



Sygn. akt IV CSK 410/07

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 stycznia 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Irena Gromska-Szuster (przewodniczący)

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz

SSA Michał Kłós (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa G. S.

przeciwko Miejskiemu Przedsiębiorstwu Energetyki Ciepłej Spółce z o.o. w B.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 29 stycznia 2008 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w B. z dnia 18 maja 2007 r., sygn. akt II Ca (...),

- 1. oddala skargę kasacyjną;**
- 2. zasądza od pozwanego Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. na rzecz powoda G. S. kwotę 1.800,- zł. (jeden tysiąc osiemset złotych) z tytułu zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 29 stycznia 2007 r., Sąd Rejonowy w B. zasądził od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 51.716 zł z odsetkami, oddalił powództwo w pozostałym zakresie i orzekł o kosztach procesu.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że powód jest właścicielem działki, przez którą przebiegają podziemne urządzenia służące do przesyłu energii cieplnej i na której usytuowana jest przepompownia, będące własnością pozwanej. Urządzenia te zostały wzniesione na przełomie lat siedemdziesiątych i osiemdziesiątych ub. wieku. W związku z ich budową nie dokonano wywłaszczenia jakiegokolwiek części działki powoda. Nie przekazano również właścicielowi urządzeń prawa do gruntu w innej formie.

Sąd pierwszej instancji uznał, że jest związany ustaleniami dokonanymi w sprawie I C (...), w której Sąd Okręgowy w B. nakazał pozwanej usunięcie urządzeń z nieruchomości powoda. Sąd Apelacyjny zmienił to rozstrzygnięcie jedynie w zakresie terminu, do którego pozwana winna była usunąć urządzenia. Sądy obu instancji ustaliły w tej sprawie, że pozwana nie posiada uprawnień do władania gruntem powoda. Jest ona posiadaczem w złej wierze części gruntu powoda, na którym znajdują się przedmiotowe urządzenia. Brak bowiem przesłanek, w oparciu o które mogłaby sądzić, że przysługuje jej jakiegokolwiek tytuł do jego nieruchomości.

W oparciu o powyższe ustalenia faktyczne, Sąd pierwszej instancji uznał, że powodowi przysługuje roszczenie z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z gruntu powoda, wynikające z art. 224 i n. k.c. Jego wysokość ustalił na podstawie opinii biegłego.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w B. oddalił apelację i orzekł o kosztach procesu. Sąd Apelacyjny podzielił ustalenia faktyczne i ocenę materiału dowodowego Sądu pierwszej instancji, uznając jedynie, że pozwana jest samoistnym posiadaczem w złej wierze nie części działki, lecz ograniczonego prawa rzeczowego w postaci służebności gruntowej. Sąd Apelacyjny uznał, że w sprawie zastosowanie znajdowały przepisy ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości (tekst jedn. Dz. U. z 1974, Nr 10, poz. 64 - dalej „ustawa wywłaszczeniowa”). Przepisy tej ustawy przewidywały dwa sposoby ograniczenia prawa własności na rzecz Państwa. Była to bądź umowa z właścicielem, na podstawie której ustanawiał on określoną służebność, bądź wywłaszczenie przybierające formę decyzji administracyjnej. Pozwana nie przedstawiła ani decyzji administracyjnej, ani oświadczenia właściciela o ustanowieniu ograniczonego prawa rzeczowego. Nie przedstawiono także decyzji określającej przebieg magistrali ciepłowniczej przez działkę powoda. Sąd Apelacyjny uznał również, że powodowi służy roszczenie z art. 224 i n. k.c., niezależnie od zgłoszenia roszczenia z art. 222 § 2 k.c.

Powyższy wyrok zaskarżyła pozwana opierając skargę na obu podstawach wskazanych w art. 398³ § 1 k.p.c. W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej skarżąca zarzuciła naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów i przyjęcie, że poprzednikowi prawnemu pozwanej i jej samej nie przysługiwało prawo władania częścią nieruchomości powoda, podczas gdy z pozwolenia na budowę, którym ona dysponuje wynika, że takie prawo zarówno poprzednik prawny pozwanej jak i ona sama posiada. W ramach drugiej podstawy kasacyjnej skarżąca zarzuciła naruszenie art. 35 ust. 1 ustawy wyłączeniowej przez nieprawidłowe zastosowanie i przyjęcie, że dla prowadzenia prac budowlanych na terenie nieruchomości powoda konieczne było jej wyłączenie, podczas gdy poprzedniczka prawna pozwanej mogła wykazać się innym tytułem do nieruchomości oraz art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c. przez nieprawidłowe zastosowanie przez przyjęcie, że przepisy te mają zastosowanie w tej sprawie podczas gdy pozwana nie jest posiadaczem samoistnym w złej wierze.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Odnosząc się do pierwszego zarzutu należy stwierdzić, że nie może on zostać uwzględniony. Jak wynika z art. 398³ § 3 k.p.c., podstawą skargi kasacyjnej nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów. Twierdzenia zawarte w uzasadnieniu tego zarzutu tożsame są jednak z wywodami zawartymi w uzasadnieniu zarzutu naruszenia prawa materialnego. Skarżąca podnosi bowiem, że - skoro jej poprzedniczka prawna dysponowała pozwoleniem na budowę - a, w myśl regulacji zawartych w prawie budowlanym, wymagano dla uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę prawa dysponowania nieruchomością, musiała ona uzyskać od ojca powoda zgodę na wybudowanie urządzeń. Na tej podstawie skarżąca podniosła zarzut naruszenia art. 35 ustawy wyłączeniowej.

