



Sygn. akt II CSK 74/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 listopada 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący)

SSN Władysław Pawlak

SSN Maria Szulc (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa S. K. i J. K.
przeciwko Skarbowi Państwa - Generalnemu Dyrektorowi Dróg Krajowych
i Autostrad w Warszawie Oddziałowi w [...]
o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 29 listopada 2017 r.,
skargi kasacyjnej powodów
od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]
z dnia 10 sierpnia 2016 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym w części
oddalającej apelację powodów oraz w punkcie drugim i w tym
zakresie przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu w [...] do
ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi
rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny w [...] oddalił apelacje obu stron od wyroku Sądu Okręgowego w [...] z dnia 18 września 2015 r., którym została zasądzona na rzecz powodów kwota 161 370 zł z tytułu odszkodowania z tytułu utraty wartości nieruchomości, a w pozostałej części powództwo oddalone.

Ustalił, że powodowie są właścicielami dwóch nieruchomości położonych w Z., na których położony jest budynek wykorzystywany jako motel i budynek przeznaczony na warsztat z częścią administracyjno - socjalną. Powód zaprzestał prowadzenia działalności z dniem 10 lutego 2012 r. a powódka zawiesiła działalność z dniem 8 marca 2012 r. W dniu 1 sierpnia 2010 r. powódka zawarła z E. spółką z o.o. w [...] na czas nieoznaczony umowę najmu trzech pomieszczeń w budynku mieszkalno - biurowym, budynku warsztatu i portierni a czynsz ustalono na kwotę 1500 zł i od lutego 2011 r. na 2000 zł. Najemca miał zamiar wykorzystywać przedmiot najmu w celu prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na produkcji urządzeń do spalania i granulowania biomasy, handlu materiałami opałowymi i urządzeniami. Przyczyną zakończenia umowy najmu było rozpoczęcie prac inwestycji drogowej na drodze krajowej Nr 8. M. R., współnik najemcy, miał gospodarstwo we wsi Ż., znajdującej się po drugiej stronie drogi krajowej i od zlikwidowania przejazdu przez tę drogę w końcu 2010 r. musiał przewozić słomę do produkcji paliwa ekologicznego dłuższą drogą przez T., co wpłynęło na decyzję o zakończeniu umowy najmu.

W 2011 r. rozpoczęto prace budowlane w związku z przystosowaniem drogi krajowej Nr 8 do parametrów drogi ekspresowej. Powodowie w korespondencji z Generalnym Dyrektorem Dróg Krajowych protestowali przeciwko przebudowie uniemożliwiającej prowadzenie działalności gospodarczej, bo przy jej realizacji nie uwzględniono wjazdu na ich nieruchomość dla samochodów ciężarowych i osobowych oraz na czas budowy zostali pozbawieni dojazdu, lecz uzyskali odpowiedzi, że ich działki nie wchodzą w zakres inwestycji, a obsługa komunikacyjna będzie odbywała się na dotychczasowych warunkach poprzez istniejący zjazd. Pismem z dnia 18 czerwca 2012 r. GDDKiA poinformowała

powodów, że dojazd do ich nieruchomości ulegnie zmianie, bo z uwagi na projektowany wiadukt WD - 38 przechodzący nad szosą ekspresową, na ul. M. na odcinku nieruchomości powodów został ograniczony przejazd, a z drugiej strony ulica została włączona w układ dróg wewnętrznych o szerokości 3,5 m, zaś z uwagi na etap budowy jest za późno na analizę zasadności uwag powodów.

Na skutek inwestycji drogowej całkowicie zlikwidowano bezpośrednie połączenie drogi powiatowej 4303 E z drogą S-8. Drogę S-8 z drogą powiatową łączy droga wewnętrzna P3 o szerokości 3,5 m z kilkoma przypadkowymi mijankami nie spełniającymi wymogów odległości i wzajemnej widoczności oraz rondo, z którego zjazd i wjazd spod wiaduktu drogi powiatowej przechodzącego nad drogą S - 8 na drogę wewnętrzną jest niemożliwy dla samochodów ciężarowych i autobusów. Droga powiatowa jest połączona z drogą S-8 technicznie poprawnie ale tylko dla samochodów osobowych, natomiast dla pozostałych pojazdów połączenie komunikacyjne zostało wykonane nieprawidłowo, bo droga wewnętrzna ma nieprawidłowy zjazd na rondo.

