

Wyrok

Sądu Najwyższego

z dnia 3 lutego 2010 r.

II CSK 444/09

1. Właścicielowi przysługuje roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie przez posiadacza służebności w złej wierze z należącej do niego nieruchomości, niezależnie od zgłoszenia roszczenia określonego w art. 222 k.c.

2. Faktyczne władztwo podmiotów eksploatujących różnego typu urządzenia przesyłowe odpowiada władztwu wynikającemu ze służebności gruntowej.

3. Posiadanie służebności gruntowej, obecnie zdefiniowanej w art. 3051 k.c. jako służebność przesyłu, przybiera taką postać, że nie pozbawia w zupełności faktycznego władztwa właściciela nad nieruchomością obciążoną. Dlatego muszą zawodzić kryteria ustalania wysokości wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości oparte wyłącznie na układzie odpowiednich cen rynkowych właściwych dla najmu lub dzierżawy gruntu, które są adekwatne w sytuacjach, kiedy wynajmujący lub wydzierżawiający zostają zupełnie pozbawieni fizycznego władztwa nad rzeczą. W ramach obiektywnych kryteriów można natomiast zastosować odpowiednie ceny rynkowe za korzystanie z nieruchomości w zakresie służebności, których wysokość powinna uwzględniać stopień ingerencji w treść prawa własności.

Skład orzekający

Przewodniczący: Sędzia SN Henryk Pietrkowski.
Sędziowie SN: Teresa Bielska-Sobkowicz,
Krzysztof Strzelczyk (sprawozdawca).

Sentencja

Dnia 3 lutego 2010 r. Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Ryszarda M. przeciwko Polskiemu Górnictwu Naftowemu i Gazownictwu Spółce Akcyjnej z siedzibą w W. o zapłatę, po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 3 lutego 2010 r., skargi kasacyjnej powoda od wyroku Sądu Apelacyjnego w P. z dnia 15 kwietnia 2009 r., uchyla zaskarżony wyrok w punkcie I lit a) w części oddalającej powództwo o zasądzenie kwoty 127.566 (sto dwadzieścia siedem tysięcy pięćset sześćdziesiąt sześć) złotych z odsetkami ustawowymi od dnia 16 listopada 2006 r. do dnia zapłaty oraz w punkcie I lit b) i c) oraz w punkcie II i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu w P. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie faktyczne

Sąd Okręgowy w Z. wyrokiem z dnia 14 października 2008 r. uwzględniając powództwo Ryszarda M. zasądził na jego rzecz od pozwanego "Polskiego Górnictwa Naftowego i Gazownictwa" Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. kwotę 128.537 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 16 listopada 2006 r. do dnia zapłaty tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie, przez pozwanego, z jego gruntów w okresie od 30

czerwca 1999 r. do 31 października 2006 r. wynoszącego 127.566 zł oraz 971 zł tytułem utraconych przez powoda korzyści w tych latach za trwałe wyłączenie gruntów z produkcji rolnej (zajętych pod infrastrukturę naziemną).

Sąd pierwszej instancji ustalił, że powód Ryszard M. nabył w 1999 r. od Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa działkę o nr a o powierzchni 63,0553 ha, działkę o nr b o powierzchni 65,5100 ha, działkę o nr c o powierzchni 2,3720 ha i działkę o nr d o powierzchni 23,7798 ha, które są położone w C. gmina K. oraz działkę o nr e o powierzchni 18,8800 ha położoną w Ś. gmina K. Działki te stanowiły pierwotnie część obszaru Państwowego Gospodarstwa Rolnego, następnie po zmianach ustrojowych zostały przekazane w zarząd Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa, która sprzedała je powodowi w drodze przetargu.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że w momencie nabywania przez powoda wskazanych działek pod ich powierzchnią znajdowały się już rurociągi, gazociągi kopalniane oraz gazociągi o różnych średnicach i panujących w nich ciśnieniach gazu. Budowano je na przestrzeni lat począwszy od 1972 r. na podstawie decyzji administracyjnych zatwierdzających plany realizacyjne oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji. Łączna powierzchnia terenów należących do powoda wynosi około 180 ha z czego 347.440 m² infrastruktury posadowionej przez pozwanego obejmuje gazociągi czynne, zaś 160 m² obejmuje gazociągi nieczynne. Strony nigdy nie uregulowały ze sobą kwestii tytułu prawnego ani wynagrodzenia za korzystanie z działek powoda. W zamian za udostępnienie swoich gruntów pod budowę gazociągów DN 1000, DN 250 i rurociągu W 11 powód otrzymał łącznie kwotę 315.457,20 zł łączna wysokość czynszu dzierżawnego za bezumowne korzystanie przez pozwanego z części nieruchomości powoda (strefy kontrolne gazociągów) w latach 1999-2006 wynosi 127.566 zł Z kolei wartość utraconych przez powoda korzyści w tych latach za trwałe wyłączenie gruntów z produkcji rolnej (zajętych pod infrastrukturę naziemną) wynosi 971 zł.

