



Sygn. akt IV CSK 553/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 marca 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Karol Weitz (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Anna Owczarek

SSN Agnieszka Piotrowska

w sprawie z powództwa G. S. i A. S.

przeciwko Gminie N.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 12 marca 2020 r.,

skargi kasacyjnej powodów

od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)

z dnia 16 maja 2018 r., sygn. akt I ACa (...),

uchyla zaskarżony wyrok w części oddalającej apelację co do oddalenia powództwa o odszkodowanie ponad kwotę 16 992 (szesnaście tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt dwa) zł z odsetkami i oddalenia powództwa o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości ponad kwotę 11 413 (jedenaście tysięcy czterysta trzynaście) zł z odsetkami oraz w części dotyczącej kosztów procesu i kosztów sądowych w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji i w postępowaniu odwoławczym i w tych granicach przekazuje

**sprawę Sądowi Apelacyjnemu w (...) do ponownego rozpoznania
i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Powodowie G. S. i A. S. w pozwie z dnia 4 czerwca 2011 r. pierwotnie domagali się zobowiązania pozwanej Gminy N. do wykupu ich nieruchomości zajętej pod budowę drogi oraz zapłaty wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania przez pozwaną z ich nieruchomości. Pismem z dnia 14 lipca 2014 r. zmienili powództwo w ten sposób, że wnosili o zasądzenie na pozwanej na ich rzecz kwoty 113 760 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z części ich nieruchomości o powierzchni 4 480 m² za okres od dnia 1 sierpnia 2008 r. do dnia 1 lipca 2014 r. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 sierpnia 2008 r., oraz kwoty 48 200 zł tytułem naprawienia szkody wynikającej z pogorszenia rzeczy, wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia zmienionego. Ponadto cofnęli powództwo w części obejmującej żądanie wykupu nieruchomości zajętej pod drogę i zrzekli się roszczenia w tym zakresie.

Wyrokiem z dnia 28 grudnia 2016 r. Sąd Okręgowy w L. zasądził od pozwanej na rzecz powodów kwotę 11 413 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części ich nieruchomości wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 31 lipca 2012 r. do dnia zapłaty (pkt I), oddalił powództwo w pozostałej części (pkt II), umorzył postępowanie w zakresie żądania zobowiązania pozwanej do wykupu części nieruchomości zajętej pod drogę (pkt III), rozstrzygnął o kosztach procesu (pkt IV) oraz orzekł o ściągnięciu należnych kosztów sądowych (pkt V i VI).

Sąd ustalił, że powodowie są współwłaścicielami - na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej - nieruchomości położonej w miejscowości S., gminie N., stanowiącej działkę nr [...]6, powierzchni 0,5302 ha, objętej księgą wieczystą nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w P.

Decyzją z dnia 12 maja 2008 r. Starosta P. zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę drogi gminnej między innymi na działce nr [...]8,

która graniczy z działką powodów od strony zachodniej. Przed wybudowaniem drogi został powołany Społeczny Komitet Budowy Drogi w S., który w 2007 r. wystąpił do właścicieli gruntów położonych wzdłuż planowanej drogi o udzielenie zgody na zajęcie terenu niezbędnego pod jej budowę. W dokumentacji dotyczącej budowy brak zgody J. L. i J. G. L., poprzednich właścicieli działki nr [...]6, na zajęcie części działki pod budowę drogi. Drogi wybudowano w sierpniu 2008 r., w miejsce istniejącej wcześniej drogi gruntowej. Pod budowę zajęto również pas gruntu wzdłuż zachodniej granicy działki nr [...]6.

