



Sygn. akt V CK 679/04

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 czerwca 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Stanisław Dąbrowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Marian Kocon

SSN Zbigniew Kwaśniewski

w sprawie z powództwa J. T.

przeciwko Miejskiemu Przedsiębiorstwu Energetyki Ciepłej W. S.A. w W.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 8 czerwca 2005 r., kasacji strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 8 listopada 2002 r., sygn. akt I ACa (...),

uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 8 listopada 2002 r., zmieniając wyrok Sądu Okręgowego w W., zasądził od pozwanego Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej S.A. w W. na rzecz powoda J. T. kwotę 24.208,24 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 11 kwietnia 1998 r. do dnia zapłaty.

Z uzasadnienia wyroku wynika, że Sąd Apelacyjny oparł rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych: Powód jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w W. Pierwotnie powód zamierzał wybudować na tym gruncie

lokale użytkowe. W listopadzie 1994 r. na jego zlecenie opracowany został projekt pod nazwą „Zespół Magazynowo-Hurtowy z Salonem Sprzedaży Samochodów i Stacji Paliw przy ul. G. Powód stał się użytkownikiem nieruchomości na mocy protokołu z dnia 6 stycznia 1995 r. Protokół wymienia powoda jako kupującego budynku na działce i użytkownika wieczystego gruntu oraz zawiera stwierdzenie, że będzie ona wykorzystana przez nabywcę na budowę zespołu magazynowo-hurtowego, nie wymienia natomiast urządzeń ciepłowniczych. Decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z dnia 27 kwietnia 1998 r. powód uzyskał zgodę na zagospodarowanie polegające na budowie zespołu magazynowo-hurtowego z salonem sprzedaży samochodów i stacji paliw tylko na części nieruchomości z uwagi na przebiegające sieci ciepłownicze.

Powód zawarł szereg umów najmu części przedmiotowej nieruchomości, w większości ustalając zryczałtowany czynsz najmu dla części o powierzchni 8 - 10 m² na 140 zł miesięcznie.

W dniu 14 stycznia 1997 r. strony zawarły umowę dzierżawy nieruchomości, na której znajdowały się urządzenia ciepłe dzierżawcy, tj. strony pozwanej. Stawkę czynszu dzierżawionej nieruchomości ustalono na 4 zł miesięcznie za 1 m². Umowa została zawarta na okres jednego roku, z automatycznym przedłużeniem o jeden rok w przypadku, jeżeli żadna ze stron nie wypowie jej przed dniem zakończenia (§ 6 umowy). Powód pismem z dnia 30 kwietnia 1997 r. wypowiedział stronie pozwanej umowę dzierżawy ze skutkiem na dzień 31 lipca 1997 r. Jednocześnie nadmienił, że od dnia 1 sierpnia 1997 r. za bezumowne korzystanie z dzierżawionego terenu będzie naliczał stawkę w wysokości 15 złotych za 1 m². W piśmie z dnia 27 grudnia 1999 r. powód wezwał stronę pozwaną do zapłaty kwoty 24.208,24 zł tytułem niezapłaconej części należności za bezumowne korzystanie z nieruchomości w miesiącu kwietniu 1998 r. pod rygorem skierowania sprawy na drogę sądową. Ta część należności objęta została żądaniem pozwu.

W ocenie Sądu Apelacyjnego wcześniejsze wypowiedzenie przez powoda umowy dzierżawy zawartej na okres jednego roku nie wywołało skutku prawnego w postaci rozwiązania umowy przed upływem okresu, na jaki została zawarta. Wypowiedzenie to jednakże oznacza, że po stronie wynajmującego powoda, brak było woli przedłużenia tej umowy w oparciu o postanowienie § 6 umowy. Sąd Apelacyjny uznał, że zawarta przez strony umowa dzierżawy wygasła po upływie czasu w niej oznaczonego, a nie doszło do jej prolongaty zgodnie z § 6, gdyż wolą stron nie było jej przedłużenie.