Sąd pierwszej instancji uznał, że powództwo co do kwoty 128.537 zł zasługiwało na uwzględnienie. Sąd podkreślił, że bezspornym jest, że tytuł prawny do infrastruktury technicznej znajdującej się na nieruchomościach powoda przysługuje pozwanemu, który jako przedsiębiorstwo przesyłowe poniósł wszystkie koszty jej budowy. Powód nie negował faktu otrzymania od Polskiego Górnictwa i Gazownictwa Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. kwoty w łącznej wysokości 315.457,15 zł Przedmiotem sporu w niniejszej sprawie była okoliczność, czy należność ta, oprócz rekompensaty finansowej za wejście na nieruchomości powoda w związku z realizowaniem inwestycji, stanowiła również wynagrodzenie za korzystanie przez pozwanego z nieruchomości powoda w związku z funkcjonowaniem zainstalowanych pod jego gruntami gazociągów i rurociągów. W ocenie Sądu pierwszej instancji kwota 315.457,15 zł nie wyczerpywała całości roszczeń powoda związanych z korzystaniem przez pozwanego z jego gruntów. Wpłaty składające się na wskazaną sumę były dokonywane w latach 2000 oraz 2002 i gdyby miały stanowić one ostateczne wynagrodzenie z tego tytułu to pozwany nie prowadziłby z powodem dalszej korespondencji i nie proponowałby mu żadnych dodatkowych przysporzeń majątkowych. Tymczasem w piśmie z dnia 25 września 2006 r. pozwany proponował powodowi wynagrodzenie z tytułu ustanowienia służebności gruntowej na wskazanych działkach w wysokości 74.483 zł Natomiast negocjując z powodem sposób rekompensaty ograniczeń prawa własności pozwany w sposób wyraźny w swoim piśmie z dnia 25 listopada 2006 r. przyznał, że odrębną sprawą jest wynegocjowanie wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości.

Sąd pierwszej instancji, na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego, a w szczególności w oparciu o opinię biegłego sądowego Romualda K. uznał, że posadowienie na nieruchomościach powoda urządzeń infrastruktury naziemnej i podziemnej pociągnęło za sobą różnego rodzaju trwałe ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości takie jak: wyłączenie z produkcji części powierzchni gruntu związanego z lokalizacją elementów naziemnych infrastruktury technicznej, reglamentację przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, reglamentację użytkowania nieruchomości w pasie ograniczonego użytkowania (w strefie ochronnej). W konsekwencji Sąd uznał, że jeżeli pozwany korzysta w określonym zakresie z gruntów powoda, a strony

nie dokonywały żadnych rozliczeń z tego tytułu, to roszczenie powoda, co do zasady, zasługiwało na uwzględnienie. Wskazane wyżej okoliczności dały powodowi podstawy do formułowania roszczeń również o zwrot równowartości utraconych korzyści.

Zgodnie z art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. samoistny posiadacz w złej wierze jest zobowiązany do wynagrodzenia właścicielowi za korzystanie z rzeczy. Zobowiązany jest on nadto zwrócić wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał oraz jest odpowiedzialny za pogorszenie i utratę rzeczy chyba, że rzecz uległaby pogorszeniu i utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego. Prawo właściciela do uzyskania wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy wynika z treści prawa własności uregulowanego w art. 140 k.c. W konsekwencji w stosunku do osoby posiadającej rzecz bez tytułu prawnego skutecznego względem właściciela, może on realizować przysługujące mu roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy.