Również i ten zarzut nie jest uzasadniony. Wskazany przepis regulował szczególny sposób wyłączenia nieruchomości, polegający na ingerencji w sferę własności, nie będącej jej odjęciem, dokonany na podstawie decyzji administracyjnej. Niewątpliwie równolegle - w razie braku sporu pomiędzy inwestorem a właścicielem nieruchomości - strony mogły zawrzeć umowę o ustanowieniu odpowiedniej służebności, przy czym dla oświadczenia właściciela wymagana jest forma aktu notarialnego (art. 245 § 2 k.c.). W niniejszej sprawie bezspornie poprzedniczka prawna pozwanej nie dysponowała ani decyzją wydaną w trybie powyższego przepisu, ani umową o ustanowieniu ograniczonego prawa rzeczowego. Na jej rzecz wydano

natomiast pozwolenie na budowę. Istotą rozpoznawanej sprawy jest zatem odpowiedź na pytanie, czy uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę przesądza o uznaniu inwestora za posiadacza służebności gruntowej w dobrej wierze co pozwoliłoby mu na powołanie się w niniejszym procesie na zarzut zasiedzenia tej służebności stosownie do art. 172 w zw. z art. 292 k.c.

Wbrew odmiennemu pogładowi skarżącej, poprawność prowadzenia procesu budowlanego nie ma wpływu na kwalifikację posiadania z punktu widzenia dobrej lub złej wiary. Wynika to z różnego charakteru regulacji zawartej w prawie budowlanym i prawie cywilnym. Aby móc wybudować określone instalacje na terenie nieruchomości stanowiącej własność prywatną, poprzednik prawny pozwanej musiał uzyskać prawo do dysponowania tą nieruchomością. Wynika to z art. 29 ust. 5 ustawy z 1974 r. - Prawo budowlane (Dz. U. Nr 38, poz. 229 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym w dacie wybudowania spornych urządzeń, to jest przed nowelizacją dokonaną art. 8 ustawy z dnia 16 lipca 1987 r. o zmianie ustawy - Prawo lokalowe (Dz. U. Nr 21, poz. 124 ze zm.). Stałe korzystanie z tych instalacji, polegające na prowadzeniu prac o charakterze konserwacyjnym, czy też dokonywaniu napraw w razie awarii, zakłada jednak konieczność zapewnienia swobodnego dostępu do tych urządzeń. Wiąże się zatem z ograniczeniem własności do nieruchomości i pociąga za sobą konieczność stałego uregulowania tego stanu faktycznego w postaci chociażby ustanowienia określonego ograniczonego prawa rzeczowego na rzecz właściciela urządzeń. Materia ta unormowana jest przepisami należącymi do prawa cywilnego, zawartymi w Kodeksie cywilnym i ustawie wywłaszczeniowej, obowiązującej w dacie budowy urządzeń, nie zaś w prawie budowlanym. Jak trafnie zwrócił uwagę Sąd drugiej instancji, w sytuacji braku zgody właściciela, jedynie ostateczna decyzja administracyjna wydana w trybie art. 35 ustawy wywłaszczeniowej uprawniała przedsiębiorstwo do prowadzenia prac opisanych w tym przepisie na terenie cudzych nieruchomości. Zgodnie z powszechnie przyjętą definicją dobrej wiary, można ją przypisać posiadaczowi tylko wówczas, gdy pozostaje on w usprawiedliwionym okolicznościami przekonaniu, że przysługuje mu prawo do władania rzeczą. Tylko zatem uzyskawszy taką decyzję pozwana mogła pozostawać w przekonaniu, że dysponuje częścią nieruchomości powoda zgodnie z prawem. Z powyższego wynika, że fakt posiadania przez pozwaną pozwolenia na budowę nie czyni jej posiadaczem w dobrej wierze. Analogiczne stanowisko zajął w sprawie pomiędzy tymi samymi stronami Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 9 sierpnia 2005 r., IV CK 82/05, (niepubl.). Stanowisko, w myśl którego przedsiębiorstwo nie dysponujące decyzją

administracyjną ani oświadczeniem właściciela złożonym w formie aktu notarialnego zgodnie z wymogami art. 245 § 2 k.c., jest posiadaczem w złej wierze zajął również Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 17 czerwca 2005 r., III CZP 29/05, (OSNCP 2006, nr 4, poz. 64).

Konsekwencją powyższych rozważań jest stwierdzenie niezasadności także zarzutu naruszenia art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c. Pozwanej nie sposób bowiem przypisać znamion posiadacza w dobrej wierze.

Mając powyższe na uwadze, należało oddalić skargę kasacyjną na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c.

O zasadzie poniesienia kosztów postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 w zw. z art. 391 § 1 i 398²¹ k.p.c., zaś o ich wysokości na podstawie § 13 ust. 4 pkt 2 w zw. z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.).