Regulacja prawna zawarta w art. 224-225 k.c. wskazuje, że samoistny posiadacz w złej wierze, jak i samoistny posiadacz w dobrej wierze, który dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie nieruchomości, jest zobowiązany do wynagrodzenia właścicielowi za korzystanie z tej nieruchomości. Treść przepisów art. 224-225 k.c. oraz brak odrębnej regulacji prawnej dotyczącej obowiązków posiadaczy nieruchomości po utracie tytułu prawnego do ich zajmowania wskazują, że wymienione przepisy mogą być podstawą roszczeń właścicieli przeciwko bezprawnym posiadaczom nieruchomości o wynagrodzenie za korzystanie z nich. Właściwym kryterium ustalenia wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, o którym mowa w art. 225 k.c. powinna być kwota, jaką posiadacz w normalnym toku rzeczy musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 maja 1975 r., II CR 208/75). Jak zaś wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 10 lipca 1984 r. podjętej w składzie siedmiu sędziów wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego przez najemcę, który utracił tytuł prawny do dalszego zajmowania lokalu lub przez innego użytkownika lokalu bez tytułu, powinno odpowiadać należnościom za najem danego lokalu; nie wyłącza to odpowiedzialności najemcy lub innego użytkownika za szkodę na zasadach ogólnych III CZP 20/84, OSNCP 1984, nr 12, poz. 209). Zdaniem Sądu Apelacyjnego powyższe orzeczenie ma odpowiednie zastosowanie w odniesieniu do innych niż lokale nieruchomości.

W świetle powyższych rozważań, uznając że od 1 listopada 1997 r. strona pozwana użytkowała przedmiotową nieruchomość bezumownie, a powód udowodnił, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie odpowiada innym czynszom umownym, czego strona pozwana nie podważała, Sąd Apelacyjny uznał, że powództwo należy uwzględnić.

W kasacji od wyroku Sądu Apelacyjnego strona pozwana zarzuciła: naruszenie art. 693 § 1 k.c. i art. 704 k.c. w zw. z art. 694 k.c. i 673 § 1 k.c. oraz art. 65 § 2 k.c. poprzez ustalenie, że umowa dzierżawy wygasła z dniem 31 lipca 1997 r., a nie uległa rozwiązaniu z dniem 14 stycznia 1999 r.; błędną wykładnię art. 336 k.c. przez przyjęcie, że pozwany jest posiadaczem zależnym; niewłaściwe zastosowanie art. 224 i 225 k.c. przez przyjęcie, że pozwany jest zobowiązany do zapłaty na rzecz powodów wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości; niezastosowanie art. 140 k.c. w związku z art. 49 k.c. oraz art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Z wiążących Sąd Najwyższy ustaleń Sądu Apelacyjnego nie wynika, aby przewody sieci ciepłej wchodzące w skład skarżącego Przedsiębiorstwa zostały zainstalowane na nieruchomości, której wieczystym użytkownikiem jest powód, w trybie mogącym stanowić podstawę do legalnego korzystania z cudzej nieruchomości wbrew woli właściciela.

W tym miejscu zatem wypada jedynie zauważyć, że, jak się wydaje na podstawie mało precyzyjnych ustaleń Sądu Apelacyjnego, realizacja inwestycji miała miejsce pod rządami ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości (tekst jedn. Dz. U. 74.10.64 ze zm.). Według art. 35 ust. 1 tej ustawy organy administracji państwowej, instytucje i przedsiębiorstwa państwowe mogły za zezwoleniem naczelnika gminy - a w miastach prezydenta lub naczelnika miasta (dzielnicy), zakładać i przeprowadzać na nieruchomościach - zgodnie z zatwierdzoną lokalizacją szczegółową - ciągi drenażowe, przewody służące do przesyłania płynów, pary, gazów, elektryczności oraz urządzenia techniczne łączności i sygnalizacji, a także inne podziemne lub nadziemne urządzenia techniczne niezbędne do korzystania z tych przewodów i urządzeń. Zezwolenie to było wydawane w postaci decyzji administracyjnej i wywierało skutki ograniczające prawa własności nieruchomości przez obowiązek znoszenia stanu faktycznego ukształtowanego przebiegiem urządzeń przez sferę, w której było lub mogło trwać wykonywanie tego prawa własności. Do urządzeń wybudowanych na takiej podstawie, osobom upoważnionym przez właściwy organ, instytucję lub przedsiębiorstwo państwowe przysługiwało ustawowe prawo dostępu w celu wykonywania czynności związanych z ich konserwacją (art. 35 ust. 2). Pozwolenie na zajęcie nieruchomości rozstrzygało również o należnym właścicielowi odszkodowaniu, chyba że strony określiły je umownie (postanowienie Sądu Najwyższego z 15 marca 1983 r., IV CZ 15/83, OSNC 1983/9/146).

Ustalenia faktyczne Sądu Apelacyjnego nie obejmują faktów, mogących prowadzić do oceny korzystania przez skarżącego z nieruchomości powoda jako mającego charakter samoistnego posiadania. Charakter tego władztwa wyklucza uznanie, że w tym przypadku skarżący włada faktycznie nieruchomością (jej częścią) powoda w rozumieniu art. 336 k.c. Skarżący wprawdzie korzysta z nieruchomości powoda w sposób ciągły, to jednak to korzystanie ma bardzo ograniczony zakres. Inaczej mówiąc, skarżący nie jest posiadaczem nieruchomości powoda w rozumieniu art. 336 k.c. Wychodząc z odmiennych założeń Sąd Apelacyjny naruszył ostatnio wymieniony przepis.