Powyższy wyrok został zaskarżony przez pozwaną spółkę akcyjną w części uwzględniającej powództwo.

Sąd Apelacyjny w wyniku rozpoznania apelacji pozwanego, zmienił zaskarżony wyrok i oddalił w całości powództwo. Ustalenia poczynione przez Sąd pierwszej instancji Sąd Apelacyjny przyjął za własne z wyłączeniem tego, że:

- powód planował na działkach rozbudowę osiedli mieszkalnych i obiektów przemysłowych,
- lokalizacja naziemnych elementów infrastruktury technicznej wyłącza trwale część gruntu rolnego z produkcji oraz utrudnia jego mechaniczną uprawę,
- łączna wysokość czynszu dzierżawnego za bezumowne korzystanie przez pozwanego z części nieruchomości powoda w latach 1999-2006 wynosi 127.566 zł, a wartość utraconych korzyści w tych latach za trwałe wyłączenie gruntów z produkcji rolnej wynosi 971 zł gdyż ww. ustalenia nie znajdują uzasadnienia w materiale zgromadzonym w aktach sprawy. Wniosków płynących z tych ustaleń Sąd Apelacyjny nie aprobeuje z wyłączeniem rozważań Sądu pierwszej instancji dotyczących umowy z dnia 20 maja 2000 r. oraz kwoty 315.457,15 zł.

Sąd Apelacyjny podkreślił, że w toku sporu powód nie wykazał, że grunty na których znajdują się urządzenia przesyłowe pozwanego - tak jak twierdził - mogłyby zostać wykorzystane w latach 1999 - 2006 pod budowę osiedli mieszkalnych, obiektów przemysłowych czy w celu wydobycia kruszców. Powód na te okoliczności nie przedstawił żadnych dowodów. Powód nawet nie uprawdopodobnił, że w ww. okresie starał się o uzyskanie zezwolenia na wydobycie kruszca lub, że podjął jakiegokolwiek działania mające na celu pobudowanie na jego gruntach budynków mieszkalnych czy przemysłowych. Zdaniem Sądu, powód nie był też finansowo przygotowany do rozpoczęcia tego typu inwestycji, które - co jest faktem znanym powszechnie - wymagają zaangażowania znacznych środków finansowych. Dlatego sąd przyjął, że grunty powoda mogły zostać wykorzystywane w ww. okresie wyłącznie pod uprawę.

Z wyjaśnień powoda złożonych na rozprawie apelacyjnej w dniu 5 marca 2009 r. wynikało, że każdego roku w okresie od 2003-2006 r. użyczał około 50 - 80 lub 95 ha ziemi innym osobom celem uprawy. Oznacza to, że grunty były wykorzystywane zgodnie ze swoim przeznaczeniem, a powód z tego tytułu otrzymywał jakieś wynagrodzenie. Z tych samych wyjaśnień powoda wynika też, że nieprzerwanie od 1999 r. użytkował on 7 ha ziemi jako plantację porzeczki z czego uzyskiwał dochód w wysokości 15.000 - 20.000 zł rocznie. Ponadto według ustaleń sądu na działce nr f powód wynajmował plac oraz prowadził przyzagrodową hodowlę drobiu. Urządzenia pozwanego posadowione na tych gruntach nie umożliwiały ich uprawy, prowadzenia plantacji porzeczki i hodowli drobiu, wynajmu części działki na plac. Zdaniem Sądu rzeczą powoda, stosownie do obowiązku wynikającego z art. 6 k.c., było wykazanie w jaki sposób posadowienie na gruntach powoda urządzeń przesyłowych pozwanego uniemożliwiało mu uprawę roli, prowadzenie plantacji czy hodowli, ograniczało możliwość wynajmu gruntu na plac.

