



Sygn. akt III CK 556/04

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 maja 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Gerard Bieniek (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz

SSA Andrzej Struzik

w sprawie z powództwa S. Z.

przeciwko T.(...) S.A. w W. - Obszar T. w K. o odszkodowanie, po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 11 maja 2005 r., kasacji powoda od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 1 czerwca 2004 r., sygn. akt I ACa (...),

oddala kasację i zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 1000 zł. tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 3.03.2004 r. zasądził od pozwanej T.(...) S.A. na rzecz powoda kwotę 1.152,63 zł, oddalając dalej idące żądanie. Ustalił co następuje:

Powód z żoną są współwłaścicielami nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...)/1 o powierzchni 3.17.29 ha, położonej w S. Nieruchomość ta określona jest jako rola z budynkami. W ewidencji gruntów nieruchomość ta obejmuje działki nr (...)/3 i (...)/4, o powierzchni 3.17.06 ha. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nieruchomość ta na głębokości 70 m od drogi stanowi teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej z możliwością usług o określonej uciążliwości, a w

pozostałej części stanowi użytki rolne. Działka wykorzystywana jest do uprawy tytoniu i ziemniaków, ma kształt prostokąta i jest dobrze nasłoneczniona. Na działce tej w latach sześćdziesiątych ubiegłego wieku posadowiono sześć słupów, w tym jeden podwójny w związku z przebiegiem linii telefonicznej. Są to słupy drewniane osadzone na elementach betonowych, a odległość między nimi wynosi odpowiednio: 52 m, 49,5 m, 52 m. 53 m. i 4 m; w sumie linia przebiega przez pas długości 210,5 m, a powierzchnia uznana za pas bezpieczny wynosi 839,5 m². Pas ten umożliwia konserwację linii telefonicznej w okresie wiosenno-letnim. Wyłączenia pasa o szerokości 3 m ma umożliwić wjazd samochodów w razie awarii. Zniszczenie plonów lub zasiewów mieści się w tym pasie. Wysokość wynagrodzenia na wolnym rynku za okres 10 lat wyniosłoby 943 zł, zaś utrata wartości nieruchomości z tytułu wyłączenia tj. cena rynkowa sprzedaży gruntu o powierzchni 839,5 m² wg stanu i na poziomie cen z grudnia 2003 r. wynosi 1.152,63 zł.

Sąd Okręgowy uwzględniając żądanie do kwoty 1.152,63 zł podniósł, że słupy znajdują się na działce rolnej i zajmują nieznaczną powierzchnię. Wysokość odszkodowania mogła albo odpowiadać kwocie, jaką właściciel uzyskałby za dzierżawę 839,5 m² albo rynkowej cenie sprzedaży tej części działki. Sąd wybrał drugą możliwość. Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 1.06.2004 r. oddalił apelację powoda. Sąd ten wskazał, że wobec braku umowy stron odnośnie korzystania z nieruchomości, znajdują zastosowanie art.124 i 128 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Pozwana jest w istocie posiadaczem części nieruchomości w zakresie odpowiadającym służebności drogi koniecznej, a więc powód ma prawo żądać wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu. Jego wysokość za lata objęte żądaniem wynosi 943 zł, a skoro Sąd I instancji zasądził wyższą kwotę odpowiadającą cenie rynkowej, to brak podstaw do uwzględnienia apelacji powoda.