W dniu 14 czerwca 2010 r. dokonano wznowienia znaków granicznych między działką nr [...]6 a działką nr [...]8, będącą własnością pozwanej i obejmującą wybudowaną drogę gminną. Pismem z dnia 14 maja 2011 r. powód A. S. wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 15 000 zł tytułem odszkodowania za pozbawienia prawa własności nieruchomości. W odpowiedzi pozwana przyznała, że część działki nr [...]6 została zajęta pod drogę i zgodziła się na wypłatę rekompensaty, jednak nie w kwocie żądanej przez powoda. Na zlecenie pozwanej rzeczoznawca majątkowy S. D. w dniu 30 stycznia 2012 r. sporządził operat szacunkowy obejmujący wycenę nieruchomości stanowiącej część działki nr [...]6 zajętej pod budowę drogi. Ustalił w nim wartość rynkową 1m² tej nieruchomości, według stanu na dzień 23 stycznia 2012 r. oraz praw i cen na dzień 30 stycznia 2012 r. na kwotę 44,19 zł.

Działka nr 86, będąca nieruchomością powodów, położona jest na obrzeżach miejscowości S. u zbiegu drogi powiatowej w kierunku C. i drogi gminnej, wiodącej od drogi powiatowej w kierunku południowym, na terenach rolnych i zabudowy siedliskowej. Teren otaczający działkę uzbrojony jest w napowietrzną sieć energetyczną, gminną sieć wodociągową, sieć telefoniczną i gazową. Działka jest niezagospodarowana i niezabudowana. Według studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przeznaczona jest pod zabudowę jednorodzinną i zabudowę zagrodową (funkcja dominująca) i w części na uprawy polowe, ogrodnicze i sadownicze (funkcja uzupełniająca).

Dostęp do działki powodów po wybudowaniu drogi gminnej od strony tej drogi jest utrudniony, ponieważ przed jej wybudowaniem podwyższono poziom

działki pod budowę drogi, co skutkowało obniżeniem poziomu działki powodów w stosunku do drogi. Uniemożliwia to zjazd z drogi gminnej bezpośrednio na działkę powodów, co było możliwe przed wybudowaniem drogi. Nie wybudowano ponadto zjazdu z drogi na działkę powodów, do tego wzdłuż drogi usytuowano rów melioracyjny, stanowiący dodatkową przeszkodę w dojeździe do działki powodów od strony drogi gminnej. Brak także zjazdu na działkę powodów z drogi powiatowej G. O. S. Dostęp do działki od strony drogi powiatowej jest możliwy jedynie przez wyjeżdżony zjazd od północno-wschodniej części działki.

Powierzchnia działki nr [...]6 zajęta pod drogę gminną z rowem melioracyjnym i pasem gruntu o szerokości 0,75 m od górnej krawędzi rowu wynosi 320 m². Pozostała powierzchnia działki, pozostająca we władaniu powodów, wynosi 0,4982 ha. Według obowiązującego studium uwarunkowań Gminy N. dokonanie geodezyjnego podziału nieruchomości położonych, podobnie jak działka nr [...]6, w terenach zabudowy jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej, jest możliwe na działki budowlane mające minimalne powierzchnie od 700 do 1 200 m². W wypadku gruntów wykorzystywanych na cele rolne minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek gruntu nie może być mniejsza niż 0,3000 ha, chyba że nowo wydzielona działka zostanie przeznaczona na powiększenie nieruchomości sąsiedniej.

Wartość rynkowa działki nr [...]6 według jej stanu przed wybudowaniem drogi wynosiła 270 800 zł (wartość jednostki porównawczej - 60,45 zł/m²), natomiast według jej stanu po wybudowaniu drogi - 222 600 zł (wartość jednostki porównawczej - 49,68 zł/m²).