Sąd Apelacyjny uznał ostatecznie, że urządzenia przesyłowe należące do pozwanego zainstalowane na gruntach powoda nie umożliwiały lub utrudniały powodowi prowadzenie na tych terenach gospodarki

rolnej polegającej na uprawie ziemi, prowadzeniu plantacji porzeczki czy hodowli drobiu. Należy mieć przy tym na uwadze, że część gazociągów w latach 1999-2006 była nieczynna, część urządzeń jest zainstalowana pod ziemią. Powód na okoliczność niemożności prowadzenia prac rolnych sprzętem rolniczym na gruntach, gdzie znajdują się te urządzenia nie zaoferował Sądowi pierwszej instancji żadnego dowodu, sam też nie podnosił, że urządzenia te powodują niemożność prowadzenia prac rolnych przy użyciu maszyn lub utrudniają (ograniczają) wykonywanie takich prac. Zdaniem Sądu, posadowienie na gruntach powoda urządzeń przesyłowych należących do pozwanego w żaden sposób nie ogranicza powoda we władztwie nad tymi gruntami w zakresie prowadzenia na nich upraw rolnych, plantacji porzeczki, hodowli drobiu, wynajmu pod place, a więc w zakresie w jakim powód w okresie od 1999 do 2006 r. użytkował te nieruchomości.

Z tych względów Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok i oddalił powództwo.

Powód wniósł skargę kasacyjną od tego wyroku w części oddalającej powództwo, co do kwoty 127.566 złotych z ustawowymi odsetkami. Zarzucił w niej naruszenie przez sąd drugiej instancji przepisów prawa materialnego przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie art. 140 k.c., art. 143 k.c., art. 352 k.c., art. 230 k.c., art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c., art. 6 k.c. ewentualnie odmowę ich zastosowania wskutek błędnej wykładni - polegające na zrekonstruowaniu z tych przepisów normy prawnej, według której warunkiem uwzględnienia roszczenia właściciela nieruchomości o zapłatę przez pozwaną spółkę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z własności jego nieruchomości jest udowodnienie w procesie sądowym przez właściciela nieruchomości faktu uniemożliwienia lub znacznego utrudnienia korzystania z tej nieruchomości w określonym celu. Wskazując na te podstawy skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa co do kwoty 127.566 złotych ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi drugiej instancji.

Uzasadnienie prawne

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Pomimo występujących początkowo rozbieżności w orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. wyrok z dnia 31 marca 2004 r., sygn. akt II CK 102/34, niepubl.; z dnia 9 marca 2007 r., II CK 457/06, niepubl.) ostatecznie przeważał pogląd, który podziela skład Sądu Najwyższego rozpoznający niniejszą skargę kasacyjną, iż właścicielowi przysługuje roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie przez posiadacza służebności w złej wierze z należącej do niego nieruchomości, niezależnie od zgłoszenia roszczenia określonego w art. 222 k.c. (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2005 r., III CZP 29/05, OSNC 2006/4/64 oraz wyrok z tego samego dnia w sprawie III CSK 685/04, niepubl.; wyroki: z dnia 8 grudnia 2006 r., V CSK 296/06, niepubl.; z dnia 28 listopada 2008 r., II CSK 346/08, niepubl.; z dnia 29 kwietnia 2009 r., II CSK 560/08, niepubl.; z dnia 6 maja 2009 r., II CSK 594/08, niepubl.; z dnia 3 kwietnia 2009 r., II CSK 459/08. Podstawą prawną tego roszczenia stanowią odpowiednio stosowane z mocy art. 230 k.c. przepisy art. 224 i 225 k.c., dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy. Tę, akceptowaną do dzisiaj w judykaturze, podstawę prawną roszczenia przyjął Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 10 lipca 1984 r. mającej moc zasady prawnej w sprawie III CZP 20/84 (OSNCP 1984/12/209) w odniesieniu do roszczenia właściciela przeciwko bezprawnemu posiadaczowi lokalu mieszkalnego.

