¹¹ E. Gniewek, *Ochrona własności*, [w:] E. Gniewek (red.), *System...*, s. 902.

mogą być dochodzone już po zwrocie rzeczy, gdy nie przysługuje roszczenie windykacyjne (albo nie przysługuje roszczenie negatoryjne, a więc już po zaprzestaniu naruszeń). Skoro bowiem przedawnienie roszczenia o wynagrodzenie następuje tutaj z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy, to musi istnieć możliwość jego samodzielnego dochodzenia. Trzecim argumentem pojawiającym się w uzasadnieniu jest ugruntowanie poglądu o samodzielności roszczeń uzupełniających w judykaturze, którego podważenie mogłoby naruszyć stabilność dotychczasowych stosunków prawnych. Po czwarte, skrytykowany został argument przeciwników samodzielności roszczeń uzupełniających, odwołujący się do regulacji w prawie niemieckim. Konstrukcje z BGB zdaniem Sądu Najwyższego nie przystają do rozwiązań polskiego Kodeksu cywilnego.

Aby uzupełnić wywód zaprezentowany w uchwale, celowe wydaje się rozwinięcie kilku kwestii jedynie pobieżnie wspomnianych w uchwale. Trzeba zauważyć, że choć rozliczenia między właścicielem a posiadaczem mogłyby się odbywać według ogólnych zasad bezpodstawnego wzbogacenia i deliktowej odpowiedzialności odszkodowawczej, to ustawodawca dokonał odrębnej regulacji prawnej w art. 224-226 k.c., która ma pierwszeństwo zastosowania do wzajemnych roszczeń stron¹². Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 marca 1997 r.¹³, z samej istoty tzw. roszczeń wyrównawczych (art. 224-231 k.c.) da się wyprowadzić wniosek, że dotyczą one bezpośredniego stosunku między właścicielem aktualnie dochodzącym roszczeń związanych z rzeczą a posiadaczem, czyli mają charakter obligacyjny, a nie realny. Nadto roszczenia uzupełniające nie mają charakteru obiektywnego, odmiennie od roszczenia windykacyjnego i negatoryjnego. Są więc zależne od dobrej lub złej wiary posiadacza czy wiedzy o wytoczeniu powództwa windykacyjnego¹⁴. W innym z orzeczeń Sąd Najwyższy wyjaśnił, że roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy łączy w sobie

¹² Ibidem, s. 900.

¹³ II CKN 57/96, przywołany w uzasadnieniu uchwały, ale z błędną datą.

¹⁴ T.A. Filipiak, *Komentarz do art. 224 Kodeksu cywilnego*, [w:] A. Kidyba (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe*, LEX/el. 2012.

pierwiastki roszczenia odszkodowawczego (może zmierzać do zwrócenia kosztów, jakie właściciel poniósł w związku z tym, że był zmuszony do korzystania z cudzej rzeczy, lub do kompensaty utraconych korzyści, jakie by uzyskał, gdyby rzecz wynajął) i roszczenia o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia (może zmierzać do wydania korzyści uzyskanych przez posiadacza w wyniku korzystania z cudzej rzeczy)¹⁵. Roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy ma charakter szczególny, bowiem samo roszczenie oraz wysokość wynagrodzenia nie są zależne od tego, czy właściciel w rzeczywistości poniósł jakiś uszczerbek. Stąd zamiast terminu „odszkodowanie” użyto pojęcia „wynagrodzenia”. O wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy (służebności) i czas posiadania rzeczy (służebności) przez adresata roszczenia¹⁶. Trudno jednak określić stawki rynkowe, skoro brak jest na rynku służebności przesyłu większej liczby transakcji dokonywanych w pełni swobodnie, przez niezależne podmioty¹⁷. W przypadku urządzeń przesyłowych posadowionych na cudzym gruncie w wynagrodzeniu ujmuje się zazwyczaj szkody związane z normalnym korzystaniem z urządzeń, ale już nie obniżenie wartości nieruchomości¹⁸. Wynagrodzenie to nie dzieli się na świadczenia okresowe, lecz jest należnością jednorazową za cały okres korzystania z rzeczy przez posiadacza bez tytułu prawnego¹⁹. W myśl art. 118 k.c. nieprzedawnione są roszczenia o wynagrodzenie obejmujące dziesięcioletni okres przed wytoczeniem powództwa przed sądem.

