



Sygn. akt IV CK 512/04

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 lutego 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Stanisław Dąbrowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz

SSN Gerard Bieniek

w sprawie z powództwa Gminy K.

przeciwko D. P.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 16 lutego 2005 r., kasacji strony powodowej od wyroku Sądu Okręgowego w O. z dnia 6 kwietnia 2004 r., sygn. akt I Ca (...),

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w O., pozostawiając temuż Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Gmina K. wystąpiła z powództwem przeciwko D. P. o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli, że jako właścicielka działki gruntu nr (...) /2, oznaczonej w ewidencji gruntów obrębu S., Gminy K., o powierzchni 0,32 ha, zabudowanej budynkiem stacji uzdatniania wody oraz dwiema studniami głębinowymi, dla której prowadzona jest księga wieczysta Kw nr (...), przenosi własność tej działki na Gminę K. za cenę określoną przez rzeczoznawcę majątkowego.

Zdaniem powodowej Gminy żądanie pozwu znajduje oparcie w art. 231 § 1 k.c. w związku z art. 64 k.c. i 1047 k.p.c., gdyż powódka będąc samoistnym posiadaczem w dobrej wierze działki, której przeniesienia własności na swoją rzecz domaga się, wzniosła na niej budynek i urządzenia, znacznie przynoszące wartość działki.

Sąd Rejonowy w B. wyrokiem z dnia 6 listopada 2003 r. oddalił powództwo. Z uzasadnienia wyroku wynika, że Sąd ten poczynił następujące ustalenia.

W dniu 21 kwietnia 1987 r. została zawarta umowa w sprawie realizacji wspólnej inwestycji pomiędzy Wojewódzkim Zarządem Inwestycji Rolniczych Oddziałem w M. jako investorem zastępczym Wojewódzkiego Zakładu Usług Wodnych w O. a Rolniczą Spółdzielnią Produkcyjną „K.(...)” w K.. Wspólna inwestycja polegała na budowie wodociągu S. – K.

W tamtym czasie właścicielką działki nr (...)/2 była Spółdzielnia „K.(...)” i na działce znajdowały się dwie studnie głębinowe. W umowie z dnia 21 kwietnia 1987 r. Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna „K.(...)” zobowiązała się nieodpłatnie przekazać na rzecz Wojewódzkiego Zakładu Usług Wodnych w O. teren ujęcia wodnego wraz ze studniami głębinowymi. Przekazanie terenu miało nastąpić łącznie z przekazaniem zadania inwestycyjnego przez inwestora zastępczego.

Wojewódzki Zarząd Inwestycji Rolniczych wybudował hydrofornię na działce nr (...)/2 oraz sieć wodociągową.

Protokołem z dnia 30 listopada 1987 r. Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna „K.(...)” przekazała nieodpłatnie na rzecz Wojewódzkiego Zakładu Usług Wodnych w O. teren ujęcia wodociągowego (działkę nr (...)/2) w użytkowanie na czas nieokreślony. Protokołem odbioru z tego samego dnia Wojewódzki Zakład Usług Wodnych w O. odebrał od Wojewódzkiego Zarządu Inwestycji Rolniczych Oddziału w M. wodociąg S. – K.

Od 19 lutego 1992 r. do 3 kwietnia 1997 r. Wojewódzki Zakład Usług Wodnych w O. był administratorem wodociągu. Zakład ten był zakładem budżetowym, bezpośrednio podległym Wojewodzie X., administratorem urządzeń zbiorowego zaopatrzenia rolnictwa i wsi w wodę oraz zbiorczej kanalizacji sanitarnej wsi, stanowiących własność gmin na terenie województwa x. W dniu 26 marca 1997 r. nastąpiła likwidacja Wojewódzkiego Zakładu Usług Wodnych, a w dniu 30 września 1997 r. nastąpiło przekazanie eksploatacji wodociągu Gminie K..

Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna „K.(...)” w K. w dniu 30 października 1991 r. sprzedała działkę nr (...)/2 W. W. Z kolei W. W. sprzedał tę działkę w dniu 19 marca 1996 r. pozwanej.

Sąd Rejonowy uznał, że Gmina K. jest następcą prawnym Wojewódzkiego Zakładu Usług Wodnych w O. co do urządzeń wybudowanych na działce nr (...)/2. Jednakże w ocenie Sądu Rejonowego Wojewódzki Zakład Usług Wodnych w O. nie

spełniał żadnej z przesłanek z art. 231 § 1 k.c., a dla skutecznego wystąpienia z roszczeniem w tym przepisie określonym, wymagane jest kumulatywne spełnienie wszystkich przesłanek z tego przepisu.