Faktyczne władztwo podmiotów eksploatujących różnego typu urządzenia przesyłowe odpowiada władztwu wynikającemu ze służebności gruntowej. Według art. 352 § 1 k.c. posiadaczem służebności jest osoba, która korzysta z cudzej rzeczy w zakresie odpowiadającym treści służebności. W stanie faktycznym sprawy oznacza to korzystanie z nieruchomości powoda w takim zakresie i w taki sposób, w jaki czyniłaby to osoba, której przysługiwałaby służebność gruntowa (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 31 maja 2006 r., IV CSK 149/05, niepubl.; postanowienie z dnia 17 grudnia 2008 r., I CSK 171/08, niepubl.).

Wyłącznie przyczyną roszczeń uzupełniających, znajdujących oparcie w treści art. 225 k.c. w związku z art. 224 § 2 k.c. i 230 k.c., jest posiadanie cudzej rzeczy. Bezpodstawne jest uzależnienie ich zasadności od wystąpienia szkody. Uszczuplenie prawa własności przez wykonywanie służebności usprawiedliwia, co do zasady żądanie odpowiedniego ekwiwalentu. Dopiero przy ustalaniu wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości mogą mieć znaczenie okoliczności, które sąd drugiej instancji wprawdzie uwzględnił, ale dla usprawiedliwienia bezwzględnej odmowy wynagrodzenia za zajmowanie nieruchomości powoda przez pozwaną spółkę. Dlatego ma rację wnosząca skargę kasacyjną zarzucając sądowi drugiej instancji uzależnianie skuteczności uzupełniającego roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości od wykazania, w jaki sposób posadowienie urządzeń przesyłowych pozwanej uniemożliwiło powodowi uprawę roli, prowadzenie plantacji, czy hodowli lub też ograniczało możliwość wydzierżawienia gruntu.

Posiadanie służebności gruntowej, obecnie zdefiniowanej w art. 305¹ k.c. jako służebność przesyłu, przybiera taką postać, że nie pozbawia w zupełności faktycznego władztwa właściciela nad nieruchomością obciążoną. Dlatego muszą zawodzić kryteria ustalania wysokości wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości oparte wyłącznie na układzie odpowiednich cen rynkowych właściwych dla najmu lub dzierżawy gruntu, które są adekwatne w sytuacjach, kiedy wynajmujący lub wydzierżawiający zostają zupełnie pozbawieni fizycznego władztwa nad rzeczą. W ramach obiektywnych kryteriów można natomiast zastosować odpowiednie ceny rynkowe za korzystanie z nieruchomości w zakresie służebności, których wysokość powinna uwzględniać stopień ingerencji w treść prawa własności. Ciężar dowodu w zakresie okoliczności mających wpływ na wysokość wynagrodzenia opartego już na wskazanych miernikach spoczywa na stronie pozwanej, która, jak wynika z reguły zawartej w art. 6 k.c., wywodzi korzystne dla siebie skutki z udowodnienia okoliczności mających wpływ na obniżenie wynagrodzenia.

Jeżeli, ze względu na sposób posiadania służebności lub też ze względu na sposób posadowienia urządzeń przesyłowych, powód może korzystać ze swojej nieruchomości w mniej lub bardziej ograniczonym zakresie, wynagrodzenie za bezumowne korzystanie powinno być odpowiednio obniżone (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 czerwca 2005 r. sygn. akt V CK 679/04, niepubl.).

W wymienionej uchwale z dnia 17 czerwca 2005 r. Sąd Najwyższy wskazał, że wynagrodzenie powinno być nie tylko proporcjonalne do stopnia ingerencji posiadacza w treść cudzego prawa własności ale powinno także uwzględniać wartość wykorzystywanej nieruchomości, czasową perspektywę posiadania służebności. Nie można wykluczyć, że wynagrodzenia ustalone według tych kryteriów mierzone w skali roku w odległej perspektywie czasowej będzie znikome. Nie oznacza to jednak, że możliwość dalszego wykorzystania nieruchomości, brak faktycznych utrudnień w wykonywaniu prawa własności, niweczy zupełnie oparte na treści art. 225 k.c. w związku z art. 224 § 2 k.c. i art. 230 k.c. prawo właściciela do wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w związku z utrzymaniem na niej urządzeń przesyłowych.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹³ k.p.c. orzekł jak wyżej.