



Sygn. akt V CK 680/04

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 czerwca 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Stanisław Dąbrowski (przewodniczący)

SSN Marian Kocon (sprawozdawca)

SSN Zbigniew Kwaśniewski

w sprawie z powództwa J. T.

przeciwko Miejskiemu Przedsiębiorstwu Energetyki Ciepłej W. S.A. w W.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 8 czerwca 2005 r., kasacji strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 8 listopada 2002 r., sygn. akt I ACa (...),

uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 8 listopada 2002 r. zmienił wyrok Sądu Okręgowego w W. z dnia 1 marca 2002 r. i zasądził od pozwanego Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej S.A w W. na rzecz powoda J. T. 24208,24 zł z odsetkami od dnia 11 lipca 1998 r. Sąd ustalił, że powód jest wieczystym użytkownikiem bliżej określonej nieruchomości. Przez tę nieruchomość przebiega ciepłociąg wchodzący w skład pozwanego Przedsiębiorstwa. Strony w lipcu 1998 r. nie wiązała żadna umowa regulująca zasady korzystania przez pozwanego z tej nieruchomości. W ocenie Sądu

pozwany za korzystanie w tym miesiącu z tej nieruchomości jest obowiązany, na podstawie art. 224 – 225 k.c., do wynagrodzenia, z którego zapłatą zalega w zasądzonej wysokości.

Kasacja pozwanego – oparta na podstawie pierwszej z art. 393¹ k.p.c. – zawiera zarzut naruszenia art. 49, 65 § 2, 140, 223, 225, 336, 693 § 1, 704, 694, 673 § 1 k.c., a także art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami, i zmierza do zmiany zaskarżonego wyroku przez oddalenie apelacji, bądź jego uchylenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Z wiążących Sąd Najwyższy ustaleń Sądu Apelacyjnego nie wynika, aby przewody sieci ciepłej wchodzące w skład skarżącego Przedsiębiorstwa zostały zainstalowane na nieruchomości, której wieczystym użytkownikiem jest powód, w trybie mogącym stanowić podstawę do legalnego korzystania z cudzej nieruchomości wbrew woli właściciela.

W tym miejscu zatem wypada jedynie zauważyć, że, jak się wydaje na podstawie mało precyzyjnych ustaleń Sądu Apelacyjnego, realizacja inwestycji miała miejsce pod rządami ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości (tekst jedn.: Dz. U. 74.10.64 ze zm.). Według art. 35 ust. 1 tej ustawy organy administracji państwowej, instytucje i przedsiębiorstwa państwowe mogły za zezwoleniem naczelnika gminy - a w miastach prezydenta lub naczelnika miasta (dzielnicy), zakładać i przeprowadzać na nieruchomościach - zgodnie z zatwierdzoną lokalizacją szczegółową - ciągi drenażowe, przewody służące do przesyłania płynów, pary, gazów, elektryczności oraz urządzenia techniczne łączności i sygnalizacji, a także inne podziemne lub nadziemne urządzenia techniczne niezbędne do korzystania z tych przewodów i urządzeń. Zezwolenie to było wydawane w postaci decyzji administracyjnej i wywierało skutki ograniczające prawa własności nieruchomości przez obowiązek znoszenia stanu faktycznego ukształtowanego przebiegiem urządzeń przez sferę, w której było lub mogło trwać wykonywanie tego prawa własności. Do urządzeń wybudowanych na takiej podstawie, osobom upoważnionym przez właściwy organ, instytucję lub przedsiębiorstwo państwowe przysługiwało ustawowe prawo dostępu w celu wykonywania czynności związanych z ich konserwacją (art. 35 ust. 2). Pozwolenie na zajęcie nieruchomości rozstrzygało również o należnym właścicielowi odszkodowaniu, chyba że strony określiły je umownie (postanowienie Sądu Najwyższego z 15 marca 1983 r., IV CZ 15/83, OSNC 1983/9/146).

Ustalenia faktyczne Sądu Apelacyjnego nie obejmują faktów, mogących prowadzić do oceny korzystania przez skarżącego z nieruchomości powoda jako mającego charakter samoistnego posiadania. Charakter tego władztwa wyklucza uznanie, że w tym przypadku skarżący włada faktycznie nieruchomością (jej częścią) powoda w rozumieniu art. 336 k.c. Skarżący wprawdzie korzysta z nieruchomości powoda w sposób ciągły, to jednak to korzystanie ma bardzo ograniczony zakres. Inaczej mówiąc, skarżący nie jest posiadaczem nieruchomości powoda w rozumieniu art. 336 k.c. Wychodząc z odmiennych założeń Sąd Apelacyjny naruszył ostatnio wymieniony przepis.

