



Sygn. akt V CSK 474/11

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 września 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Lech Walentynowicz (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Wojciech Katner

SSA Władysław Pawlak

w sprawie z powództwa G. B.

przeciwko E. P.S.A.

o złożenie oświadczenia woli i zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 13 września 2012 r.,

skargi kasacyjnej powoda od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 15 lipca 2011 r.,

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy w Ś. wyrokiem z dnia 17 stycznia 2011 r. zobowiązał pozwaną „E. P.” S.A. do złożenia oświadczenia woli o nabyciu od powoda G. B. własności działki nr 245 o powierzchni 1,4998 ha położonej w Z. za cenę 211 800 zł, umorzył postępowanie w części pozostałej i orzekł o kosztach procesu.

Sąd ustalił, że powód od 10 lutego 1997 r. jest właścicielem nieruchomości położonej w Z., składającej się m.in. z działki nr 245 o powierzchni 1,4998 ha (Kw nr ...). Działka ta miała charakter rolniczy i przebiegała przez nią linia energetyczna średniego zasięgu oraz wodociąg. Linia energetyczna, pochodząca sprzed 1945 r., została zmodernizowana w 1978 r.; oddano wówczas do eksploatacji 8 słupów wspornikowych.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonym uchwałą Rady Miasta Z. z dnia 13 września 2005 r., działka nr 245 została przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, z zaleceniem jej podziału na 9 działek budowlanych, po uprzedniej likwidacji linii energetycznej oraz przesunięciu przesyłowej instalacji wodociągowej poza granice działek budowlanych. Projekt zagospodarowania był konsultowany ze stroną pozwaną, która w piśmie z dnia 31 maja 2005 r. wskazała, że kolizję z linią energetyczną inwestor powinien usunąć własnym staraniem, po zatwierdzeniu przez nią dokumentacji techniczno-projektowej i podpisaniu porozumienia. W pertraktacjach stron nie doszło jednak do wiążących uzgodnień.

Na podstawie opinii biegłego Sąd Okręgowy ustalił, że wartość działki nr 245 wynosi 211 800 zł, a wartość linii energetycznej na niej usytuowanej - 41 130 zł, natomiast koszty likwidacji, przebudowy i przeniesienia linii energetycznej wyrażają się sumą 375 000 zł.

Sąd uznał roszczenie powoda, przewidziane w art. 231 § 2 k.c., za uzasadnione, ponieważ właściciel nie może korzystać z działki nr 245 zgodnie z jej przeznaczeniem określonym w planie zagospodarowania przestrzennego, a wartość działki (211 800 zł) jest niższa niż koszty likwidacji i przeniesienia linii energetycznej na inny teren (375 000 zł).

Sąd nie uwzględnił przy orzekaniu wartości linii energetycznej umieszczonej na działce nr 245 (41 130 zł), gdyż „urządzenia te nie są przedmiotem obrotu rynkowego”, nie uwzględnił też zarzutu przedawnienia roszczenia ani zarzutu zasiedzenia służebności przesyłowej.

W następstwie apelacji strony pozwanej, Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok i oddalił powództwo.

Sąd II instancji uwzględnił zarzut niewłaściwego zastosowania art. 231 § 2 k.c., ponieważ według niekwestionowanych ustaleń, zgodnych z opinią biegłego, wartość działki (211 800 zł) jest znacznie wyższa niż wartość zainstalowanych na niej urządzeń energetycznych (41 130 zł). Zakwestionował przy tym pogląd, że wartością wzniesionych urządzeń może być koszt ich likwidacji i przeniesienia.

Powód w skardze kasacyjnej domagał się uchylenia wyroku Sądu Apelacyjnego i oddalenia apelacji lub przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Skarżący powołał się na naruszenie prawa materialnego, a mianowicie:

- 1) art. 231 § 2 k.c. przez zanegowanie wykładni, że wartością urządzeń wymienionych w tym przepisie może być również koszt ich likwidacji i przeniesienia;
- 2) art. 64 Konstytucji przez nierespektowanie prawa własności powoda;
- 3) art. 143 k.c. w związku z art. 5 k.c. przez nieuwzględnienie nowych uprawnień powoda wynikających z uchwalonego planu zagospodarowania przestrzennego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przesłanką reformatoryjnego wyroku Sądu Apelacyjnego jest wyrażona przez ten Sąd wykładnia art. 231 § 2 k.c. w odniesieniu do wartości „innego urządzenia” wzniesionego na gruncie powoda – właściciela, odmienna od wykładni zastosowanej przez Sąd Okręgowy. Powyższa prawnomaterialna ocena roszczenia powoda zadecydowała w konsekwencji o wyniku sprawy.

Stanowisko Sądu Apelacyjnego jest oczywiście trafne. Roszczenie właściciela gruntu z art. 231 § 2 k.c. aktualizuje się wówczas, gdy wartość urządzenia wzniesionego przez samoistnego posiadacza przenosi znacznie wartość zajętej na ten cel działki. Z bezspornych ustaleń w rozpoznawanej sprawie wynika natomiast, że wartość urządzeń energetycznych była wielokrotnie niższa niż wartość działki nr 245. Nie została w konsekwencji spełniona istotna przesłanka roszczenia właściciela o zobowiązanie samoistnego posiadacza do wykupu gruntu.

Nieuzasadniona jest sugestia skarżącego, że utrwalone stanowisko Sądu Najwyższego wykreowało pogląd, iż wartością zainstalowanych urządzeń przez posiadacza samoistnego może być również koszt ich usunięcia i przeniesienia. Stanowisko judykatury jest odmienne, nawiązujące wprost do przepisu ustawy. Zasadnie więc Sąd Apelacyjny stwierdził, że stanowisko Sądu Okręgowego i powoda jest niezgodne z ustawą.

Do „innych urządzeń” wskazanych w art. 231 § 2 k.c. zalicza się także urządzenia przesyłowe, w tym energetyczne. Nie ma jednak wątpliwości, że przepis ten wskazuje na przesłankową konieczność porównania wartości gruntu i wartości zainstalowanych na nim urządzeń. W konsekwencji dywagacje na temat ewentualnej przyszłej likwidacji i przeniesienia urządzeń poza granice działki pozostają poza zasięgiem ustawowej regulacji w omawianym przedmiocie (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 1995 r., III CZP 169/94, OSNC 1995, nr 4, poz. 64).

Skarżący odwołał się do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 lipca 2004 r., I CK 26/04 (OSP 2005, nr 3, poz. 40), w uzasadnieniu którego wskazano na możliwość równoważnego potraktowania wartości zainstalowanych urządzeń przesyłowych z kosztami ich likwidacji i przeniesienia. Taki pogląd jest odosobniony, niezaaprobowany w judykaturze i piśmiennictwie. Z przedstawionych poprzednio przyczyn nie można go zaakceptować.

Niezrozumiała jest sugestia, że urządzeń energetycznych zainstalowanych na działce nie można wycenić, bo „nie są one przedmiotem obrotu rynkowego”.

Przedstawiają one w istocie rzeczywistą wartość materialną i nie ma żadnych przeszkód w ich wycenie. Uczynił to biegły w rozpoznawanej sprawie.

Wyrok Sądu Apelacyjnego nie narusza uprawnień właścicielskich powoda. Wskazuje tylko na ustawowe przesłanki roszczenia przewidzianego w art. 231 § 2 k.c. Nie koliduje więc z wartościami konstytucyjnymi.

Należało w konsekwencji oddalić skargę kasacyjną (art. 398¹⁴ k.p.c.).