Sąd uznał za częściowo uzasadnione roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części działki powodów (art. 225 w związku z art. 224 § 2 k.c.), gdyż pozwana dokonała bezprawnej ingerencji w prawo własności powodów do działki nr [...]6. Przyjmując, że powierzchnia działki nr [...]6 zajęta pod budowę drogi wyniosła 320 m² i miarkując wysokość należnego powodom wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z tej części działki przez pozwaną, Sąd wziął pod uwagę, że powodowie nie zostali pozbawieni fizycznego władztwa nad działką nr [...]6 w całości. Przyjmując za podstawę wartość rynkową

1 m² zajętego gruntu w wysokości 60,45 zł/m², Sąd wyliczył miesięczną stawkę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powodów na kwotę 113,00 zł. Następnie ustalił, że należne powodom od pozwanej wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z części działki nr [...]6 o łącznej powierzchni 0,5302 ha za okres od dnia 1 sierpnia 2008 r. do daty wydania wyroku, tj. za okres 8 lat i 5 miesięcy, wynosi 11 413 zł. Na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. zasądził odsetki ustawowe z opóźnienie od dnia 31 lipca 2012 r., tj. następnego dnia po dniu doręczenia pozwanej odpisu pozwu.

Sąd oddalił dalej idące roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości oraz żądanie zasądzenia kwoty 48 200 zł tytułem odszkodowania za pogorszenie rzeczy. W ocenie Sądu uszczerbek powodów wynikły z pogorszenia rzeczy został zrekompensowany przez zasądzenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, co spowodowało bezzasadność żądania zasądzenia odszkodowania z tego tytułu.

Apelację od wyroku z dnia 28 grudnia 2016 r. w części oddalającej ich żądania wnieśli powodowie.

Wyrokiem z dnia 16 maja 2018 r. Sąd Apelacyjny w (...) zmienił wyrok z dnia 28 grudnia 2016 r. w ten sposób, że w jego punkcie II zasądził od pozwanej na rzecz powodów kwotę 16 992 zł tytułem odszkodowania za pozbawienie własności części nieruchomości z ustawowymi odsetkami od dnia 29 grudnia 2016 r. i oddalił powództwo w pozostałej części zarówno w zakresie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, jak również w zakresie odszkodowania za utratę części nieruchomości (pkt I.1.), oddalił apelację w pozostałej części (pkt II), orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego (pkt III) i o pobraniu należnych kosztów sądowych (pkt IV).

Sąd Apelacyjny podzielił ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego oraz odrzucił podniesione w apelacji zarzuty naruszenia prawa procesowego. Za prawidłowe uznał ustalenie, że powodowie mimo wybudowania drogi gminnej nie zostali pozbawieni faktycznego dostępu do działki nr [...]6 od strony drogi powiatowej. Brak zjazdu nie oznacza, że powodowie nie mają dostępu do działki nr [...]6, gdyż ukształtowanie terenu w części północno-wschodniej z drogi powiatowej

pozwala na dojazd do niej sprzętem rolniczym. Rów od strony północnej nie przebiega na całej długości działki nr [...]6, więc pomiędzy wschodnim krańcem rowu a wschodnią granicą działki można zjeżdżać z drogi powiatowej na działkę. Nie jest to wprawdzie wybudowany zjazd, ale nie istnieją faktyczne przeszkody uniemożliwiające dostęp ludzi i sprzętu rolniczego do działki powodów. Niezasadne jest więc twierdzenie, że wybudowanie drogi gminnej sprawiło, iż powodowie nie mają dostępu do swojej działki. Nawet jednak, gdyby tak było, to nie byłaby to przeszkoda w sposób trwały pozbawiająca ich możliwości korzystania z ich działki. Brak więc adekwatnego związku przyczynowego między wybudowaniem drogi gminnej a pozbawieniem (nawet hipotetycznym) powodów dostępu do ich działki.

Powodowie mieli możliwość podjęcia skutecznych działań w celu wybudowania zjazdu z drogi gminnej do swojej działki, co wynika z art. 29 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (jedn. tekst: Dz. U. z 2018 r., poz. 2068 ze zm.). Inną kwestią jest ewentualne roszczenie odszkodowawcze powodów w związku z potrzebą wybudowania takiego zjazdu. Tego rodzaju roszczenia powodowie jednak nie zgłosili, co wyklucza orzekanie o nim (art. 321 § 1 k.p.c.).

