



Sygn. akt V CSK 120/07

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 26 lipca 2007 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Tadeusz Żyznowski (przewodniczący)

SSN Zbigniew Strus (sprawozdawca)

SSN Dariusz Zawistowski

Protokolant Izabella Janke

w sprawie z powództwa Z. K.

przeciwko Polskiemu Górnictwu Naftowemu i Gazownictwu S.A. w W.

o stwierdzenie obowiązku złożenia oświadczenia woli,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 26 lipca 2007 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego [...]

z dnia 13 grudnia 2006 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o
kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy w J. wyrokiem z 22 sierpnia 2007 r. uwzględnił powództwo Z. K. i w punkcie I. wyroku stwierdził obowiązek złożenia przez pozwane Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo S.A. – zgodnie z żądaniem powoda – oświadczenia woli następującej treści: „Pozwany Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo S.A. nabywa własność nieruchomości stanowiącą działkę nr 2/8 o pow. 0.0963 ha położoną w J. przy ul. S. 19, dla której Sąd Rejonowy w J. prowadzi księgę wieczystą kw [...] od powoda Z. K. za cenę 101 000 złotych.” Poza tym rozstrzygnął opłatach sądowych i kosztach procesu między stronami.

Sąd Apelacyjny oddalił apelację pozwanej Spółki od tego wyroku, przyjmując za podstawę następujące podstawowe ustalenia Sądu Okręgowego.

1. Powód jest właścicielem oznaczonej w sentencji nieruchomości, która w przeszłości stanowiła część gospodarstwa rolnego o pow. 0.69 ha w granicach działek gruntu nr 58,28 i 2/14.
2. W 1999 r. Rada Miejska J. uchwaliła plan zagospodarowania przestrzennego obszaru, na którym położona jest nieruchomość powoda. Zgodnie z planem, grunty o których mowa, zostały przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe zorganizowane o minimalnym wskaźniku intensywności zabudowy wynoszącym 0,25 łącznie dla wszystkich 2-3 dopuszczalnych kondygnacji. Sieci infrastruktury należy lokalizować w liniach rozgraniczających ulice.
3. Decyzja o warunkach zabudowy wydana w lutym 2002 r. ustalała sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu domami jednorodzinnymi, jednak ważność jej była ograniczona terminem, który już upłynął. Pozwana Spółka została poinformowana przez władze miejskie o zmianie przeznaczenia działek 2/8 i 20/7.

Żądania powoda o wykupienie działki nr 2/8 kierowane do pozwanej nie były przez nią uwzględniane. Pozwana podnosiła zarzuty legalnego wybudowania gazociągu i możliwości wykorzystania terenu zgodnie z planem zagospodarowania.

Na wniosek powoda został dokonany podział działki nr 2, a w jego wyniku utworzono m.in. działkę nr 2/8 zawierającą obszar 963 m². Około 13 m.b. od granicy między działką a wydzieloną w wyniku podziału drogą, przez działkę

przebiega pod ziemią gazociąg średniego ciśnienia zbudowany w latach 1973-75 bez wymaganego pozwolenia na budowę. Zgoda poprzednika powoda na zajęcie terenu była sporna między stronami, ponieważ Spółka powołuje się na (przyznany) brak sprzeciwu ówczesnego właściciela. Sąd stwierdził, że zgodność z prawem inwestycji z lat 70 oraz uzyskanie zgody nie zostało przez pozwaną udowodnione, a na podstawie opinii biegłych ustalił, że powód będący właścicielem nie może wykorzystywać całej zajętej działki zgodnie z przeznaczeniem.

Sąd Apelacyjny ocenił, że zaskarżony przez pozwaną wyrok jest zgodny z prawem i należycie uzasadniony. W uzasadnieniu bardziej szczegółowo omówił metodę ustalania wartości inwestycji i zajętej działki, odrzucając sugestię dokonywania wyceny całego obszaru sprzed podziału. W tym zakresie Sąd odwoławczy honoruje wywody zawarte w wyroku SN z 16 lipca 2004 r. I CK 26/04 podkreślając, że skutek budowy urządzenia powód nie może rozporządzać nieruchomością jako działką budowlaną; stąd niejednolita metoda ustalania jej wartości, zależna od celu szacunku, tj. ustalania przesłanek wykupu lub wysokości wynagrodzenia. Sąd drugiej instancji odrzucił zarzut spekulacyjnego motywu rozdrobnienia działek przez podział, zwracając uwagę na sformułowanie przepisu (art. 231 § 2 k.c.) o „zajętej działce”. Potwierdził kategorycznie, iż powód nie może korzystać z działki na przestrzeni zajętej przez kolektor gazowy i w całej jego „strefie ochronnej”, aby w końcu aprobować wnioski sądu pierwszej instancji, że nie jest możliwe racjonalne wykorzystanie działki powoda. Podstawę takiego wniosku Sąd Apelacyjny upatruje – odmiennie niż Sąd Okręgowy – w opinii biegłego z dziedziny geodezji L. S.

