



Sygn. akt V CSK 344/11

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 6 lipca 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Lech Walentynowicz (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Marta Romańska

SSN Maria Szulc

w sprawie z powództwa "K." Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością

przeciwko K. Systemowi Wodociągów i Kanalizacji Spółce

z ograniczoną odpowiedzialnością i "W." Spółce z ograniczoną

odpowiedzialnością

o nakazanie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 6 lipca 2012 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego Sądu Gospodarczego

z dnia 28 stycznia 2011 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok w części dotyczącej pozwanego K. Systemu Wodociągów i Kanalizacji – spółce z o.o. i sprawę w tym zakresie przekazuje Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy wyrokiem z dnia 18 sierpnia 2010 r. nakazał pozwanym: K. Systemowi Wodociągów i Kanalizacji - spółce z o.o. oraz „W.” – spółce z o.o. usunięcie z nieruchomości powoda „K.” - spółki z o.o. (z działek położonych przy ul. D. i W. ) zainstalowanych urządzeń wodno-kanalizacyjnych.

Sąd ustalił, że powód kupił w dniu 12 grudnia 2006 r. od Syndyka masy upadłości „B. - Nieruchomości” - spółki z o.o. nieruchomości stanowiące działki nr 264, 273/4, 273/7 i 267 położone przy ul. D. oraz działkę nr 272 położoną przy ul. W. W toku postępowania upadłościowego Syndyk w piśmie z dnia 4 kwietnia 2005 r., skierowanym do Biura Projektów Budownictwa Komunalnego, wyraził zgodę na przeprowadzenie kanału przez wymienione wyżej działki, ale bez zgody Sędziego - komisarza. W dniu 19 stycznia 2007 r. Starosta J. zatwierdził wniosek pozwanego wykonawcy „W.” - spółki z o.o. na projekt budowlany i wydał pozwolenie na budowę sieci wodno –kanalizacyjnej przechodzącej m.in. przez nieruchomość powoda. W związku z planowaną przez powoda dużą inwestycyjną budowlano-mieszkaniową na tych nieruchomościach Burmistrz wydał w dniu 28 stycznia 2008 r. decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Sąd ustalił ponadto, że pozwany wykonawca zakończył inwestycje wodno-kanalizacyjną sfinansowaną w części ze środków unijnych, na przełomie wiosny i lata 2009 r. Uniemożliwia ona przeprowadzenie inwestycji budowlanej powoda w planowany sposób. Powód wzywał pozwanych o usunięcie wybudowanych elementów sieci wodno-kanalizacyjnej z jego nieruchomości pismami z dnia 8 maja, 22 czerwca i 11 sierpnia 2009 r.

Sąd Rejonowy uznał, że powództwo jest zasadne na podstawie art. 222 § 2 k.c. w związku z art. 140 i 143 k.c., ponieważ pozwany inwestor nie nabył prawa do inwestycyjnego zajęcia nieruchomości powoda wbrew jego woli. Nie doszło w szczególności do ustanowienia na rzecz pozwanego ograniczonego prawa rzeczowego, a zezwolenie na budowę Starosty J., udzielone pozwanemu wykonawcy, nie wywołało skutków cywilnoprawnych.

Sąd Rejonowy wyraził również pogląd, że pozwanych nie chroni art. 5 k.c., gdyż nastąpiła samowola budowlana uniemożliwiająca ważną społecznie inwestycję mieszkaniową w planowanym zakresie.

W następstwie apelacji pozwanych Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 28 stycznia 2011 r. zmienił zaskarżony wyrok i oddalił powództwo.

