

Wyrok Sądu Najwyższego z 2012-05-09, V CSK 236/11

Teza:

Roszczenie właściciela określone w art. 231 § 2 KC podlega przedawnieniu.

Właścicielowi gruntu, na którym wniesiono pozakontraktowo budynek lub inne urządzenie, służą uprawnienia z art. 222 § 2 KC albo z art. 231 § 2 KC. Uzasadniony jest przy tym pogląd, że roszczenie negatoryjne może się okazać nieskuteczne, jeżeli został wniesiony na nieruchomości obiekt o dużej wartości lub społecznej przydatności, co może prowadzić do wniosku, że bardziej efektywnym działaniem właściciela jest realizacja roszczenia określonego w art. 231 § 2 KC. Nie jest to jednak dostateczny argument na rzecz nieprzedawnienia takiego roszczenia, które może być wykorzystane skutecznie w okresie dziesięciu lat od zakończenia dużej inwestycji na gruncie.

Skład sądu:

SSN Lech Walentynowicz (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Wojciech Katner

SSN Anna Kozłowska

Sentencja:

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Weroniki B. i Joanny W. przeciwko G. S.A. w G. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 9 maja 2012 r., skargi kasacyjnej powódek od wyroku Sądu Apelacyjnego w K. z dnia 14 stycznia 2011 r.,

1) oddalił skargę kasacyjną;

2) zasądził od powódek na rzecz strony pozwanej kwotę 1800, zł (jeden tysiąc osiemset) tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie:

Wyrokiem z dnia 31 stycznia 2006 r. Sąd Okręgowy w G. nakazał pozwanemu G. S.A. w G. złożenie notarialnego oświadczenia woli o nabyciu od powódek Weroniki B. i Joanny W. własności nieruchomości o powierzchni 0,1257 ha, stanowiącej działkę nr 1188/100 wpisaną do księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w R., za cenę 81 700 zł.

Sąd ustalił, że powódki są współwłaścicielkami tej nieruchomości, położonej w R., znajdującej się od wielu lat w zasobach majątku ich rodziny, którą nabyły w dniu 16 marca 1977 r. na podstawie umowy darowizny. Przed tą datą na tej nieruchomości poprzednik prawny pozwanego wybudował linię elektroenergetyczną (słup wysokiego napięcia z napowietrzną linią przesyłową) bez zgody właścicieli. W konsekwencji ta działka budowlana straciła swój charakter i nie nadaje się do gospodarczego wykorzystania, a powódki mają trudność z jej sprzedażą.

Na podstawie opinii biegłego Sąd ustalił ponadto, że wartość działki nr 1188/100 bez linii przesyłowej wynosi 82 200 zł, a z zabudową przesyłową - 24 600 zł, natomiast wartość urządzeń przesyłowych - 32 800 zł.

Sąd Okręgowy uznał w konsekwencji, że zaistniały przesłanki z art. 231 § 2 KC, ponieważ stron nie łączy stosunek obligacyjny, a wartość urządzeń elektroenergetycznych wybudowanych przez poprzednika prawnego pozwanego przewyższa wartość nieruchomości.

Pozwany zakwestionował w apelacji ten wyrok zarzucając, że możliwe jest korzystanie z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem, a wartość wybudowanych urządzeń przesyłowych nie przewyższa jej wartości. Powołał się również na przedawnienie roszczenia.

Wyrokiem z dnia 14 stycznia 2011 r. Sąd Apelacyjny w K. zmienił zaskarżony wyrok i oddalił powództwo.

Sąd II instancji wyraził pogląd, że apelacja jest skuteczna ze względu na podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia roszczenia przewidzianego w art. 231 § 2 KC, ma ono bowiem charakter majątkowy i podlega przedawnieniu na ogólnych zasadach (art. 117 KC w związku z art. 118 KC), przy czym nie stosuje się do niego art. 223 KC dotyczącego roszczeń windykacyjnych i negatoryjnych. Dziesięcioletni termin przedawnienia roszczenia powódek, biegnący od zakończenia inwestycji przesyłowej w latach 60-tych, dawno upłynął, stąd powołanie się przez inwestora na

przedawnienie nie koliduje z zasadami współzycia społecznego.

