



Sygn. akt II CSK 139/05

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 24 lutego 2006 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Maria Grzelka (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Józef Frąckowiak

SSA Krzysztof Strzelczyk

Protokolant Anna Banasiuk

w sprawie z powództwa J. P.

przeciwko "A." Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w P.           obecnie "A."  
Spółka Akcyjna w P.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 24 lutego 2006 r.,

skargi kasacyjnej powoda

od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 11 maja 2005 r.,

- I.    uchyla zaskarżony wyrok w punktach 1 i 2 (pierwszym i drugim) i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach procesu za instancję kasacyjną,**

**II. odrzuca skargę kasacyjną odnośnie do pkt 3 zaskarżonego wyroku.**

Uzasadnienie

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny zmienił wyrok Sądu Okręgowego w P. z dnia 4 lutego 2004 r. i oddalił żądanie powoda domagającego się wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną z nieruchomości stanowiącej jego własność, polegające na utrzymaniu i konserwacji podziemnego urządzenia wodociągowego wraz z komorą zasuw. Uznał, że pozwana nie jest samoistną posiadaczką części nieruchomości powoda, wynoszącej 380 m<sup>2</sup>, zajętej na cele w/w urządzenia w związku z czym nie jest zobowiązana do płacenia wynagrodzenia na podstawie art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.p.c.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, powyższe wynika z decyzji Prezydenta Miasta P. z dnia 22 lutego 1980 r. zezwalającej na czasowe zajęcie nieruchomości na prowadzenie robót związanych z budową magistrali wodociągowej wydanej na podstawie art. 35 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości (jedn. tekst Dz.U. z 1974 r. Nr 10, poz. 64). Mocą tej decyzji nastąpiło częściowe wywłaszczenie poprzedniczki prawnej powoda w zakresie obowiązku trwałego znoszenia umieszczonych na nieruchomości przewodów oraz dostępu do nich ze stron odpowiednich osób trzecich, w wyniku czego istnienie przedmiotowej magistrali nie narusza prawa własności powoda i nie uprawnia go do jakichkolwiek pretensji finansowych z tytułu korzystania przez pozwaną z nieruchomości i to tym bardziej, że w świetle art. 36 wymienionej ustawy uszczuplenie prawa własności następowało z reguły za odszkodowaniem przyznawanym, w razie sporu, w trybie administracyjnym. Sąd Apelacyjny nie zajął stanowiska odnośnie do wysokości, wynagrodzenia zasądzonego w wyroku Sądu pierwszej instancji; uznał to za zbędne w świetle prezentowanego poglądu co do zasady.

W skardze kasacyjnej powód zarzucił powyższemu wyrokowi naruszenie prawa materialnego – art. 35 i 36 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości oraz art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że pozwana nie jest zobowiązana do uiszczenia powodowi wynagrodzenia za korzystanie z jego nieruchomości. Wnosił o zmianę wyroku i zasądzenie od pozwanej kwoty 98.800,- złotych z odsetkami ustawowymi od dnia 4 lutego 2004 r. lub o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy uznał skargę kasacyjną za usprawiedliwioną.