Apelację powódki od powyższego wyroku Sąd Okręgowy w O. oddalił wyrokiem z dnia 6 kwietnia 2004 r.

W uzasadnieniu Sąd Okręgowy stwierdził, że hipoteza art. 231 § 1 k.c. obejmuje następujące przesłanki: 1) samoistne posiadanie cudzego gruntu, 2) dobra wiara posiadacza, 3) wzniesienie budynku lub innego urządzenia o wartości znacznie przynoszącej wartość zajętej na ten cel działki. Przepis ten przewiduje roszczenie samoistnego posiadacza do właściciela gruntu o przeniesienie własności zajętej przez zabudowę działki za odpowiednim wynagrodzeniem. Roszczenie to powstaje tylko wówczas, gdy kumulatywnie wystąpią wszystkie wymienione przesłanki.

Zdaniem Sądu Okręgowego dwie pierwsze przesłanki mogą mieć w tej sprawie charakter sporny, ale nie ma potrzeby ich szczegółowego rozważania, gdyż ostatnia przesłanka z art. 231 § 1 k.c. nie występuje. Budynki i urządzenia wzniesione na przedmiotowej nieruchomości przez poprzedników powódki nie przedstawiają bowiem wartości znacznie przynoszącej wartość zajętej na ten cel działki.

Na gruncie Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej „K.(...)” z urządzonymi w 1981 r. dwiema studniami głębinowymi wzniesione zostały przez poprzednika prawnego powódki: ogrodzenie, hydrofornia i śmietnik. Wartość gruntu, tej działki nr (...)/2 wynosi 16.200 złotych, a obu studni łącznie 309.435 złotych. Wzniesione na gruncie urządzenia (hydrofornia, ogrodzenie i śmietnik) oszacowane zostały na kwotę 144.671 złotych. W tej sytuacji, w ocenie Sądu Okręgowego, brak podstaw do uznania, że wartość budynku i urządzeń wzniesionych na dużym gruncie przewyższała jego wartość.

W kasacji od powyższego wyroku, opartej na obu podstawach wymienionych w art. 393¹ k.p.c., powódka zarzuciła naruszenie prawa materialnego art. 231 § 1 k.c. i art. 49 k.c. oraz przepisów postępowania: art. 328 § 2 k.p.c. w związku z art. 233 § 1 k.p.c., co mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Kasacji nie można odmówić słuszności. Z ustaleń Sądu Okręgowego wynika, że wartość wzniesionych na gruncie urządzeń wynosi 144.671 złotych, zaś wartość samego gruntu odpowiada kwocie tylko 16.200 złotych. W sytuacji, gdy wartość wzniesionych urządzeń wielokrotnie przewyższa wartość gruntu, ocena Sądu Okręgowego, że nie są to urządzenia o wartości przynoszącej znacznie wartość zajętej

działki, oraz że nie występuje ostatnia z trzech przesłanek wymienionych w art. 231 § 1 k.c., rażąco narusza ten przepis.

Sąd Okręgowy prawdopodobnie wliczył do wartości gruntu wartość wcześniej wybudowanych na tym gruncie studni głębinowych, jednakże nie było do tego podstawy. Z chwilą uruchomienia przez Wojewódzki Zakład Usług Wodnych w O. wodociągu S. – K. odprowadzającego wodę ze studni położonych na działce nr (...)/2, studnie te weszły w skład zakładu. Stosownie do art. 49 k.c. studnie te przestały być częścią składową gruntu, więc nie można doliczać ich wartości do wartości działki przy ocenie czy wartość wzniesionych budynków i urządzeń znacznie przenosi wartość działki.

Wbrew stanowisku Sądu Okręgowego trzecia ze wskazanych w art. 231 § 1 k.c. przesłanek może być uznana za spełnioną. Jednakże, jak trafnie zauważył Sąd Okręgowy dla uwzględnienia roszczenia z art. 231 § 1 k.c. konieczne jest łączne wystąpienie wszystkich przesłanek w tym przepisie określonych, a więc także samoistnego posiadania gruntu przez wznoszącego budynek lub inne urządzenie oraz dobrej wiary posiadacza. Odnośnie tych dwóch przesłanek Sąd Okręgowy ograniczył się do stwierdzenia, że w tej sprawie mogą mieć charakter sporny, ale nie rozważył czy zachodzą. Uniemożliwia to ocenę trafności rozstrzygnięcia i także z tego względu czyni zasadnym zarzut kasacji co do naruszenia art. 231 § 1 k.c.

Z powyższych względów na mocy art. 393¹³ k.p.c. Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji wyroku.