Zgodnie z art. 352 § 1 k.c. kto faktycznie korzysta z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności, jest posiadaczem służebności. Z przepisu tego wynika, że podmiot odpowiadający wskazanej charakterystyce, ściśle rzecz biorąc, nie jest posiadaczem rzeczy w rozumieniu art. 336 k.c., lecz jedynie posiadaczem służebności. Można wprawdzie twierdzić, że jest to tylko pewna konwencja terminologiczna przejęta z prawa rzeczowego z 1946 r., operującego pojęciem posiadania prawa, a nie posiadania rzeczy, jednak takiej interpretacji przeczy art. 352 § 2 k.c., w myśl którego do posiadania służebności stosuje się odpowiednio przepisy o posiadaniu rzeczy. Jeżeli tylko odpowiednio, a nie wprost, to oznacza, że między posiadaniem rzeczy a posiadaniem służebności ustawodawca dostrzegł pewne różnice, a odrębności terminologiczne nie są ich przypadkowym odzwierciedleniem.

Powyższa analiza skłania do wniosku, że skarżący jest posiadaczem służebności zbliżonej pewnymi cechami do służebności drogi koniecznej; przez drogę należy rozumieć przewody sieci ciepłej pod ziemią (podobnie SN m.in. W wyroku z dnia 11 maja 2005 r., III CK 556/04).

Zgodnie z art. 224 § 2 w zw. z art. 230 i 352 § 2 k.c. właściciel rzeczy może żądać wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy także względem posiadacza służebności w złej wierze, niezależnie od zgłoszenia roszczenia określonego w art. 222 § 2 k.c. Ograniczony zakres korzystania z nieruchomości nie może pozostać bez wpływu na wysokość wynagrodzenia, czego, wychodząc z odmiennych założeń, nie miał na uwadze Sąd Apelacyjny.

Wskazanie kryteriów ustalenia wysokości wynagrodzenia wymaga szczegółowego ustalenia wszelkich okoliczności faktycznych występujących w sprawie. Sąd Najwyższy nie może w tym zakresie zastępować sądów orzekających

merytorycznie, a ze względu na przyjętą koncepcję prawną Sądu Apelacyjnego dotychczasowe ustalenia są niewystarczające dla rozstrzygnięcia tej kwestii.

Podzielając pogląd wyrażony w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 10 lipca 1984r., III CZP 20/84 (OSNCP 1984, nr 12, poz. 209) o konieczności stosowania obiektywnego kryterium, jakim jest układ odpowiednich cen rynkowych - stawek za korzystanie z rzeczy tego rodzaju należy wyrazić wątpliwość, czy istnieją ceny rynkowe dla stosunków, o których mowa w sprawie.

Przytoczone przez Sąd Apelacyjny ogólnikowe twierdzenia dotyczące starań inwestycyjnych powoda nie pozwalają konstruować ogólnych wskazań co do wysokości wynagrodzenia. Niewątpliwie powinno ono być proporcjonalne do stopnia ingerencji skarżącego w treść prawa własności powoda i uwzględniać wartość nieruchomości. W takim kontekście powinny podlegać ocenie spodziewane korzyści z uszczuplenia prawa własności. Inwestycja służąca celom publicznym zastana przez powoda jest zdarzeniem nieodwracalnym w pewnym przedziale czasu. Przewidywany okres trwałości urządzeń ma więc również wpływ na wysokość wynagrodzenia, którego suma nawet w odległej perspektywie nie powinna rażąco przekraczać wartości zajętej nieruchomości a jeśli nieruchomość ze względu na głębokość posadowienia rurociągu może być nadal wykorzystywana, suma wynagrodzenia w takiej perspektywie powinna być odpowiednio niższa od wartości nieruchomości.

Przy ocenie żądań powoda uzasadnianych zamierzeniami inwestycyjnymi wskazówką może być sposób wykorzystywania pozostałych nieruchomości oraz rozwoju gospodarczego terenów położonych w sąsiedztwie. Wysokość roszczenia o wynagrodzenie nie może abstrahować od faktu, że przewody sieci ciepłej są usytuowane na wielu nieruchomościach, w związku z czym zmiany w zakresie warunków ekonomicznych skarżącej powinny następować łagodnie. Wskazania powyższe nie umniejszają obowiązku stron w zakresie wskazywania okoliczności i przedstawiania środków dowodowych dla wykazania okoliczności obciążających każdą z nich stosownie do reguły zawartej w art. 6 k.c.

Z tych przyczyn orzeczono, jak w wyroku (art. 393¹³ k.p.c.).