Powódki w skardze kasacyjnej wniosły o zmianę wyroku odwoławczego i oddalenie apelacji.

Skarżące powołały się na naruszenie prawa materialnego, a mianowicie art. 222, 223 i 231 § 2 KC przez uznanie, że dochodzone roszczenie podlega przedawnieniu.

Zarzuciły również, iż Sąd Apelacyjny nie zastosował z urzędu art. 5 KC i nie stwierdził, że powołany przez pozwanego zarzut przedawnienia stanowi nadużycie prawa.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W rozpoznawanej sprawie wyłonił się istotny, decydujący o jej wyniku problem prawny dotyczący przedawnienia przewidzianego w art. 231 § 2 KC roszczenia właściciela o wykup gruntu.

W wyroku z dnia 13 grudnia 2007 r., I CSK 364/07 Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że roszczenie to podlega na ogólnych zasadach 10-letniemu przedawnieniu jako roszczenie majątkowe (art. 117 i 118 KC). Nie można bowiem stosować do niego wyjątkowej reguły o nieprzedawnieniu roszczeń przewidzianych w art. 223 KC. Art. 231 § 2 KC pozostaje w zbiegu z art. 222 § 2 KC, co oznacza że właściciel ma inne uprawnienia w zależności od tego, z którego roszczenia skorzysta; jeżeli dochodzi nieprzedawniającej się *actio negatoria*, to nie może żądać wykupu zajętej działki.

Sąd Najwyższy w wyroku tym odniósł się do uchwały z dnia 18 marca 1968 r., III CZP 15/68 (OSNCP 1968, nr 8-9, poz. 138), stwierdzającej, że roszczenie przewidziane w art. 231 § 1 KC nie ulega przedawnieniu, wyjaśniając, iż roszczenie posiadacza łączy się ściśle ze stanami posiadania nieruchomości będącym niezbędną jego przesłanką i wygasa po utracie posiadania. Taka przesłanka nie występuje natomiast przy roszczeniu właściciela o wykup gruntu.

Pogląd ten nie został zakwestionowany w judykaturze. W uzasadnieniu wyroku z dnia 15 stycznia 2009 r., I CSK 333/07 (OSNC 2009 D, poz. 97), Sąd Najwyższy wskazał, że roszczenie właściciela przewidziane w art. 231 § 2 KC przedawnia się z upływem dziecięciu lat od dnia wniesienia na gruncie budynku lub innego urządzenia (art. 118 KC).

Wyrażone w piśmiennictwie stanowisko polemiczne odwołuje się do charakteru roszczenia z art. 231 § 2 KC, bardziej zbliżonego do uprawnienia określonego w art. 151 KC niż do ogółu roszczeń majątkowych wynikających ze stosunków obligacyjnych, a także do argumentu „historycznego”, który zadecydował o nadaniu właścicielowi uprawnienia do wykupu gruntu (nieistniejącego w prawie rzeczowym). Zwrócona została również uwaga na podobny cel roszczeń właściciela i posiadacza, przy istnieniu wspólnej zasadniczej przesłanki w postaci przewagi nakładów nad wartością nieruchomości.