Pozwana zaskarżyła wyrok Sądu Apelacyjnego skargą kasacyjną opartą na obydwu podstawach (art. 398 § 3 pkt 1 i 2 k.p.c.) wyrażających się w naruszeniu przepisów art. 231 § 2 k.c. w związku z art. 5 k.c., art. 6 k.c. oraz art. 328 § 2 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Nie można zgodzić się z zapatrywaniem skarżącej, jakoby zgłoszenie roszczenia przewidzianego w art. 231 § 2 k.c., w okolicznościach sprawy, stanowiło nadużycie prawa podmiotowego i nie zasługiwało na ochronę. Analizując szczegółowe przesłanki podniesionego przez pozwaną zarzutu należy stwierdzić, że konkretyzują się one w:

- obawie przed napływem roszczeń innych właścicieli znajdujących się w podobnej sytuacji,
- historycznych uwarunkowaniach inwestycji - ekonomicznych i organizacyjnych,
- inicjowaniu przez powoda podziału nieruchomości .

Żadna z przytoczonych okoliczności nie dyskwalifikuje roszczenia powoda w świetle przyjmowanych i akceptowanych ogólnie norm moralnych składających się na zasady współżycia lub społeczne i gospodarcze przeznaczenie prawa własności. Obiektywną przyczyną obaw pozwanej nie jest działanie powoda lecz nieuregulowany prawnie stan władztwa tej Spółki nad cudzymi nieruchomościami opierający się na przyzwoleniu (wg twierdzeń pozwanej) ówczesnego właściciela, przy czym Spółka nie zaprzecza, że w chwili budowy działanie to musiało być zgodne z przepisami. Rzeczywiście, przepisy kodeksu cywilnego w art. 244 i art. 245 § 1 i 2 k.c. określały sposób uzyskania prawa rzeczowego (służebności), uprawniającego do władania nieruchomością w charakterze posiadacza zależnego. Czynność dokonana bez zachowania takiej formy (np. powoływana zgoda ówczesnego właściciela) nie mogła doprowadzić do ustanowienia służebności (por. wyrok SN z 8 lutego 1988 r., IV CR 45/88, OSNC 1990/2/33), a jedynie do nawiązania stosunku obligacyjnego podlegającego wypowiedzeniu.

Kodeksowa regulacja prawna służebności (art. 285 § 1 k.c.) ukierunkowana na polepszenie korzystania z nieruchomości nie odpowiada potrzebom gospodarczym w razie budowy trwałych urządzeń liniowych należących do przedsiębiorstwa, które może przecież funkcjonować bez nieruchomości, a gdyby nawet je miało, to użyteczność i wartość nieruchomości nie jest istotnym czynnikiem w planowaniu inwestycji. Mimo tego niedostosowania praktyka przyjęła konieczność stosowania przepisów dotyczących służebności gruntowych do regulacji władztwa polegającego na budowie linii przesyłających energię, wodę, gaz itp. Stanowisko takie, mimo kontrowersyjności tej koncepcji konsekwentnie wyrażał Sąd Najwyższy pod rządem prawa rzeczowego z 1946 r. (orzeczenie z dnia 31 grudnia 1962 r. II CR 1006/62, OSPiKA 1964, poz. 91), a następnie kodeksu cywilnego (uchwała SN z 3 czerwca 1965 r., III CO 34/65, OSNC 1966/7-8/109, wyrok SN z 8 września 2006 r., II CSK 112/06, M. Prawn. 2006/19/1016),

uchwała SN z 17 stycznia 2001 r., III CZP 79/02, OSNC 2003/11/142), zastrzegając tylko aby umowy nie tworzyły nowych nieznanych praw rzeczowych. Sąd Najwyższy podziela te zapatrywania w rozpoznawanej sprawie. Działalność gospodarcza pozwanej Spółki poddana prawom rynku, trwająca w tej formie prawnej od początku lat 90 usprawiedliwia wymaganie powoda uregulowania stanu prawnego linii przesyłowych niebędących częścią składową nieruchomości gruntowych, skoro doszło do konfliktu interesów Spółki i właściciela a próba ustalenia na przyszłość wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości nie powiodła się. Należy bowiem zaznaczyć, że korzystający z cudzego mienia, w braku odmiennej umowy powinien płacić odpowiednie wynagrodzenie. Wcześniej wyrażana zgoda na ułożenie linii przesyłowej może być odwołana, co w braku ustawy ograniczającej prawo własności wymaga podejmowania negocjacji przynajmniej w zakresie wynagrodzenia; żądanie przeniesienia urządzeń (art. 222 § 2 k.c.) podlegałoby ocenie pod kątem zgodności z gospodarczym i społecznym przeznaczeniem prawa aż do odmowy udzielenia właścicielowi ochrony (art. 5 k.c.). Nie zwalnia to jednak przedsiębiorcy z obowiązku uiszczenia wynagrodzenia, skoro odbiorcy gazu ponoszą koszty jego przesyłania, i nie ma uzasadnienia aksjologicznego dla obciążania tymi kosztami właścicieli nieruchomości obciążonych.

