



Sygn. akt I CSK 641/11

**WYROK  
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 4 lipca 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Tadeusz Wiśniewski (przewodniczący)

SSN Anna Kozłowska (sprawozdawca)

SSN Dariusz Zawistowski

w sprawie z powództwa I. W.

przeciwko Polskiemu Górnictwu Naftowemu i Gazownictwu S.A. w W.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 4 lipca 2012 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 10 czerwca 2011 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi  
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu  
Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 26 sierpnia 2010 r. Sąd Okręgowy zasądził na rzecz I. W. od Polskiego Górnictwa Naftowego i Gazownictwa S.A. z siedzibą w W. kwotę 52.150 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanego z nieruchomości stanowiącej własność powódki, oddalił powództwo w pozostałej części i orzekł o kosztach procesu i kosztach sądowych. W motywach rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy ustalił, że powódka od 6 października 1992 r. jest właścicielką nieruchomości położonej we wsi Z. gmina W., na której usytuowany jest gazociąg wysokiego ciśnienia. Urządzenie to istniało już w chwili nabycia przez powódkę własności nieruchomości, co wprost wynikało z umowy kupna - sprzedaży sporządzonej w formie aktu notarialnego. Gazociąg został wybudowany w latach 1964-1968, jednakże pozwany nie dysponuje decyzją administracyjną zezwalającą na jego przeprowadzenie przez grunty osób fizycznych. Sposób ułożenia gazociągu uniemożliwia zabudowę działki, przy czym strefa ochronna wynosi od 1380 m<sup>2</sup> do 1500 m<sup>2</sup>. Biorąc pod uwagę, że pozwany nie legitymował się tytułem prawnym do wejścia na nieruchomość powódki i korzystania z niej w zakresie służebności, zobowiązany jest do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z tej nieruchomości, zgodnie z żądaniem, za czas od 24 listopada 1996 r. do 4 października 2007 r., to jest do dnia przejścia gazociągu przez Operatora Gazociągów Przesyłowych G.-S. S.A. z siedzibą w W. Sąd, ustalając wysokość należnego powódce wynagrodzenia, skorzystał z opinii biegłego i dzieląc tę opinię, należność za okres 10 lat, do 25 listopada 2006 r., określił na kwotę 45.000 zł, a za pozostały okres - na kwotę 7.150 zł, łącznie 52.150 zł i kwotę tę na podstawie art. 230 i art. 224 § 2 i art. 225 k.c. zasądził od pozwanego na rzecz powódki. Sąd Okręgowy rozważał zarzut pozwanego zasiedzenia służebności, ocenił go jednak jako niedostatecznie sprecyzowany i nieudowodniony i tym samym bezskuteczny.

Apelacja pozwanego od wyroku Sądu Okręgowego została oddalona wyrokiem Sądu Apelacyjnego z dnia 10 czerwca 2011 r. Sąd Apelacyjny podzielił ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji i dokonaną przez ten Sąd ich ocenę prawną, zaakceptował też ocenę o braku podstaw dla uwzględnienia zarzutu zasiedzenia służebności. Na rozprawie przed Sądem Apelacyjnym pozwany wniósł o zawieszenie postępowania apelacyjnego do czasu rozstrzygnięcia sprawy z jego

wniosku o stwierdzenie zasiedzenia służebności gruntowej, wszczętej przed Sądem Rejonowym. Sąd Apelacyjny oddalił ten wniosek.

W skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Apelacyjnego, opartej na obydwu podstawach z art. 398 § 1 k.p.c. pozwany, w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej, zarzucił naruszenie

- art. 140, art. 143, art. 224 § 2, art. 225 w związku z art. 230 k.c. i art. 352 k.c. polegające na błędnym przyjęciu, że właścicielowi nieruchomości, który w chwili nabycia własności wiedział o istniejącej na gruncie instalacji przemysłowej, przysługuje wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości według stawek obliczonych na podstawie cen nieruchomości pod zabudowę,

- art. 285 § 1 w związku z art. 292, art. 172 i art. 176 oraz art. 352 § 1 i 2 k.c. polegające na nieuwzględnieniu zarzutu nabycia służebności przez zasiedzenie, oraz

- przyjęcie za podstawę rozstrzygnięcia opinii biegłego, który nie jest rzeczoznawcą majątkowym w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, i wydał opinię niezgodną z tym rozporządzeniem,

- niezastosowanie art. 5 k.c. i przyznanie powódce wynagrodzenia w kwocie przekraczającej wartość nieruchomości.

W ramach podstawy naruszenia przepisów postępowania, skarżący zarzucił naruszenie art. 177 § 1 pkt 1 w związku z art. 165 § 2 k.p.c. przez oddalenie wniosku o zawieszenie postępowania apelacyjnego do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia sprawy o stwierdzenie zasiedzenia służebności gruntowej, wszczętej przez Sądem Rejonowym.