Wbrew stanowisku Sądu Apelacyjnego nie można uznać, że na podstawie decyzji Prezydenta Miasta P. z dnia 22 lutego 1980 r. doszło do częściowego wywłaszczenia poprzedniczki prawnej powoda. Zaprzecza temu zarówno treść w/w decyzji, wyrażająca zezwolenie na zajęcie przedmiotowej nieruchomości na czas prowadzenia robót związanych z budową magistrali wodociągowej oraz wskazująca na możliwość przyznania odszkodowania za straty spowodowane budową, jak i treść art. 35 i 36 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości, stanowiących podstawę władczego działania Państwa tylko w zakresie wstępu na nieruchomość niepaństwową z ewentualnością jej wywłaszczenia nie zaś w zakresie trwałego i nieodpłatnego obciążenia nieruchomości prawem korzystania z niej przez inną osobę (art. 296 k.c.). Bezspornym jest, że do wywłaszczenia powoda ani jego poprzedniczki prawnej nie doszło. Nieuprawnione było więc stwierdzenie Sądu apelacyjnego, że na mocy w/w decyzji administracyjnej doszło do odjęcia właścicielowi prawa własności i konsekwencji – prawa do domagania się wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości skoro – poza wymuszeniem stanu znoszenia wstępu na nieruchomość - decyzja ani przepisy stanowiące w tym zakresie podstawę jej wydania nie regulowały stosunków pomiędzy właścicielem nieruchomości i organami administracji państwowej, względnie instytucjami lub przedsiębiorstwami państwowymi, uprawnionymi do zakładania określonych urządzeń technicznych. Równocześnie, brak było podstaw do przyjęcia, iż co do zasady pozwana nie posiadała statusu posiadacza w złej wierze. Poza sporem było, że, w części obejmującej powierzchnię wykorzystaną na umieszczenie odcinka magistrali

wodociągowej oraz tzw. pas ochronny, pozwanej towarzyszyła świadomość, że nie przysługują jej wobec właściciela żadne prawa rzeczowe ani obligacyjne. Co do tego zaś, że pozwana była posiadaczką w rozumieniu art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c., to nie powinno budzić wątpliwości, iż korzystała z nieruchomości powoda w zakresie odpowiadającym treści służebności gruntowej; zatem, do sytuacji pozwanej powinny znaleźć zastosowanie przepisy art. 225 w zw. z art. 224 § 2 w zw. z art. 352 k.c. (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 10 listopada 2005 r. III CZP 80/05 – dotychczas nie publ., wyrok SN z dnia 20 marca 2002 r. V CKN 1863/00 – nie publ., wyrok SN z dnia 11 maja 2005 r. III CK 556/04 – nie publ., uzasadnienie uchwały SN z dnia 17 czerwca 2005 r. III CZP 29/05 – Biuletyn SN nr 7 – 8 z 2005 r. str. 5).

Z przedstawionych względów za zasadny należało uznać zarzut skarżącego co do naruszenia w zaskarżonym wyroku art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c. Nie był zasadny zarzut dotyczący art. 35 i 36 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości, ponieważ tych przepisów Sąd Apelacyjny nie stosował, jednakże nie wpływało to na ocenę skargi kasacyjnej jako zasługującej na uwzględnienie z przyczyny dotyczącej przepisów wcześniej wymienionych.

Mając to na uwadze Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji (art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c.).Odnośnie do pkt III zaskarżonego wyroku skarga kasacyjna podlegała odrzuceniu jako niedopuszczalna (art. 398<sup>1</sup> § 1 k.p.c.)

W tym miejscu można dodać, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalony jest pogląd, iż roszczenie właściciela nieruchomości przeciwko samoistnemu posiadaczowi w złej wierze może być dochodzone odrębnie, niezależnie od roszczenia windykacyjnego lub negatoryjnego i podlega ocenie pod kątem przedawnienia na podstawie art. 118 k.c. stosowanego łącznie z art. 229 k.c. Oznacza to, że roszczenie powyższe przedawnia się z upływem 10 lat począwszy od dnia, w którym uprawniony mógł się domagać zaspokojenia, jednak nie później niż w ciągu roku od dnia zwrotu nieruchomości (por. wyrok z dnia 4.XII.1980 r. II CR 501/80 – OSNC 1981, nr 9, poz. 171, wyrok z dnia 11 lutego 1998 r. III CKN 354/97 – nie publ., uzasadnienie uchwały z dnia 26 kwietnia 2002 r. III CZP 21/02 –

OSNC 2002, nr 12, poz. 149, wyrok z dnia 25 lutego 2004 r. II CK 32/03 – nie publ., uchwała z dnia 17 czerwca 2005 r. III CZP 29/05 – Biuletyn SN nr 7 – 8 z 2005, str. 5).

O kosztach orzeczone na podstawie art. 108 § 2 k.p.c.