Do nieruchomości powodów od drogi powiatowej zrealizowano dojazd drogą wewnętrzną P4 o parametrach podobnych do drogi wewnętrznej P3 i jej odcinek łączący nieruchomość powodów z tą drogą w zasadzie nie nadaje się do eksploatacji, bo wyjazd z drogi wewnętrznej został wybudowany niezgodnie z projektem i istnieje całkowity brak widoczności pojazdu wyjeżdżającego spod wiaduktu a promień wyjazdu ograniczony kątem zbliżonym do kąta prostego jest niedostosowany dla pojazdów ciężarowych i autobusów. Ponieważ przed inwestycją istniał zjazd z posesji powodów do drogi powiatowej 4303 E spełniający wymagania dla samochodów osobowych, ciężarowych i autobusów, po rozbudowie drogi należało zapewnić równoważny zjazd w nowym układzie komunikacyjnym.

Utratę wartości nieruchomości Sąd ustalił na kwotę 161.370 zł.

Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko Sądu I Instancji, że podstawę odpowiedzialności pozwanego stanowi art. 416 k.c., bo wprowadził powodów w błąd uniemożliwiając podjęcie skutecznych działań zmierzających do korekty projektu budowlanego w części dotyczącej drogi wewnętrznej P4. Droga ta ponadto z uwagi na swe parametry techniczne uniemożliwia dojazd do

nieruchomości powodów samochodem ciężarowym lub autobusem, ponieważ została wybudowana niezgodnie z projektem i pozwoleniem na budowę wskutek zaniechania poszerzenia jezdni na łuku wyjazdowym spod wiaduktu. Nieruchomość powodów przed rozpoczęciem inwestycji drogowej posiadała dostęp do drogi publicznej umożliwiający korzystanie z nieruchomości przy wykorzystaniu jej komercyjnego charakteru i obowiązkiem strony pozwanej było takie urządzenie drogi P4, aby utrzymać możliwość dojazdu samochodami ciężarowymi.

Odnosząc się do wyliczenia ubytku wartości nieruchomości wskazał, że powodowie nie udowodnili uzyskania dochodów z prowadzenia motelu w 2010 r. i 2011 r., co miało znaczenie dla określenia stawki przychodu w części motelowej takiego samego, jak w pozostałych budynkach tj. 5,68 zł/m². Zasadniczo obniżenie rentowności zostało spowodowane likwidacją skrzyżowania poziomego a nie zmianą układu komunikacyjnego nieruchomości powodów z drogą powiatową. Zawarcie umowy najmu nie rzutowało na działalność w postaci prowadzenia motelu, bo przedmiotem najmu była inna część budynku.

Sąd drugiej instancji uznał żądanie zwrotu utraconych dochodów związanych z wynajmem oraz żądanie zwrotu poniesionych kosztów utrzymania nieruchomości za niezasadne, bo powodowie nie wykazali, że pozostają one w związku z realizacją inwestycji w trybie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (j.t. Dz. U. 2013 r., poz. 687; dalej „ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r.”), jak również nie wykazali, by doszło na którymkolwiek etapie procesu inwestycyjnego do naruszenia prawa, które miałoby bezpośredni wpływ na prowadzenie działalności powodów. Przepisy ustawy nie przewidują odszkodowania za ograniczenie zysków z prowadzonej działalności i pozwany nie może ponosić odpowiedzialności za ewentualne ograniczenia w rentowności wynikające ze zmiany układu komunikacyjnego działek powodów względem drogi powiatowej. Powodowie nie wykazali także, by najemca był gotów kontynuować najem niezależnie od likwidacji dogodnego połączenia i zasadna jest ocena, że zmniejszenie rentowności z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej wiązała się z ograniczeniem dostępności nieruchomości względem drogi S8. Opłaty za utrzymanie nieruchomości stanowią natomiast wydatki stanowiące

koszt prowadzonej działalności gospodarczej i ich przerzucanie na pozwanego nie znajduje podstaw prawnych a opłaty za media i podatek od nieruchomości obciążają powodów niezależnie od tego, czy uzyskują zysk.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nieruchomość nie utraciła możliwości przynoszenia dochodów w ogólności, bo może się znaleźć kontrahent, dla którego działalności nie będzie konieczny dojazd samochodów ciężarowych. Ponadto powodowie wykonywali działalność gospodarczą pod trzema adresami a więc mają możliwość jej przeorganizowania.