Sąd Apelacyjny ocenił, że apelacja powodów w zakresie dotyczącym żądania dodatkowego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z działki nr [...]6 w pozostałej jej części o powierzchni 4480 m² w kwocie 113 760 zł jest bezzasadna, ponieważ nie zostali oni pozbawieni posiadania nieruchomości w całości i mogli ją użytkować na dotychczasowych zasadach.

Oceniając apelację w zakresie dotyczącym żądania odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości działki nr 86 ze względu na zajęcie 320 m² pod drogę gminną Sąd Apelacyjny stwierdził, że wskutek jej wybudowania powodów pozbawiono prawa własności części nieruchomości w sposób trwały. Została im odjęta własność pasa nieruchomości bez podstawy prawnej. Nie mogą domagać się przywrócenia stanu zgodnego z prawem, wobec czego pozostaje im wyłączenie możliwości dochodzenia odszkodowania odpowiadającego utracie

wartości, o którą obniżyła się wartość ich nieruchomości wskutek zajęcia jej części o powierzchni 320 m².

Sąd Apelacyjny nie podzielił stanowiska Sądu Okręgowego, że powodom może przysługiwać albo roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z działki, albo o odszkodowanie z tytułu utraty jej części. Roszczenie odszkodowawcze, mające podstawę w art. 415 k.c., ma na celu wyrównanie szkody z tytułu utraty własności nieruchomości i przysługuje za okres od tej utraty bądź przyznania odszkodowania, a roszczenie o wynagrodzenie przysługuje jedynie za okres do chwili utraty własności nieruchomości. Jedno roszczenie nie wyklucza w związku z tym drugiego roszczenia.

Przyjmując, że uzasadnione jest roszczenie powodów o odszkodowanie za utratę części nieruchomości o powierzchni 320 m² zajętej pod drogę gminną, Sąd uznał, że wartość szkody powodów z tego tytułu odpowiada wartości utraconej części nieruchomości, która - w świetle opinii biegłego - wyniosła 16 992 zł.

Według Sądu Apelacyjnego podstawą ustalenia kwoty odszkodowania powinna być wartość nie tyle odpowiadająca wartości powierzchni nieruchomości zajętej pod drogę (320 m²), co wartość, o którą zmniejszyła się wartość działki w następstwie jej zmniejszenia. Ta wartość wskazuje na realną szkodę powodów.

Biegły opracował dwa warianty wyceny działki nr [...]6. Pierwszy wariant dotyczył sytuacji, w której nieruchomości nie można podzielić bądź można ją podzielić na dwie nieruchomości, ale jedynie w celu powiększenia nieruchomości sąsiedniej. Drugi wariant odnosił się do sytuacji, w której nieruchomość można byłoby podzielić na więcej nieruchomości. Sąd Apelacyjny przyjął wycenę według pierwszego wariantu. Nie istnieje bowiem faktycznie możliwość podziału nieruchomości powodów na więcej niż dwie działki. W sprawie nie zostało wykazane, że właściciel działki sąsiedniej od strony wschodniej jest zainteresowany powiększeniem swojej działki. Z tego względu ustalenie należnego powodom odszkodowania w wysokości przyjętej w pierwszym wariantcie jest najbardziej miarodajne. Szkada z tego tytułu wynosi wobec tego 16 992 zł. Wybudowanie drogi gminnej nie spowodowało trwałej przeszkody w dostępie do działki powodów, wobec czego - w ocenie Sądu Apelacyjnego - nie było podstaw do uwzględnienia

w kwocie odszkodowania rekompensaty z tytułu pozbawienia powodów tego dostępu. Ewentualne roszczenie odszkodowawcze powodów z tytułu poniesienia przez nich kosztów wybudowania zjazdu z drogi gminnej do ich nieruchomości nie było objęte podstawą faktyczną roszczenia odszkodowawczego, które zgłosili w niniejszej sprawie.