Sąd drugiej instancji uznał, że ustalenia faktyczne były prawidłowe, jednakże Sąd Rejonowy wyprowadził z nich niewłaściwe konkluzje materialnoprawne. Podstawowe znaczenie dla wyniku sprawy miała bowiem pisemna zgoda Syndyka „na prowadzenie kanału w obrębie działek” z dnia 4 kwietnia 2005 r., niewymagająca zatwierdzenia Sędziego - komisarza, dająca uprawnienie do zajęcia nieruchomości. Pozwani uzyskali ponadto pozwolenie na budowę decyzją administracyjną Starosty z dnia 19 stycznia 2007 r. Powód nie dążył do wyjaśnienia zaistniałej sytuacji i nie informował o swoich zastrzeżeniach, a jego późniejsze cofnięcie zgody na inwestycję pozwanych nie zasługuje na ochronę prawną. Nie zostały w konsekwencji spełnione przesłanki roszczenia negatoryjnego (art. 222 § 2 k.c.) i posesoryjnego (art. 344 § 1 k.c.).

Powód w skardze kasacyjnej zakwestionował wyrok odwoławczy w części oddalającej powództwo wobec pozwanego K. Systemu Wodociągów i Kanalizacji - spółki z o.o., wnosząc o uchylenie bądź o zmianę orzeczenia w zaskarżonej części.

Skarżący przedstawił procesowe zarzuty naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. przez nieokreślenie stosunku prawnego uprawniającego pozwanego inwestora do zajęcia działki powoda oraz art. 378 § 1 k.p.c. przez orzeczenie poza granice apelacji, pozwany bowiem przyznał, że może być uzasadnione usunięcie kolektora na działce nr 272.

Powolał się ponadto na naruszenie prawa materialnego, a mianowicie:

- 1) art. 60, 65 i 73 § 2 k.c. w związku z art. 244 § 1, 245 § 2, 252 i 285 k.c. przez przyjęcie, że pisemne oświadczenie Syndyka z dnia 4 kwietnia 2005 r. wykreowało stosunek prawny odpowiadający treści służebności gruntowej bez konieczności zachowania formy notarialnej;

- 2) art. 365<sup>1</sup> k.c. w związku z art. 60 i 65 k.c. przez jego niezastosowanie do oświadczenia woli powoda negującego prawo pozwanego do zajęcia nieruchomości;
- 3) art. 710 k.c. przez nieuwzględnienie skutków ewentualnego użyczenia i jego wygaśnięcia;
- 4) art. 140, 143 i 222 § 2 k.c. przez wykreowanie obowiązku powoda udostępnienia działki, sprzecznego z ustawowymi uprawnieniami właściciela;
- 5) art. 305<sup>1</sup> k.c. i art. 112 ust. 1 i 2 u.g.n. przez ich nieuwzględnienie przy ocenie braku prawa pozwanego do korzystania z nieruchomości powoda.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Pojawiający się w uzasadnieniach wyroków problem posesoryjny (art. 344 k.c.) jest nieprzydatny w rozpoznawanej sprawie; nie tylko z przyczyny wskazanej w art. 344 § 2 k.c., lecz przede wszystkim z jednoznacznej treści żądania pozwu znajdującej podstawę w art. 222 § 2 k.c.

Przesłanką roszczenia negatoryjnego jest naruszenie prawa własności w czasie, gdy powód był właścicielem. Tymczasem w postępowaniu sądowym ustalono tylko datę zakończenia inwestycji wodno-kanalizacyjnej (na przełomie wiosny i lata 2009 r.), nie ustalono natomiast bardzo istotnej daty zajęcia przez pozwanych nieruchomości powoda. W konsekwencji nie doszło nawet do ustalenia, czy zajęcie te nastąpiło przed czy po nabyciu nieruchomości przez powoda od Syndyka. Można się jedynie domyślać, że zajęcie te miało miejsce po 12 grudnia 2006 r. Te kluczowe zdarzenie nie może pozostawać w sferze domysłów i w związku z tym mankamentem wiele innych ustaleń traci na precyzji, np. nie można miarodajnie ocenić sugerowanego przez Sąd Okręgowy „opóźnienia” powoda przy negatywnym reagowaniu na inwestycję pozwanych.

Jeżeli zajęcie nieruchomości powoda przez pozwanych nastąpiło po 12 grudnia 2006 r., to decyzja nr 37/07 Starosty z dnia 19 stycznia 2007 r. zatwierdzająca projekt budowlany i zezwalająca na budowę nie stwarzała dla pozwanych podstawy prawnej do legalnego posadowienia urządzeń przesyłowych

na nieruchomości powoda, ponieważ stwierdzała tylko zgodność inwestycji budowlanej z wymaganiami prawa budowlanego (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 sierpnia 2005 r., IV CK 82/05, niepubl.).