Powodowie zaskarżyli powyższy wyrok w części oddalającej apelację i wniesli o jego uchylenie w tej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu. Zarzucili naruszenie przez niewłaściwe zastosowanie art. 416 k.c. w zw. z 316 § 2 k.c. oraz naruszenie art. 233 § 1 w zw. z 328 § 2, art. 316 § 1 zw. z 391 § 1 k.c., art. 382 k.p.c. oraz art. 386 § 1 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Na obecnym etapie postępowania nie ma sporu co do ponoszenia przez pozwanego odpowiedzialności na podstawie art. 416 k.c. za szkodę poniesioną przez powodów w wyniku uniemożliwienia powodom podjęcia skutecznych działań zmierzających do korekty projektu budowlanego inwestycji drogowej oraz w wyniku zmiany połączenia nieruchomości powodów z drogą powiatową i drogą szybkiego ruchu przez wybudowanie dróg wewnętrznych i ronda o parametrach uniemożliwiających dojazd do nieruchomości przez samochody ciężarowe i autobusy. Odpowiedzialność pozwanego za szkodę poniesioną przez powodów obejmuje szkodę w każdej postaci, a więc zarówno szkodę rzeczywistą, jak i utracone korzyści (art. 361 § 2 k.p.c.). Powodowie łączyli szkodę w postaci utraconych dochodów z działalności gospodarczej z ograniczeniem dostępu do ich nieruchomości z przyczyn uzasadniających, w ocenie obu Sądów *meriti*, odpowiedzialność pozwanego. Nie jest zatem zrozumiałe powołanie przez Sąd drugiej instancji, w części motywów dotyczących roszczenia o zasądzenie utraconych korzyści, przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. ograniczających zakres odszkodowania i wskazanie, że powodowie nie wykazali naruszenia prawa na którymkolwiek etapie realizacji inwestycji mającego bezpośredni wpływ

na prowadzenie ich działalności. Powodowie nie wskazywali w podstawie faktycznej okoliczności, które uzasadniałyby zastosowanie przepisów tej ustawy, bo nie było wątpliwości, że nieruchomości powodów pozostaje poza granicami inwestycji objętej stosownymi zezwoleniami i nie została w stosunku do niej wydana decyzja o przejęciu na własność Skarbu Państwa.

Powódka domagała się zasądzenia za okres od 1 kwietnia 2011 r. kwoty 220 000 zł z tytułu utraconych dochodów w postaci czynszu najmu części budynku mieszkalno - biurowego, budynku warsztatu i portierni uiszczanego przez spółkę E. Skoro zostało ustalone działanie pozwanego wyrządzające szkodę w postaci uniemożliwienia dojazdu do nieruchomości samochodów ciężarowych i autobusów, to oceny wymagają pozostałe dwie przesłanki, a więc czy została wyrządzona szkoda i czy istnieje normalny związek przyczynowy pomiędzy tą szkodą a działaniem pozwanego. Prawidłowa ocena tych przesłanek uzależniona jest od dokonania ustaleń faktycznych w zakresie przyczyn rozwiązania umowy najmu. Tymczasem poza ogólnym stwierdzeniem, że na ograniczenie rentowności z powodu najmu miał wpływ ograniczony dostęp do drogi S8 a nie zmiana układu komunikacyjnego nieruchomości z drogą powiatową, nie zostały wskazane argumenty na potwierdzenie tej tezy. Nie potwierdza jej zwłaszcza jedno zdanie przytoczone z zeznań św. R. o utracie możliwości dojazdu przez skrzyżowanie poziome na drugą stronę trasy szybkiego ruchu, z pominięciem ich pozostałej części, zwłaszcza co do planów prowadzenia działalności i braku możliwości dojazdu dla samochodów ciężarowych koniecznych w działalności, którą zamierzał prowadzić. Nie zostało wyjaśnione, czy bezkolizyjny dojazd poziomy z gospodarstwa wiaduktem przy założeniu możliwości zjazdu samochodami ciężarowymi z wiaduktu przez rondo na drogę wewnętrzną o prawidłowych parametrach miałby znaczenie dla kontynuowania umowy.