Zmieniając odpowiednio zaskarżony wyrok Sąd Apelacyjny zasądził kwotę 16 992 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie za okres od dnia 29 grudnia 2016 r., gdyż za wcześniejszy okres przyznane zostało powodom w przedmiotowym wyroku wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z (części) ich nieruchomości przez pozwaną.

Skargę kasacyjną od wyroku z dnia 16 maja 2018 r. złożyli powodowie i zaskarżyli go w części dotyczącej oddalenia żądania zapłaty odszkodowania ponad kwotę 16 992 zł, oddalenia żądania zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości ponad kwotę 11 413 zł i oddalenia w odpowiednim zakresie apelacji powodów. Zarzucili naruszenie art. 217 § 2 w związku z art. 227 i z art. 382 oraz art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c., a także art. 225, art. 415 w związku z art. 140 i z art. 361 § 1 oraz art. 224 w związku z art. 225 k.c. Wnieśli o uchylenie wyroku Sądu Apelacyjnego w zaskarżonej części oraz o uchylenie wyroku Sądu Okręgowego w z dnia 28 grudnia 2016 r. w części oddalającej żądanie zapłaty odszkodowania i w części oddalającej żądania zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z działki nr [...]6 ponad kwotę 11 413 zł i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania temu Sądowi, ewentualnie o uchylenie wyroku Sądu Apelacyjnego w zaskarżonej części i orzeczenie co do istoty sprawy.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Odrębnie należało rozpatrzyć zarzuty skarżących w części odnoszącej się do rozstrzygnięcia o wynagrodzeniu za bezumowne korzystanie z ich nieruchomości przez pozwaną oraz w części odnoszącej się do rozstrzygnięcia o roszczeniu o naprawienie szkody.

Zarzucając naruszenie art. 217 § 2 w związku z art. 227 i art. 381 k.p.c. skarżący podnieśli, że Sąd Apelacyjny pominął ich twierdzenia dotyczące zakresu

ingerencji pozwanej w część budowlaną ich nieruchomości i dowody na poparcie tych twierdzeń zgłoszone przez nich w piśmie z dnia 12 stycznia 2018 r. w postępowaniu apelacyjnym. Zarzut ten jest uzasadniony, gdyż rzeczywiście Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku nie ustosunkował się do tych twierdzeń i dowodów, tj. ani nie ocenił, czy mogły one być pominięte na podstawie art. 381 k.p.c., ani nie wyjaśnił, czy w jego ocenie miały one znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, jak również nie dopuścił zawnioskowanych dowodów celem weryfikacji przedstawionych twierdzeń. Uchybienie to mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy, skoro - jak wskazują skarżący - chodzi o ustalenie granic ingerencji pozwanej w prawo własności nieruchomości skarżących, czyli o ustalenie, czy ograniczyła się ona do części nieruchomości zajętej pod drogę gminną i biegnący wzdłuż drogi rów, czy też objęła dalsze części nieruchomości.

Zasadność zarzutu naruszenia art. 217 § 2 w związku z art. 227 i art. 381 k.p.c. przesądza o konieczności uchylenia zaskarżonego wyroku w części, w której odnosi się on do oddalenia roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości skarżących, gdyż wysokości tego roszczenia nie można określić bez dalszych ustaleń faktycznych co do zakresu ingerencji pozwanej w nieruchomość skarżących. Bezprzedmiotowe jest wobec tego rozpatrywanie zarzutu naruszenia art. 224 i 225 k.c. dotyczącego właśnie ustalenia wysokości wynagrodzenia należnego skarżącym, gdyż ułomność ustaleń co do podstawy faktycznej rozstrzygnięcia lub ich niekompletność powoduje, że niemożliwa jest ocena trafności zastosowania prawa materialnego (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 26 marca 1997 r., II CKN 60/97, OSNC 1997, nr 9, poz. 128, z dnia 20 kwietnia 2004 r., V CK 92/04, nie publ, z dnia 27 października 2017 r., II CSK 25/17, nie publ., z dnia 15 marca 2018 r., III CSK 398/16, nie publ., z dnia 12 kwietnia 2018 r., II CSK 399/17, OSNC 2019, Nr 2, poz. 21, z dnia 19 grudnia 2019 r., IV CSK 496/18, nie publ.).