Wskazane na początku przepisy nie dają podstaw do formułowania wniosku o jakiegokolwiek dystynkcji uprawnień właściciela

¹⁵ Uchwała z dnia 7 stycznia 1998 r., III CZP 62/97, LEX nr 32955.

¹⁶ Wyrok SN z dnia 15 kwietnia 2004 r., IV CK 273/03, Legalis.

¹⁷ Por. wyrok SA w Warszawie z dnia 11 lipca 2012 r., ACa 334/11, Legalis.

¹⁸ Por. P. Zamroch, *Wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania - wyrok SA w Warszawie, I ACa 334/11*, <<http://przesyl-energii.pl/2013/05/13/wynagrodzenie-z-tytułu-bezumownego-korzystania-wyrok-sa-w-warszawie-i-aca-33411/>> [dostęp: 30.12.2013].

¹⁹ Wyrok SN z dnia 7 kwietnia 2000 r., IV CKN 5/00, Legalis.

bądź kolejności korzystania z nich. Na podstawie rezultatu wykładni językowej trudno dojść do wniosku, że ustawodawca sformułował wymaganie zgłoszenia wraz z roszczeniem o wynagrodzenie – co najmniej jednocześnie – roszczenia wymienionego w art. 222 k.c.²⁰ Problem dotyczy również tego, czy roszczenia uzupełniające, w tym o wynagrodzenie, mogą znaleźć zastosowanie w przypadku naruszenia prawa własności uzasadniającego sięganie do roszczenia negatoryjnego²¹. Należy zauważyć, że szczególna sytuacja dotyczy właścicieli nieruchomości zajętych pod zarządzenia przesyłowe, ponieważ często bezprawna ingerencja w to prawo własności nie oznacza automatycznie pozbawienia właściciela władztwa nad rzeczą, wykluczając zatem roszczenie windykacyjne. Dlatego część doktryny trafnie dopuszcza możliwość dochodzenia roszczeń uzupełniających w sytuacji, gdy przysługuje właścicielowi roszczenie negatoryjne, szczególnie że istnieją sytuacje, gdy trudno jednoznacznie odpowiedzieć, które z roszczeń zastosować do konkretnego rodzaju naruszenia²². Nadto sygnalizuje się, że pierwszeństwo należy przyznać przepisom o rozliczeniach między właścicielem i posiadaczem, a dopiero przy braku regulacji należałoby sięgać do przepisów o odpowiedzialności za czyny niedozwolone i o bezpodstawnym wzbogaceniu²³. Należy bowiem zauważyć, że ingerencja posiadacza służebności przesyłu spełnia w pewnym zakresie cechy władztwa nad rzeczą, skoro do posiadania służebności stosuje się odpowiednio przepisy o posiadaniu rzeczy²⁴. Chodzi o stosowanie „odpowiednie”, zatem nawet odwoływanie się w przepisie do „powództwa o wydanie rzeczy” czy „zwrotu rzeczy” nie musi stać na przeszkodzie wiązaniu skutków opisanych w przepisach

²⁰ Uchwała z dnia 17 czerwca 2005 r., III CZP 29/05, Legalis.

²¹ Przeciwny temu jest m.in. E. Gniewek, *Ochrona własności*, [w:] E. Gniewek (red.), *System...*, s. 901.

²² B. Janiszewska, *Powstanie „roszczeń uzupełniających” w sytuacji przekroczenia w trakcie budowy granic nieruchomości sąsiedniej (art. 151 k.c.)*, „Rejent” 2007, nr 5, s. 85-86.

²³ R. Trzaskowski, *Roszczenia uzupełniające*, Warszawa 2007, s. 48.

²⁴ *Ibidem*, s. 49.

o roszczeniach uzupełniających z powództwem o przywrócenie stanu zgodnego z prawem²⁵.