Rozpoznając apelację pozwanej Spółki Sąd Apelacyjny trafnie odrzucił argumentację dotyczącą nadużycia prawa przy podziale nieruchomości. Zmiana planu zagospodarowania przestrzennego kwalifikująca teren jako przeznaczony pod luźną zabudowę wymagała wręcz podziału nieruchomości na działki budowlane odpowiadające normom zawartym w planie a złożenie wniosku o podział stanowił realizację uprawnień właściciela (art. 140 k.c.). Ponieważ decyzja zatwierdzająca podział nie została podważona, korzysta z domniemania zgodności z prawem. Nieuzasadnione są zatem próby wykazania, że to powód korzystając ze swego prawa własności spowodował powstanie roszczenia o nabycie przez Spółkę zajętej działki. Roszczenie to powstało bowiem w wyniku spełnienia się przesłanek wymienionych w art. 231 § 2 k.c., a nie ze względu na dokonanie podziału. Skarżący nie zauważa, że wola właściciela dokonania podziału nie zwalnia od

przestrzegania parametrów powstających działek, a istniejąca wcześniej trasa gazociągu determinowała jego usytuowanie względem granic działki nr 2/8.

Sąd Apelacyjny nie naruszył art. 231 § 2 k.c. w związku z art. 6 k.c. przez uznanie, że ciężar dowodu istnienia prawa do korzystania z nieruchomości spoczywa na pozwanej. Treść art. 6 k.c. w odniesieniu do tej kwestii jest oczywista; nie można obciążać powoda obowiązkiem udowodnienia braku uprawnienia pozwanej, skoro Spółka powołując się na istnienie takiego prawa, jako przesłanki oddalenia powództwa nie przedstawiła dowodu konkurującego z odpisem z księgi wieczystej (k. 24).

Ustalanie porównywanych wartości (gruntu i urządzenia) w razie budowy urządzenia przez posiadacza zależnego nie jest zabiegiem tak prostym, jak to się dzieje w typowym wypadku, tj. wzniesienia budynku przez posiadacza samoistnego – prowadzącego z reguły do wzrostu wartości nieruchomości, w przybliżeniu o części składowe. Dla regulacji takich właśnie wypadków przewidziany jest zasadniczo art. 231 k.c., którego racje gospodarcze oraz społeczne są czytelne. Relacje wartości działki i inwestycji wyglądają inaczej w razie wybudowania urządzenia, którego właściwości (np. zagrożenie dla otoczenie) powodują zmniejszenie się wartości gruntu, a nawet utratę przez całość znaczenia rynkowego. Nie są to przypadki częste, bowiem niektóre urządzenia liniowe oddziałują na wąski pas gruntu, i pozwalają zagospodarować bez przeszkód całość działki a ponadto przynoszą pewien dochód tytułem wynagrodzenia.

W rozpoznawanej sprawie stwierdzona deprecjacja gruntu wskutek dokonania inwestycji nie pozwala stosować jednakowej reguły ustalania wartości w ramach przesłanki wykupu i należnego wynagrodzenia, dlatego rozwiązanie przyjęte przez Sąd Apelacyjny należy zaaprobować. Przyjęcie koncepcji odmiennej oddalałoby możliwość rozwiązania istotnego konfliktu między potrzebami cywilizacyjnymi (dostawy energii), a prawem własności. Przepis art. 231 § 2 k.c. straciłby swoją rolę porządkującą stosunki własnościowe wobec nieruchomości, gdyby przyjąć cenę 1 m² gruntu jak dla działki budowlanej, gdyż nie zostałaby wówczas spełniona przesłanka znacznej różnicy wartości wymagana w tym przepisie, a z drugiej strony (zakładając prawdziwość twierdzeń powoda) właściciel nie mógłby wykorzystać jej zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego.