Sąd Najwyższy zwraca uwagę, że przy ponownym rozpoznaniu sprawy wyjaśnienia wymaga to, w odniesieniu do jakiego okresu czasu skarżący wystąpili z roszczeniem o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Z treści pisma skarżących z dnia 14 lipca 2014 r. wynika, że domagali się wynagrodzenia za okres od dnia 1 sierpnia 2008 r. do dnia 1 lipca

2014 r. Tymczasem Sąd Okręgowy - zasądzając kwotę 11 413 zł - miał na względzie okres do dnia 28 grudnia 2016 r. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy nie dzieli się na świadczenia okresowe, lecz jest należnością jednorazową za cały okres korzystania z rzeczy przez posiadacza bez tytułu prawnego (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2000 r., IV CKN 5/00, nie publ., i z dnia 15 kwietnia 2004 r., IV CK 273/03, nie publ.). Nie wyklucza to dochodzenia go przed sądem w części, za określony okres posiadania. Wskazanie przez powoda okresu, za jaki domaga się wynagrodzenia, jest wiążące dla sądu (art. 321 § 1 k.p.c.).

Przechodząc do oceny zarzutów dotyczących rozstrzygnięcia o odszkodowaniu wskazać należy, że według skarżących Sąd Apelacyjny naruszył art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c., gdyż nie wyjaśnił materialnoprawnej podstawy rozstrzygnięcia o tym odszkodowaniu. Zarzut ten jest nietrafny, gdyż Sąd Apelacyjny wskazał, że - w jego ocenie - roszczenie o naprawienie szkody wynikającej z obniżenia wartości nieruchomości skarżących w związku z utratą części tej nieruchomości ma podstawę prawną w art. 415 k.c. Spełnia to wymagania wynikające z art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. Odrębną natomiast kwestią, którą należy rozpatrywać w ramach zarzutów naruszenia właściwych przepisów prawa materialnego, jest to, czy pogląd Sądu Apelacyjnego jest prawidłowy.

Naruszenie art. 225 i art. 415 w związku z art. 140 i z art. 361 § 2 k.c. polegało według skarżących na tym, że Sąd Apelacyjny nieprawidłowo nie zastosował art. 225 k.c., lecz odwołał się do art. 415 k.c. przy ocenie istnienia roszczenia o odszkodowanie i jego wysokości, a ponadto rozpatrywał kwestię szkody skarżących jako wynik utraty przez nich własności części nieruchomości zajętej pod drogę gminną oraz biegnącej wzdłuż drogi rów, podczas gdy skarżący powoływali się na szkodę wynikającą z pogorszenia stanu ich nieruchomości wskutek działań pozwanej. Skarżący wskazali ponadto, że niejasne jest stanowisko Sądu Apelacyjnego co do ustalenia wysokości szkody, którą ponieśli, gdyż Sąd stwierdził, że powinna ona odpowiadać wartości utraconej części nieruchomości, oraz, że jej wysokość wyznaczać powinna różnica między wartością nieruchomości według jej stanu sprzed budowy drogi a jej wartością według stanu po tej budowie.

