



Sygn. akt V CSK 29/16

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 października 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Maria Szulc (przewodniczący)

SSN Iwona Koper (sprawozdawca)

SSN Krzysztof Strzelczyk

w sprawie z powództwa S.M.

przeciwko P. Spółce z o.o. w W.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 19 października 2016 r.,

skargi kasacyjnej powoda od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 17 lipca 2015 r., sygn. akt I ACa .../15,

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 15 stycznia 2015 r. Sąd Okręgowy w B. zasądził na rzecz powoda S.M. od pozwanej P. Spółki z o.o. w W. kwotę 136 000 zł z ustawowymi odsetkami oraz oddalił dalsze powództwo.

Ustalił, że powód jest właścicielem nieruchomości położonej w B. składającej się z działek o nr 1072/17 i 1072/18 o łącznej powierzchni 3800 m². Działka nr 1072/18 jest zabudowana, natomiast działka nr 1072/17, pod którą bezpośrednio przebiegają gazociągi należące do pozwanej spółki nie posiada zabudowy, jest porośnięta trawą i pojedynczymi drzewkami owocowymi. Obszar, na którym leży nieruchomość powoda ma wysoki stopień zurbanizowania, leży w paśmie zabudowy mieszkaniowo - usługowej. Jest położona przy ulicy dobrze skomunikowanej z centrum miasta w odległości 2,5 km od niego. Na całej długości działki nr 1072/17 przebiegają dwie linie gazociągu, powierzchnie zajęte strefami technicznymi wynoszą 194 m² i 200 m. Biegły w zakresie szacowania nieruchomości ustalił wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości powoda przez okres 10 lat na kwotę 49 094 zł. W związku z przebiegiem gazociągu, którego negatywny wpływ na nieruchomość rozciąga się na obszar 677 m², wartość rynkowa nieruchomości drastycznie spadła. Biegły sądowy określił wysokość odszkodowania z tego tytułu na kwotę 136 100 zł. Przyjmując za podstawę wyliczenia transakcje nieruchomościami z przeznaczeniem pod zieleń ustalił wartość działki z obciążeniem na kwotę 49 400 zł, zaś bez obciążenia na kwotę 185 500 zł.

W tym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał powództwo za uzasadnione co do zasady na podstawie art. 224 § 2 i 225 k.c. i uwzględnił je do kwoty odpowiadającej wysokości ustalonego przez biegłego odszkodowania. Uznał, że kryteria ustalenia wysokości wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości oparte na cenach rynkowych najmu lub dzierżawy gruntu nie są w pełni adekwatne w sytuacji, gdy urządzenia gazowe na nieruchomości powoda mają charakter trwałe, a ich rozbudowanie w 2011 r. spowodowało, że nieruchomość straciła pierwotne walory. Płatne jednorazowo

wynagrodzenie za ustanowieniem służebności przesyłu powinno stanowić ekwiwalent wszystkich korzyści, których właściciel zostaje pozbawiony w związku z obciążeniem nieruchomości i pokrywać wszelkie niedogodności, jakie z tego powodu dotkną go także w przyszłości. W okolicznościach sprawy istotne jest, że nieruchomość powoda ma dobrą lokalizację, to zaś podwyższa relatywnie wysokość cen na takie nieruchomości, na które jest duże zapotrzebowanie. Powód z uwagi na zajęcie nieruchomości pod gazociąg nie może działki zabudować ani podzielić. Mając na uwadze, że zasądzone wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z działki odpowiada wysokości odszkodowania Sąd Okręgowy oddalił powództwo co do kwoty 49 094, 00 zł, wyliczonej przez biegłego jako wynagrodzenie według kryterium wysokości czynszu.

Na skutek apelacji strony pozwanej, zaskarżającej wyrok Sądu Okręgowego w części uwzględniającej powództwo ponad kwotę 49 094 zł, Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 17 lipca 2015 r. obniżył zasądzoną kwotę do 49 094 zł.

Ocecił żądanie powoda jako obejmujące, na podstawie art. 224 § 2 i 225 k.c., zarówno odszkodowanie z tytułu obniżenia wartości rynkowej nieruchomości na skutek posadowienia na jej obszarze przedmiotowej linii przesyłowej jak i wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Podzielił zarzut pozwanego, że roszczenie odszkodowawcze powoda uległo przedawnieniu na podstawie art. 118 k.c. w związku z upływem 10 letniego okresu liczonego od wyrządzenia szkody przez posadowienia w nieruchomości gazociągów. Wskazał, że zasądzona na rzecz powoda należność będąca wynagrodzeniem za bezumowne korzystanie, która generalnie nie ma charakteru odszkodowawczego, nie może być odnoszona - jak uczynił to Sąd Okręgowy - do obniżenia wartości rynkowej nieruchomości. Stwierdził, że przyjęty przez ten Sąd sposób ustalenia wysokości świadczenia błędnie pomija fundamentalną podstawę, z której wywodzi się należność określona jako wynagrodzenie, czyli hipotetyczne wynagrodzenie, jakie właściciel nieruchomości uzyskałby gdyby pozwany korzystał z rzeczy na podstawie stosunku prawnego. Natomiast kwestia innego rodzaju uciążliwości lub uszczerbków doznanych przez właściciela w wyniku pozbawionych podstawy prawnej działań posiadacza może być uwzględniona jako element dodatkowy, uzupełniający, ale