Nie ma jednak wątpliwości, że roszczenie właściciela określone w art. 231 § 2 KC ma charakter majątkowy, co pozwala na zastosowanie wprost art. 117 § 1 KC, gdyż nie istnieje ustawowy wyjątek ograniczający wyraźnie tę zasadę. Przewidziane w art. 223 KC odstępstwo dotyczy roszczeń windykacyjnych i negatoryjnych (art. 222 KC). Odmienny jest również charakter obu roszczeń przewidzianych w art. 231 KC. Uprawniony posiadacz musi być posiadaczem samoistnym w dobrej wierze, natomiast uprawniony właściciel może wystąpić przeciwko każdemu inwestorowi bez względu na charakter posiadania i rodzaj „wiary” posiadacza. Nieprzedawnialne roszczenie posiadacza o wykup gruntu jest w istocie nietrwałe, gdyż gaśnie z utratą posiadania, do czego może łatwo doprowadzić właściciel. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 20 marca 1981 r., III CZP 13/81 (OSNCP 1981, nr 9, poz. 168) zwrócił ponadto uwagę, że stany niepewności związane z posiadaniem określonym w art. 231 § 1 KC ulegają stosunkowo szybkiej likwidacji, gdyż prowadzą do zasiedzenia (art. 172 KC). Na tym tle pozycja właściciela jest uprzywilejowana, ponieważ może on aktywnie realizować w okresie dziesięcioletnim swoje uprawnienia i przeciwstawiać się skutecznie uprawnieniom posiadacza, a w sytuacjach wyjątkowych - powołać się na nadużycie prawa przez posiadacza, który zgłosił zarzut przedawnienia roszczenia.

Właścicielowi gruntu, na którym wniesiono pozakontraktowo budynek lub inne urządzenie, służą uprawnienia z art. 222 § 2 KC albo z art. 231 § 2 KC. Uzasadniony jest przy tym pogląd, że roszczenie negatoryjne może się okazać nieskuteczne, jeżeli został wniesiony na nieruchomości obiekt o dużej wartości lub społecznej przydatności (zob. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 22 stycznia 2010 r.,

V CSK 239/09, oraz z dnia 21 stycznia 2011 r., III CZP 124/10, OSNC 2011, nr 9, poz. 99), co może prowadzić do wniosku, że bardziej efektywnym działaniem właściciela jest realizacja roszczenia określonego w art. 231 § 2 KC. Nie jest to jednak dostateczny argument na rzecz nieprzedawnienia takiego roszczenia, które może być wykorzystane skutecznie w okresie dziesięciu lat od zakończenia dużej inwestycji na gruncie.

W rozpoznawanej sprawie podłożem roszczenia była wykonana na nieruchomości powódek inwestycja elektroenergetyczna. Tego rodzaju inwestycje przesyłowe, jako zabudowa cudzego gruntu, są obecnie dominującym przedmiotem postępowań sądowych i wyznaczają rangę problematyki prawnej aktualizującej się na tym tle. Należy w związku z tym wskazać na znaczenie unormowania w Kodeksie cywilnym służebności przesyłu (art. 305¹ KC- 305⁴ KC) ustawą nowelizującą z dnia 30 maja 2008 r. (Dz.U. Nr 116, poz. 731 ze zm.), która weszła w życie 3 sierpnia 2008 r. Pozwala ono w sposób bardziej racjonalny regulować wzajemne obowiązki właściciela i przedsiębiorcy przesyłowego, z uwzględnieniem interesu społeczno-gospodarczego.

Przedsiębiorcy zazwyczaj nie są zainteresowani w wykupie nieruchomości, a w szczególności całych nieruchomości (o co zabiegają powódki), gdyż nie zajmują się ich gospodarczą eksploatacją, a jedynie mają interes w okazjonalnym dostępie do zainstalowanych urządzeń. Przekazywanie przedsiębiorcom przesyłowemu nieruchomości wzdłuż różnorodnych ciągów przesyłowych oznaczałoby w istocie degradację wielu cennych gruntów na terenach zurbanizowanych oraz dekompozycję ich struktury. Ustanowienie służebności przesyłu jest więc bardziej racjonalne i społecznie użyteczne, a rekompensatą dla właściciela jest stosowne wynagrodzenie (art. 305² KC). Również z tych względów neutralizacja przedawnienia roszczenia właściciela o wykup gruntu (art. 231 § 2 KC) nie jest celowa.

Sąd Apelacyjny przekonywająco wykazał, dlaczego nie uznał zgłoszenia przez pozwanego przedawnienia za nadużycie prawa. Zgłoszenie takiego zarzutu było możliwe w postępowaniu apelacyjnym (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 sierpnia 2004 r., V CK 38/04).

Należało w konsekwencji oddalić skargę kasacyjną (art. 398¹⁴ KPC) oraz orzec o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 98 i 108 § 1 KPC).