Rozpatrując powołane zarzuty wskazać należy na to, że rację mają skarżący, gdy podnoszą, iż podstawę oceny ich roszczenia o naprawienia szkody powinny stanowić przepisy o roszczeniach uzupełniających (art. 224 § 2 i art. 225 k.c.), a nie o odpowiedzialności deliktowej (art. 415 i k.c.). W judykaturze wyjaśniono, że przepisy o roszczeniach uzupełniających wyprzedzają stosowanie innych przepisów, z których mogą wynikać inne podstawy odpowiedzialności samoistnego posiadacza rzeczy w stosunku do jej właściciela (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 9 czerwca 2000 r., IV CKN 1159/00, Biul. SN 2000, nr 1, s. 10, z dnia 11 grudnia 2009 r., V CSK 175/09, nie publ., z dnia 4 marca 2015 r., IV CSK 410/14, nie publ.).

Zasadnie skarżący również podnoszą, że dochodzą roszczenia o naprawienie szkody wynikłej z pogorszenia nieruchomości stanowiącej ich własność, a nie szkody wynikłej z utraty własności części tej nieruchomości, jak przyjął w zaskarżonym wyroku Sąd Apelacyjny. Podkreślenia wymaga to, że - wbrew twierdzeniu Sądu Apelacyjnego - skarżący nie utracili prawa własności do tej części nieruchomości, która została zajęta pod budowę drogi i rowu. Ta część nieruchomości nadal stanowi ich własność, ponieważ przepisy nie przewidują, że wskutek zajęcia nieruchomości lub jej części pod budowę drogi publicznej właściciel traci własność tej nieruchomości lub jej zajętej części. Wprawdzie przepis art. 2a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (jedn. tekst: Dz. U. z 2018 r., poz. 2068 ze zm.) stanowi, że drogi gminne stanowią własność gminy, jednak nie wynika z tego, że wybudowanie przez gminę drogi na cudzym gruncie pozbawia właściciela tego gruntu jego prawa *ex lege* (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 stycznia 2015 r., IV CSK 314/14, nie publ.). Gmina powinna nabyć własność takiego gruntu we właściwym trybie. Dopóty tego nie uczyni, pozostaje on własnością jego dotychczasowego właściciela.

Wreszcie wskazać należy, że w świetle treści art. 224 § 2 w związku z art. 225 k.c. roszczenie o naprawienie szkody za pogorszenie rzeczy może przysługiwać właścicielowi wobec samoistnego posiadacza rzeczy w odniesieniu do tego samego okresu obok roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy. Będzie tak jednak tylko wtedy, gdy pogorszenie nie ogranicza się do normalnego zużycia rzeczy będącego następstwem prawidłowego jej używania,

lecz wykracza poza to zużycie, gdyż przekracza następstwa prawidłowego używania rzeczy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 1969 r., II CR 13/69, nie publ.). Chodzi przy tym o obniżenie wartości użytkowej oraz ekonomicznej rzeczy, stanowiące stratę właściciela z racji utraty przez rzecz jej wcześniejszej wartości (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 2009 r., V CSK 175/09, nie publ.).

W świetle tego, co wskazano powyżej, zarzuty naruszenia art. 225 i art. 415 w związku z art. 140 i z art. 361 § 2 k.c. są uzasadnione, co stanowi podstawę do tego, aby uchylić zaskarżony wyrok także w części oddalającej roszczenie skarżących o naprawienie szkody.

Sąd Najwyższy zwraca uwagę, że wyrok Sądu Apelacyjnego został zaskarżony tylko przez powodów, wobec czego rozstrzygnięcia co do zasądzonych na ich rzecz kwot 11 413 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z ich nieruchomości przez pozwaną oraz 16 922 zł tytułem odszkodowania są prawomocne. Rozpoznając sprawę ponownie Sąd Apelacyjny powinien w związku z tym uwzględnić powołane kwoty przy ustalaniu ostatecznej wysokości roszczeń przysługujących skarżącym, stosownie do wyników postępowania dowodowego i oceny prawnej okoliczności sprawy.

Z tych względów, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 zdanie pierwsze oraz art. 108 § 2 w związku z art. 398²¹ k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.