Skardze kasacyjnej nie można natomiast odmówić zasadności w części kwestionującej uzasadnienie zaskarżonego wyroku. Zgodnie z art. 398³ § 3 k.p.c. w związku z art. 233 § 1 k.p.c. odpowiednio stosowanym (art. 398²¹ i art. 391 § 1 k.p.c.) przekonanie Sądu orzekającego co do wiarygodności i mocy wskazanych w uzasadnieniu dowodów pozostaje poza kontrolą kasacyjną, co nie zwalnia jednak również sądu odwoławczego od obowiązku przedstawienia w uzasadnieniu wyroku podstaw „budowy” stanu faktycznego. W rozpoznawanej sprawie Sąd Apelacyjny odmiennie niż Sąd Okręgowy wskazał dowód z opinii biegłego inż. L. S jako podstawę ustalenia, dotyczącego braku możliwości racjonalnego wykorzystania działki powoda. Powołanie się na dowód z opinii tego biegłego wymagało jednak wskazania, która jej część stanowiła podstawę wniosku, iż zabudowa nieruchomości oznaczonej jako działka nr 2/8 nie może spełnić wymagań planu zagospodarowania przestrzennego oraz wymagań technicznych określonych w § 12 ust. 1. rozp. Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 02.75.690 ze zm.).

Wymieniony biegły w punkcie 4. opinii (k. 110) stwierdził, że do momentu opracowania projektu zagospodarowania terenu nie można mówić o racjonalnym wykorzystaniu działki zgodnie z przeznaczeniem terenu, gdyż takie przeznaczenie nie jest w planie dokładnie określone. W opinii uzupełniającej (k. 144 –145) wyraził opinię, że w razie wyodrębnienia z działki 2/8 obszaru o pow. 276 m² znajdującego się poza strefą oddziaływania gazociągu, część wyodrębniona nie utworzy samodzielnej działki budowlanej, ale podtrzymał również poprzednią opinię, że rozważania na temat sposobu podziału działki nr 2/8 nie mają większego sensu dopóki nie zostanie opracowany szczegółowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu zawierającego co najmniej 2,40 ha powierzchni.

Nie podejmując próby oceny merytorycznej tych opinii, wykraczającej poza kompetencje Sądu Najwyższego w postępowaniu kasacyjnym, należy stwierdzić, że przekonanie Sądu Apelacyjnego o braku najmniejszych wątpliwości (k. 256 akt) w omawianym przedmiocie nie zostało uzasadnione. Niezrozumiałe są również stwierdzenia dotyczące (dalszego) podziału działki nr 2/8 na wniosek pozwanej, skoro zarzucała ona w apelacji błąd ustalenia, że działka 2/8 nie może być

racjonalnie wykorzystana i wywodziła, że na tej właśnie, a nie na utworzonej w wyniku podziału jeszcze mniejszej działce – może być wybudowany dom jednorodzinny. Spór odnośnie do zagospodarowania dz. 2/8, stanowiącej odrębną nieruchomość odpowiada zakresowi żądania powoda domagającego się wykupu całej nieruchomości, jako bezużytecznej dla celów budowlanych.

Formułując ocenę o niemożliwości wykorzystania zgodnie z przeznaczeniem części objętej oddziaływaniem gazociągu, Sąd drugiej instancji nie sprecyzował również zakresu pojęcia „korzystania zgodnego z przeznaczeniem”, które w szerokim znaczeniu może oznaczać pozostawienie właścicielowi nieograniczonego prawa wyboru miejsca posadowienia budynku, a w wąskim znaczeniu – tylko prawa do wzniesienia budynku odpowiadającego wskaźnikom intensywności zabudowy, lecz z zachowaniem warunków technicznych zabudowy (budyneków i sieci) i pozostawieniem reszty powierzchni działki jako otoczenia budynku, co nie musiałyby kolidować z istnieniem strefy kontrolowanej.

Należy więc zgodzić się ze skarżącym, że uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego nie pozwala odtworzyć podstawy faktycznej zaskarżonego wyroku w istotnym zakresie - możliwości wykorzystania działki nr 2/8 zgodnie z jej przeznaczeniem, tj. okoliczności stanowiącej przesłankę zastosowania art. 231 § 2 k.c., w wypadku budowy przez posiadacza zależnego urządzeń podziemnych ograniczających w różnym stopniu uprawnienia właściciela. Uchybienie to może mieć wpływ na treść wyroku, ponieważ uzasadnienie mimo sporządzania po ogłoszeniu wyroku odzwierciedla przebieg procesu decyzyjnego składu orzekającego. W związku z tym, zgodnie z art. 398¹⁵ § 1 k.p.c., a odnośnie do kosztów procesu, na podstawie stosowanego odpowiednio art. 108 § 2 k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji wyroku.