We wnioskach skarżący domagał się uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania ewentualnie uchylenia zaskarżonego wyroku i uchylenia wyroku Sądu Okręgowego i przekazania sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Pogląd skarżącego, że świadomość kupującego nieruchomość istnienia na niej urządzenia, które ogranicza i ograniczać będzie korzystanie z nieruchomości,

pozbawia kupującego skutecznego w stosunku do posiadacza tego urządzenia roszczenia o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, nie ma oparcia w przepisach prawa. Niewątpliwie, wiedza nabywcy nieruchomości o istnieniu takiego urządzenia oznacza w jakimś sensie godzenie się na ograniczenia jakie będą towarzyszyć korzystaniu z nabywanej nieruchomości, może też oddziaływać na wysokość ceny jaką ustalą za nieruchomość strony umowy sprzedaży. Akceptacja tego stanu rzeczy nie pozbawia jednak nabywcy, jako właściciela, prawa realizacji roszczenia przysługującego mu z ustawy w stosunku do posiadacza, tu: posiadacza nieruchomości w zakresie służebności przesyłu. Adresat roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości, ma obowiązek uiścić właścicielowi nieruchomości taką, co do zasady, kwotę, jaką musiałby zapłacić, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Wysokość wynagrodzenia, o którym mowa w art. 224 § 2 k.c., powinna zatem odpowiadać stawkom za korzystanie z rzeczy określonego rodzaju, biorąc pod uwagę ceny występujące na rynku. Tak przepis ten rozumie się powszechnie w doktrynie i orzecznictwie (zob. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 1984 r. III CZP 20/84, OSNCP 1984, nr 12, poz. 209 oraz uchwałę SN z dnia 17 czerwca 2005 r. III CZP 29/05, OSNC 2006/4/64). Uwzględniając jednak, że w sprawie nie mamy do czynienia z posiadaniem nieruchomości w rozumieniu art. 336 k.c., a więc z posiadaniem wyłączającym władztwo właściciela, ale jedynie z ograniczeniem tego władztwa w zakresie wynikającym ze stopnia ingerencji istniejącego urządzenia w przestrzeń (art. 143 k.c.), w orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że ustalone w powyższy sposób stawki winny podlegać korekcie. Ograniczony zakres korzystania z nieruchomości przez posiadacza służebności nie może bowiem pozostać bez wpływu na wysokość wynagrodzenia. Ustalenie wysokości wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości w zakresie służebności powinno być zatem proporcjonalne do stopnia ingerencji skarżącego w treść prawa własności powoda i uwzględniać wartość nieruchomości. Wartość nieruchomości może być zatem jednym z kryteriów ustalania tego wynagrodzenia (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia z dnia 17 czerwca 2005 r. III CZP 29/05 OSNC 2006/4/64).

W związku z wartością nieruchomości, w skardze kasacyjnej został postawiony zarzut naruszenia art. 5 k.c., przy czym z lapidarnego uzasadnienia tego zarzutu wynika jedynie, że skarżący naruszenia art. 5 k.c. upatruje w przyznaniu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w kwocie przekraczającej wartość nieruchomości. W płaszczyźnie faktów, argument ten nie jest twierdzeniem prawdziwym. Zasądzona kwota, za korzystanie z nieruchomości powódki, przez bez mała 11 lat stanowi mniej więcej połowę ustalonej na podstawie cen rynkowych wartości całej nieruchomości. Natomiast co do zasadności prawnej tego argumentu zauważyć należy, że jeżeli wartość nieruchomości, jako jedno z kryteriów ustalania wysokości wynagrodzenia, już oddziałuje na wysokość tego wynagrodzenia, co Sąd uwzględnił, to nie ma podstawy do poddawania ocenie sądu zagadnienia, czy wynagrodzenie to nie wymaga dalszej korekty, z tej samej przyczyny, ale na podstawie art. 5 k.c. Stosowanie art. 5 k.c. w sprawie o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie jest wyłączone; żądanie zapłaty wynagrodzenia w oznaczonej kwocie może być bowiem oceniane w płaszczyźnie nadużycia przez powoda przysługującego mu prawa, rzeczą jednak skarżącego było powołanie okoliczności usprawiedliwiających taką ocenę co, jak wynika z powyższego, nie nastąpiło.