Wyrok ten powód zaskarżył kasacją. Jako podstawy kasacyjnej wskazał naruszenie przepisów postępowania tj. art. 233 § 1 i 382 k.p.c., co miało istotny wpływ na wynik sprawy oraz naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art.140, 225 w związku z art. 224 § 2 k.c., art. 6, 122, 124 i 128 ust. 4 ustawy z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Wskazując na powyższe wniósł o zmianę wyroku przez uwzględnienie powództwa w całości względnie jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Strona pozwana przyznała, że w latach 80-tych na nieruchomości stanowiącej własność powoda została posadowiona linia telefoniczna. Przyznała też, że przepisy zezwalające na nieodpłatne instalowanie urządzeń telekomunikacyjnych na nieruchomościach obowiązywały do 31.12.1991 r. Powód dochodzi w niniejszej sprawie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jego nieruchomości i co do zasady nie ma w istocie sporu między stronami. Począwszy od 1.01.1992 r. pozwana nie dysponuje żadnym tytułem prawnym do korzystania z nieruchomości powoda, skoro z dniem 31.12.1991 r. przestały obowiązywać przepisy legalizujące takie korzystanie, zaś strona pozwana nie uzyskała ani tytułu cywilnoprawnego (umowa z właścicielami) ani administracyjnoprawnego (decyzja). Należy przy tym zgodzić się z kasacją, że nie znajdują tu zastosowania przepisy ustawy z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w szczególności art. 124 i 128 ust. 4 z tego względu, że decyzja z art. 124 ustawy nie może legalizować „zaszłości”, czyli legalizować już istniejącego urządzenia posadowionego – jak ustalono - w latach 60 – tych na nieruchomości powoda. Pozwany taka legitymację może uzyskać jedynie przy zastosowaniu konstrukcji prawa cywilnego. Dopóty to nie nastąpi jest oczywiste, że pozwana korzysta z nieruchomości powoda bez tytułu prawnego. W świetle ustalonego już w tym przedmiocie orzecznictwa Sądu Najwyższego (por. przykładowe postanowienia z dnia 22.10.2002 r. III CZP 64/02, niepubl. oraz wyrok z dnia 25.02.2004 r. II CK 32/03, niepubl.) nie budzi wątpliwości stwierdzenie o zasadności zastosowania w tej sytuacji art. 224 § 2 i 225 k.c. Nie przecząc, iż władanie strony pozwanej nieruchomością powoda nie ma cech posiadania w rozumieniu art. 336 k.c., należy zwrócić uwagę na przepis art. 352 § 1 k.c., który pozwala uznać powoda za posiadacza służebności. Skoro zaś do posiadania służebności stosuje się odpowiednio przepisy o posiadaniu rzeczy (art. 352 § 2 k.c.), to możliwość zastosowania przepisów art. 224 § 2 i 225 k.c. nie jest wyłączona.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się także, że wysokość należnego właścicielowi (użytkownikowi wieczystemu) wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jego rzeczy powinno się ustalać według stawek cen rynkowych (por. wyrok SN z dnia 7.04.2000 r. IV CKN 5/00 i wskazane tam orzecznictwo). Nie budzi też wątpliwości, że podstawą ustalenia wynagrodzenia za korzystanie z cudzej nieruchomości powinna być kwota, jaką posiadacz (także posiadacz służebności) musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Tak też postąpiono w niniejszej sprawie zlecając biegłemu ustalenie wysokości stawki czynszu dzierżawnego na wolnym rynku

za dzierżawę obszaru 839,5 m² gruntu rolnego. Biegły wyliczył tę należność na kwotę 943 zł na lata 1992-2003. Ta kwota jest w istocie wyznacznikiem wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie. Powód tej opinii nie podważał, zaś jego wniosek dowodowy zmierzał do określenia stawki czynszu za dzierżawę nieruchomości wykorzystywanej na inne cele, niż rolnicze. Do tej myśli powód powraca w kasacji, jednak nie zarzuca naruszenia art. 217 § 2 k.p.c., lecz naruszenie art. 382 k.p.c. Biorąc pod uwagę treść tego przepisu zarzut ten jest nieuzasadniony. Należy przy tym zauważyć, że przeznaczenie nieruchomości może określić wyłącznie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i na jego podstawie określono przecież przeznaczenie spornej nieruchomości. Wywody powoda zawarte w kasacji, które zmierzają do wykazania, że istnieją inne podstawy ustalenia wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jego gruntu, są wyłącznie hipotetyczne i nie pozostają w związku z przedmiotem sprawy. Brak więc usprawiedliwionych podstaw do uwzględnienia kasacji.

Z tych przyczyn na podstawie art. 3 ustawy z dnia 22.12.2004 r. o zmianie ustawy kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – prawo o ustroju sądów powszechnych (Dz. U. z 2005 r. Nr 13, poz. 98) w związku z art. 393¹² k.p.c., orzeczono jak w sentencji.