Pozwany inwestor nie nabył ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości powoda (zob. art. 245 k.c.). Koncepcja tzw. obligacji realnej, mająca uzasadniać dorozumianą zgodę właściciela na inwestycję przesyłową, została odrzucona w judykaturze (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 3 kwietnia 2009 r., II CSK 470/08, niepubl.; z dnia 10 lipca 2009 r., II CSK 71/09, niepubl. i z dnia 9 grudnia 2011 r., III CZP 78/11, niepubl.).

Przed ustawą nowelizującą z dnia 30 maja 2008 r. ... (Dz.U. Nr 116, poz. 731) judykatura aprobowała z przyczyn pragmatycznych możliwość ustanowienia służebności dla urządzeń przesyłowych, ale wówczas nie było wątpliwości, że oświadczenie właściciela musi być złożone w formie notarialnej pod rygorem nieważności (art. 73 § 2 k.c. w związku z art. 245 § 2 k.c.). Także w sferze obligacyjnej dopuszczana była możliwość użyczenia gruntu przez właściciela na potrzeby inwestycji przesyłowej (art. 710 i następne k.c.). Wtedy uprawnienia przedsiębiorstwa przesyłowego do użyczonego gruntu były bardzo ograniczone z uwagi na możliwość cofnięcia zgody na użyczenie. Przede wszystkim jednak nabywca rzeczy użyczonej nie wstępował w stosunek użyczenia w miejsce zbywcy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2005 r., II CK 569/04, niepubl.). Upada w konsekwencji podstawowy argument jurydyczny Sądu Okręgowego na rzecz przyznania pozwanemu inwestorowi uprawnienia do zajęcia działki powoda. Ponadto, nie sposób uznać, że pismo Syndyka z dnia 4 kwietnia 2005 r., skierowane do Biura Projektów Budownictwa Komunalnego, może być potraktowane jako umowa użyczenia nieruchomości w rozumieniu art. 710 k.c., zawarta między stronami.

Z przedstawionych przyczyn pozwany inwestor nie wykazał, że legalnie – na podstawie uprawnień prawnorzeczowych lub obligacyjnych – zajął nieruchomości powoda pod inwestycję wodno-melioracyjną, dlatego nie można zaaprobować zasadniczych motywów rozstrzygnięcia odwoławczego.

W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd Okręgowy wyraził również pogląd, że postępowanie powoda sprzeciwiające się inwestycji pozwanego inwestora nie zasługuje na ochronę prawną. Argument ten, nawiązujący do nadużycia prawa podmiotowego (art. 5 k.c.), wymaga oceny, jednakże zakres niezbędnych ustaleń w sprawie nie pozwala na dokonanie takiej oceny.

Omawiana inwestycja wodno-kanalizacyjna, finansowana częściowo ze środków unijnych, jest niewątpliwie użyteczna – także dla budowanego przez powoda osiedla mieszkaniowego. Nie wiadomo jednak, na ile ogranicza inwestycję powoda; czy tylko przez posadowienie kolektora na działce nr 272, czy też w szerszym zakresie. Może to mieć znaczenie przy ocenie, czy roszczenie negatoryjne jest uzasadnione tylko częściowo. Po ustawowym uregulowaniu służebności przesyłu (art. 305<sup>1</sup> – 305<sup>4</sup>) przyznane zostało przedsiębiorcy przesyłowemu uprawnienie do żądania ustanowienia takiej służebności, jeżeli jest on zainteresowany utrzymaniem istniejącego stanu rzeczy. Należy w związku z tym wyjaśnić, czy pozwany inwestor wystąpił lub zamierza wystąpić z takim żądaniem.

Z przedstawionych przyczyn należało uchylić zaskarżony wyrok i przekazać sprawę Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania (art. 398<sup>15</sup> k.p.c. oraz art. 108 § 2 k.p.c.).