Nie mógł też odnieść skutku kolejny zarzut skargi, dotyczący opinii biegłego. Sąd Najwyższy wykładając art. 398<sup>3</sup> §1 k.p.c. wielokrotnie wskazywał, że strona konstruując podstawy kasacyjne ma obowiązek w ich ramach wskazać, które konkretne przepisy zostały naruszone, wyłącznie bowiem tak sprecyzowane zarzuty stanowią podstawę skargi (por. wyroki z dnia 12 stycznia 2001 r. II CKN 1251/00, z dnia 4 kwietnia 1997 r. II CKN 68/97, z dnia 11 grudnia 1997 r. I CKN 388/97, z dnia 16 czerwca 2011 r. III UK 213/10, postanowienie z 24 października 2006 r. II PK 38/06 - niepubl.). Tymczasem, w ramach tego zarzutu skarżąca, kwestionując opinię biegłego jako nie pochodzącą od osoby będącej rzeczoznawcą majątkowym, nie tylko zaniedbała wskazania konkretnego przepisu powołanego w skardze rozporządzenia, który to przepis w jej przekonaniu został naruszony, ale też przeoczyła, że z przepisów tego rozporządzenia postulowany przez nią obowiązek nie wynika. Ponadto, jak wynika z protokołu rozprawy z dnia 14 maja

2010 r. skarżąca „cofnęła zastrzeżenia co do tego, że biegły nie jest rzeczoznawcą majątkowym, a zatem sporządził wadliwą opinię”. Należy przyjąć, że konsekwencją takiego stanowiska jest utrata prawa powoływania się w dalszym postępowaniu, w tym w formie zarzutu kasacyjnego, na dostrzeżoną wadliwość.

Nie ma racji skarżąca zarzucając Sądom wadliwe pominięcie podniesionego zarzutu zasiedzenia. Rozważając, czy w procesie przeciwko posiadaczowi o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości może on skutecznie bronić się zarzutem nabycia przez zasiedzenie prawa, rozróżnić należy dwie sytuacje. Po pierwsze, dowodzenie nabycia prawa przez zasiedzenie dopuścić należy w procesie wytoczonym przez właściciela nieruchomości wówczas gdy pozwany posiadacz twierdzi, że przysługuje mu nabyte w tym trybie prawo do rzeczy (również gdy zasiedzenie na rzecz pozwanego posiadacza nastąpiło z doliczaniem czasu posiadania jego poprzednika). Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem, fakt nabycia własności (ograniczonego prawa rzeczowego) w drodze zasiedzenia może być bowiem udowodniony jako przesłanka innego rozstrzygnięcia, bez potrzeby uprzedniego ustalania tego faktu w trybie przewidzianym w art. 609 i art. 610 k.p.c. Odwołując się do uzasadnienia uchwały składu siedmiu sędziów z dnia 10 lutego 1951 r., mającej moc zasady prawnej, Ł.C.Prez. 741/50 (OSN 1951, nr 1, poz. 2) Sąd Najwyższy wielokrotnie wyjaśniał, że ustalenie faktu nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie w innej sprawie niż w postępowaniu o stwierdzenie zasiedzenia jest dopuszczalne wtedy, gdy ustalenie to nie należy do samego rozstrzygnięcia w danej sprawie, lecz stanowi jedynie jego przesłankę.

Ustalenie zatem, że pozwany nabył przez zasiedzenie służebność odpowiadająca treścią służebności przesyłu, mogło 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 pierwsza, przedstawiona powyżej. Mianowicie, pozwany twierdził, iż służebność przez zasiedzenie nabył jego poprzednik prawny. Wynikało to z wypowiedzi pozwanego, jako datę upływu terminu zasiedzenia wskazywał on bowiem czas przed 1 lutym 1989 r. (por. art. 128 k.c.) lub też 1 stycznia 1990 r.; były to przy tym daty poprzedzające uzyskanie przez

pozwanego osobowości prawnej. Poprzednikiem prawnym pozwanego byłby zatem Skarb Państwa albo inne przedsiębiorstwo państwowe. Oznaczało to, że ograniczone prawo rzeczowe nabyła osoba trzecia w stosunku do stron procesu. W takiej przeto 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. Nabycie służebności przez osobę trzecią nakładało na pozwanego - w niniejszym postępowaniu - obowiązek przeprowadzenia dowodu, że jest on następcą prawnym, pod tytułem ogólnym lub szczególnym, tej osoby trzeciej. Dowód taki prowadziłby do ustalenia, że pozwanemu przysługiwał tytuł prawny do korzystania z nieruchomości powódki.

Potrzebę wszczęcia odrębnego postępowania pozwany dostrzegł w końcowej fazie postępowania. Wynik tego postępowania, które pozwany zainicjował przez Sądem Rejonowym, o stwierdzenie zasiedzenia z dniem 1 stycznia 1989 r. służebności gruntowej odpowiadającej treści służebności przesyłu, będzie miał znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy niniejszej (art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c.). Trafnie zatem skarżący zarzucił w skardze kasacyjnej naruszenie tego przepisu. Wobec przeto nieprawidłowego oddalenia przez Sąd Apelacyjny wniosku pozwanego o zawieszenie postępowania apelacyjnego, do czasu prawomocnego zakończenia wskazanego wyżej postępowania, zaskarżony wyrok podlegał uchyleniu, a sprawa przekazaniu Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania, co mając na uwadze Sąd Najwyższy, na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c., orzekł jak w sentencji.

O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 108 § 2 w związku z art. 389 k.p.c.