III. Podsumowując: stanowisko wyrażone w tezie głosowanego orzeczenia zasługuje na aprobatę. Problematyka dochodzenia roszczeń w związku z posadowieniem urządzeń przesyłowych (zwłaszcza przed 1989 r.) budzi żywe zainteresowanie nie tylko w orzecznictwie i specjalistycznej literaturze, ale również w masowych mediach i w świadomości zwykłych obywateli. Coraz częściej właściciele nieruchomości decydują się na podjęcie kroków w celu prawnego uregulowania posadowionych w przeszłości na ich nieruchomościach słupów i innych urządzeń przesyłowych oraz dochodzenia przysługujących im należności. I chociaż to właściwie zasiedzenie służebności przesyłu i służebności gruntowej odpowiadającej treści służebności przesyłu stanowi obecnie główny wątek sporów dotyczących korzystania z nieruchomości na potrzeby urządzeń przesyłowych, nie można jednak pominąć praktycznych wątpliwości pojawiających się przy stosowaniu przepisów o wynagrodzeniu za bezumowne korzystanie z rzeczy. Mimo iż stanowisko Sądu Najwyższego w głosowanej uchwale nie jest „rewolucyjne”, to należy na nie spojrzeć z aprobatą – zwłaszcza, że sprawy przeciwko przedsiębiorstwom energetycznym umieszczającym urządzenia przesyłowe na cudzych nieruchomościach bez tytułu prawnego są ostatnimi czasy coraz liczniejsze²⁶.

Streszczenie

Jest to głosa aprobująca w stosunku do uchwały Sądu Najwyższego o sygn. III CZP 36/13. Autor aprobuje wypracowaną w tej uchwale tezę, że „Właściciel rzeczy może żądać od posiadacza służebności wynagrodzenia za

²⁵ Ibidem, s. 52.

²⁶ Liczba sporów może niedługo znacznie wzrosnąć w przypadku pozytywnego dla właścicieli nieruchomości rozstrzygnięcia Trybunału Konstytucyjnego co do pytania prawnego (P 28/13) dotyczącego zgodności z Konstytucją konstrukcji zasiedzenia służebności gruntowej na rzecz przedsiębiorstw energetycznych przed 3 sierpnia 2008 r., skierowanego przez SO we Wrocławiu.

bezumowne korzystanie z rzeczy”, nawet wówczas, gdy właściciel nie realizuje roszczenia negatoryjnego polegającego na żądaniu usunięcia urządzeń przesyłowych. Roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy ma zdaniem sądu i autora charakter samodzielny. Zagadnienie samego charakteru prawnego roszczeń uzupełniających, a zwłaszcza ich samodzielności, nadal budzi spory w polskiej cywilistyce. Wątpliwości dotyczą również tego, czy do wystąpienia przez właściciela z roszczeniem o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego niezbędna jest równoczesna legitymacja tego właściciela do wystąpienia z roszczeniem windykacyjnym, co wykluczałoby żądanie wynagrodzenia przy istnieniu podstaw jedynie do roszczenia negatoryjnego. Zatem wyłączone byłoby tego rodzaju roszczenie dla urządzeń przesyłowych. Należy się zgodzić ze stanowiskiem sądu, że roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy ma charakter obligacyjny i wówczas, gdy powstanie – uzyskuje samodzielny byt w stosunku do innych roszczeń właściciela i może być przedmiotem obrotu.

**Commentary to the ruling of the Supreme Court of 24 July 2013,
ref. III CZP 36/13, on the relation between the claim for a fee
for non-contractual use of a thing and *actio negatoria*
or *rei vindicatio***

Summary

This is a commentary approving the ruling of the Supreme Court ref. III CZP 36/13. The author endorses the argument put forward in this ruling that "The owner can demand a fee from the possessor of the easement for non-contractual use of a thing", even if the owner does not pursue *actio negatoria* that is based on demanding removal of transmission facilities. In the court's opinion and the author's opinion as well, a claim for a fee for non-contractual use of a thing is independent. The issue of the legal nature of the supplementary claims, particularly their independence, remains a matter of dispute in Polish civil law. It is also questionable whether it is necessary for the owner to simultaneously have entitlement to pursue *rei vindicatio* in order to demand a fee for non-contractual use of a real estate without legal title, which would exclude a claim for a fee in the presence of grounds only for *actio negatoria*. Therefore, this kind of a claim would be excluded with regard to transmission facilities. One shall accept the standpoint of the court that the claim for a fee for non-contractual use of a thing has the nature of obligation, and when it arises it obtains independent existence in relation to other claims of the owner and may be traded.