nie może być czynnikiem wyłącznym samoistnie decydującym o wysokości świadczenia. Sposób określenia przez Sąd Okręgowy wysokości świadczenia należnego pozwanemu ocenił jako nieprawidłowy także z uwagi na to, że zasądzona kwota obejmuje należność za 10 lat, podczas, gdy posadowione na jego nieruchomości urządzenia gazowe pozostaną w gruncie na dalszy, trudny do przewidzenia czas. Wynagrodzenie za korzystanie z gruntu należy się właścicielowi za cały czas korzystania przez posiadacza z gruntu i jest narastającym w czasie świadczeniem ciągłym, podczas gdy odszkodowanie wyrównuje szkodę pozbawioną tego elementu. Zasądzone na rzecz powoda wynagrodzenie za 10 lat w pełni wyrównuje ubytek wartości rynkowej z powodu zalegania gazociągu.

W skardze kasacyjnej powód zaskarżył wyrok Sąd Apelacyjny w części obniżającej zasądzoną przez Sąd Okręgowy kwotę zarzucając naruszenie art. 224 § 2 i art. 225 k.c. polegające na błędnej wykładni i nieprawidłowym przyjęciu, że wynagrodzenie, jakiego właściciel może się domagać na ich podstawie od posiadacza służebności nie jest równe odszkodowaniu za utratę wartości gruntu, a jedynie zapłatą za korzystanie z niego oraz art. 118 k.c. przez nieuzasadnione przyjęcie, że jego roszczenie odszkodowawcze uległo przedawnieniu.

Wnosił o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przepisy art. 225 i 224 § 1 k.c. w zw. z art. 352 § 2 i art. 230 k.c. znajdują odpowiednie zastosowanie do rozliczeń między właścicielem a posiadaczem służebności przesyłu (zob. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 8 września 2011 r., III CZP 43/11, OSNC 2012, nr 2, poz. 18, z dnia 17 czerwca 2005 r., III CZP 29/05, OSNC 2006, nr 4, poz. 64, wyroki Sądu Najwyższego między innymi z dnia 14 grudnia 2004 r., II CK 255/04, IC Biuletyn SN 2005, nr 11, s. 48, z dnia 11 maja 2005 r. III CK 556/04, nie publ., z dnia 20 sierpnia 2009 r., II CSK 137/09, z dnia 6 października 2010 r., II CSK 156/10, nie publ.). Roszczenia z art. 224-225 k.c. uzupełniają także roszczenie negatoryjne. Właściciel nieruchomości może skorzystać z tych roszczeń przeciwko posiadaczowi służebności w złej wierze

niezależnie od zgłoszenia roszczenia określonego w art. 222 § 2 k.c. (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2005 r., III CZP 29/05).

Na podstawie art. 224 - 225 k.c. właścicielowi przysługują roszczenia: o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków oraz roszczenie o naprawienie szkody z powodu zużycia, pogorszenia lub utraty rzeczy. Roszczenie o naprawienie szkody za pogorszenie rzeczy powstaje wtedy, gdy działanie lub zaniechanie posiadacza doprowadziło do obniżenia wartości użytkowej lub ekonomicznej rzeczy, która ma charakter trwały i nieodwracalny. Jego górną granicę wyznacza wartość rzeczy. Nie stanowi pogorszenia rzeczy w rozumieniu tych przepisów zmniejszenie jej wartości wynikające z normalnego zużycia eksploatacyjnego, które podlega kompensacji w ramach wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 8 września 2011 r., III CZP 43/11 nie można ocenić trwałości pogorszenia rzeczy, gdy właścicielowi przysługuje roszczenie negatoryjne i może on doprowadzić do przywrócenia stanu zgodnego prawem. Z tego względu, dopóki przysługuje mu to roszczenie dopóty nie może na podstawie art. 224-225 k.c. w zw. z art. 230 k.c. żądać pieniężnego naprawienia szkody w postaci obniżenia wartości nieruchomości na skutek posadowienia i eksploatacji na nieruchomości urządzeń przesyłowych. Jego utrata związana jest z reguły z uzyskaniem przez przedsiębiorstwo przesyłowe tytułu prawnego do korzystania z nieruchomości, a to z kolei wiąże się z obowiązkiem zapłaty właścicielowi odpowiedniego ekwiwalentu, co także wyklucza odszkodowanie (uchwała SN z dnia 8 września 1988 r., III CZP 76/88, OSNCP 1989, nr 11, poz. 182).