Sąd drugiej instancji nie odniósł się również do wskazania przez powódkę w podstawie faktycznej na okoliczność całkowitej możliwości pozbawienia możliwości jakiegokolwiek dojazdu do nieruchomości przez okres półtora roku jako zdarzenia powodującego szkodę i brak zarówno ustaleń, jak i oceny w tym zakresie uniemożliwia kontrolę kasacyjną.

Z tych przyczyn nie można odeprzeć zarzutu naruszenia art. 382 i 386 § 1 k.p.c. oraz art. 416 k.c. w zw. z 361 § 2 k.c., co uzasadnia uchylenie zaskarżonego wyroku w części oddalającej apelację powódki co do kwoty 220 000 zł z ustawowymi odsetkami w zakresie roszczenia o zasądzenie odszkodowania z tytułu utraconych korzyści.

Zarzut naruszenia art. 233 § 1 w zw. z 328 § 2 k.p.c. pomija zakaz oparcia skargi na zarzutach dotyczących ustalenia faktów lub dowodów określony w art. 398³ § 3 k.p.c. oraz związanie Sądu Najwyższego z mocy art. 398¹³ § 2 *in fine* k.p.c. ustaleniami faktycznymi. Nie mogą być zatem skuteczne argumenty podniesione w uzasadnieniu zarzutu i zmierzające do wykazania, że Sąd drugiej instancji naruszył określone w art. 233 § 1 k.p.c. granice swobodnej oceny dowodów lub dokonał wadliwych ustaleń w zakresie podstawy faktycznej orzeczenia. Wobec braku jakiegokolwiek uzasadnienia zarzutu naruszenia art. 316 § 1 w zw. z 391 § 1 k.p.c. uchyla się on spod kontroli kasacyjnej.

Wartość przedmiotu zaskarżenia została określona na kwotę 307 159 zł a zakres zaskarżenia obejmuje wyrok Sądu Apelacyjnego w części oddalającej apelację powodów. Zaskarżyli oni zatem to orzeczenie także w części odmawiającej uwzględnienia roszczenia powoda o odszkodowanie w kwocie 25445 zł za poniesione koszty utrzymania nieruchomości, roszczeń powodów o odszkodowanie w kwocie 12784 z tytułu dalszych kosztów utrzymania nieruchomości oraz roszczenia powodów o dalszą kwotę 48930 zł z tytułu utraty wartości nieruchomości. W tej jednak części skarga kasacyjna nie zawiera żadnych zarzutów.

Z mocy art. 398¹³ § 1 k.p.c. Sąd Najwyższy rozpoznaje skargę kasacyjną w granicach zaskarżenia oraz w granicach podstaw kasacyjnych, a z urzędu bierze pod uwagę jedynie nieważność postępowania. Zakres dopuszczalnej kognicji wyznacza zatem strona skarżąca, która z mocy art. 398⁴ § 1 pkt 2 k.p.c. powinna przytoczyć podstawy kasacyjne, zaś granice tych podstaw wyznaczają zarzuty naruszenia wskazanych przepisów prawa. Sąd Najwyższy jest władny dokonywać oceny tylko tych zarzutów, które zostały sformułowane przez skarżącego i nie może uwzględniać naruszenia innych przepisów, a zwłaszcza nie może zastąpić

skarżącego w wyborze przepisów, które mogły być naruszone przy wydawaniu zaskarżonego orzeczenia. Skarga kasacyjna powoda i powódki w części ponad kwotę 220 000 zł z tytułu odszkodowania za utracone korzyści podlega zatem oddaleniu.

Z tych przyczyn orzeczono na podstawie art. 398¹⁵ i 398¹⁴ k.p.c., o kosztach postępowania kasacyjnego rozstrzygając na podstawie art. 108 § 1 zd. 1 w w zw. z art. 391 § 1 i 398²¹ k.p.c.

kc

jw