Zgodnie z art. 352 § 1 k.c. kto faktycznie korzysta z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności, jest posiadaczem służebności. Z przepisu tego wynika, że podmiot odpowiadający wskazanej charakterystyce, ściśle rzecz biorąc, nie jest posiadaczem rzeczy w rozumieniu art. 336 k.c., lecz jedynie posiadaczem służebności. Można wprawdzie twierdzić, że jest to tylko pewna konwencja terminologiczna przejęta z prawa rzeczowego z 1946 r., operującego pojęciem posiadania prawa, a nie posiadania rzeczy, jednak takiej interpretacji przeczy art. 352 § 2 k.c., w myśl którego do posiadania służebności stosuje się odpowiednio przepisy o posiadaniu rzeczy. Jeżeli tylko odpowiednio, a nie wprost, to oznacza, że między posiadaniem rzeczy a posiadaniem służebności ustawodawca dostrzegł pewne różnice, a odrębności terminologiczne nie są ich przypadkowym odzwierciedleniem.

Powyższa analiza skłania do wniosku, że skarżący jest posiadaczem służebności zbliżonej pewnymi cechami do służebności drogi koniecznej; przez drogę należy rozumieć przewody sieci ciepłej pod ziemią (podobnie SN m.in. W wyroku z dnia 11 maja 2005 r., III CK 556/04).

Zgodnie z art. 224 § 2 w zw. z art. 230 i 352 § 2 k.c. właściciel rzeczy może żądać wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy także względem posiadacza służebności w złej wierze, niezależnie od zgłoszenia roszczenia określonego w art. 222 § 2 k.c. Ograniczony zakres korzystania z nieruchomości nie może pozostać bez wpływu na wysokość wynagrodzenia, czego, wychodząc z odmiennych założeń, nie miał na uwadze Sąd Apelacyjny.

Wskazanie kryteriów ustalenia wysokości wynagrodzenia wymaga szczegółowego ustalenia wszelkich okoliczności faktycznych występujących w sprawie. Sąd Najwyższy nie może w tym zakresie zastępować sądów orzekających merytorycznie, a ze względu na przyjętą koncepcję prawną Sądu Apelacyjnego dotychczasowe ustalenia są niewystarczające dla rozstrzygnięcia tej kwestii.

Podzielając pogląd wyrażony w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 10 lipca 1984r., III CZP 20/84 (OSNCP 1984, nr 12, poz. 209) o konieczności stosowania obiektywnego kryterium, jakim jest układ odpowiednich cen rynkowych - stawek za korzystanie z rzeczy tego rodzaju należy wyrazić wątpliwość, czy istnieją ceny rynkowe dla stosunków, o których mowa w sprawie.

Przytoczone przez Sąd Apelacyjny ogólne twierdzenia dotyczące starań inwestycyjnych powoda nie pozwalają konstruować ogólnych wskazań co do wysokości wynagrodzenia. Niewątpliwie powinno ono być proporcjonalne do stopnia ingerencji

skarżącego w treść prawa własności powoda i uwzględniać wartość nieruchomości. W takim kontekście powinny podlegać ocenie spodziewane korzyści z uszczuplenia prawa własności. Inwestycja służąca celom publicznym zastana przez powoda jest zdarzeniem nieodwracalnym w pewnym przedziale czasu. Przewidywany okres trwałości urządzeń ma więc również wpływ na wysokość wynagrodzenia, którego suma nawet w odległej perspektywie nie powinna rażąco przekraczać wartości zajętej nieruchomości a jeśli nieruchomość ze względu na głębokość posadowienia rurociągu może być nadal wykorzystywana, suma wynagrodzenia w takiej perspektywie powinna być odpowiednio niższa od wartości nieruchomości.

Przy ocenie żądań powoda uzasadnianych zamierzeniami inwestycyjnymi wskazówką może być sposób wykorzystywania pozostałych nieruchomości oraz rozwoju gospodarczego terenów położonych w sąsiedztwie. Wysokość roszczenia o wynagrodzenie nie może abstrahować od faktu, że przewody sieci ciepłej są usytuowane na wielu nieruchomościach, w związku z czym zmiany w zakresie warunków ekonomicznych skarżącej powinny następować łagodnie. Wskazania powyższe nie umniejszają obowiązku stron w zakresie wskazywania okoliczności i przedstawiania środków dowodowych dla wykazania okoliczności obciążających każdą z nich stosownie do reguły zawartej w art. 6 k.c.

Z tych przyczyn orzeczono, jak w wyroku (art. 393¹³ k.p.c.).