Z uwagi na podstawę prawną i faktyczną dochodzonego przez powoda roszczenia odszkodowawczego jako roszczenia uzupełniającego, poza przedmiotem sprawy pozostaje kwestia przysługującego właścicielowi roszczenia odszkodowawczego na ogólnych zasadach i jego zbiegu z roszczeniami uzupełniającymi.

Roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy nie ma charakteru odszkodowawczego, gdyż jego wysokość nie jest zależna od tego, czy właściciel nieruchomości poniósł jakiegokolwiek uszczerbek. Wynagrodzenie to może pełnić

funkcje odszkodowawcze jeśli realizuje np. cel kompensaty kosztów poniesionych przez właściciela zmuszonego do korzystania z cudzej nieruchomości zamiast z własnej. Twierdzeń takich jednak powód w sprawie nie podnosił, domagając się kompensaty uszczerbku jakiego doznał na skutek pogorszenia nieruchomości tylko w następstwie umieszczenia na niej i eksploatacji urządzeń przesyłowych. Taki uszczerbek jest rekompensowany świadczeniem, jakie może on uzyskać za obciążenie jego prawa służebnością przesyłu. Wynagrodzenie za ustanowienie służebności (art. 305 k.c.) powinno bowiem równoważyć wszelki uszczerbek związany z trwałym obciążeniem nieruchomości (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 września 1988 r., III CZP 76/88, OSNCP 1989, nr 11, poz. 182, postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 2 czerwca 2000 r., II CKN 1060/98, z dnia 8 lutego 2013 r., IV CSK 317/12 i z dnia 27 lutego 2013 r., IV CSK 440/12 - nie publikowane).

W doktrynie i orzecznictwie prezentowany jest zgodny pogląd, że o wysokości należnego właścicielowi nieruchomości wynagrodzenia, za korzystanie z rzeczy bez tytułu prawnego decyduje wynagrodzenie rynkowe, jakie nieuprawniony posiadacz musiałby zapłacić za korzystanie z danego rodzaju rzeczy przez czas trwania władztwa, gdyby było oparte na tytule prawnym (zob. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego - zasada prawna z dnia 10 lipca 1984 r., III CZP 20/84, OSNCP 1984, nr 12, poz. 209, uchwały Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 1998 r., III CZP 62/97, OSNC 1998 r., nr 6, poz. 91 i z dnia 13 marca 2008 r., III CZP 3/08, OSNC 2009, nr 4, poz. 53). Chodzi więc o wszystko to, co właściciel uzyskałby gdyby rzecz wynajął, czy wydzierżawił wg. średniej stawki rynkowej, zaś w razie gdyby ściśle udowodnienie jego żądania było niemożliwe lub znacznie utrudnione (gdy np. nie istnieją stawki rynkowe dla tego rodzaju stosunków obligacyjnych) sąd może zasądzić na podstawie art. 322 k.p.c. odpowiednią sumę według swej oceny opartej na rozważeniu wszystkich okoliczności sprawy. Stawki te mogą podlegać korekcie w sytuacji, gdy nie mamy do czynienia z posiadaniem nieruchomości lecz z ograniczeniem władztwa właściciela, przez uwzględnienie stopnia ingerencji przez posiadacza w treść prawa własności oraz wartości nieruchomości lecz jedynie w kontekście spodziewanych przez właściciela korzyści z uszczuplenia prawa własności (zob. uchwała Sądu

Najwyższego z dnia 17 czerwca 2005 r., III CZP 29/05 wyroki Sądu Najwyższego z dnia 6 października 2006 r., V CSK 192/06 i z dnia 4 lipca 2012 r., nie publ.).

Nieuzasadnione jest twierdzenie skarżącego i o istnieniu w tej kwestii rozbieżności w orzecznictwie Sądu Najwyższego odwołujące się do stanowiska wyrażonego w nim odnośnie do kryteriów określania rozmiaru wynagrodzenia w zamian za ustanowienie służebności przesyłu.

W przedstawionym stanie rzeczy trafnie Sąd Apelacyjny nie podzielił poglądu prezentowanego także obecnie w skardze kasacyjnej, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorstwo przesyłowe odpowiada odszkodowaniu za utratę wartości zabudowanej urządzeniami przesyłowymi nieruchomości i powinno być obliczone na podstawie różnicy wartości tej nieruchomości bez obciążenia i z obciążeniem „służebnością”.

Jako bezzasadna przedstawia się w konsekwencji podstawa wniesionej skargi w zakresie podniesionego w niej zarzutu naruszenia art. 224 § 2 i 225 k.c.

Pozbawiony znaczenia prawnego jest zarzut naruszenia art. 118 k.c. w sytuacji, gdy powodowi nie służy roszczenie odszkodowawcze w dochodzonej postaci, które trafnie, chociaż z innych motywów, zostało oddalone przez Sąd Apelacyjny.

Z powyższych względów orzeczono jak w sentencji (art. 398¹⁴ k.p.c.).

jw

kc