

UCHWAŁA

Dnia 16 maja 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Anna Owczarek (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Krzysztof Pietrzykowski

SSN Marta Romańska

Protokolant Bożena Kowalska

w sprawie z powództwa T. S.
przeciwko P. sp. z o.o. w W.
przy udziale Prokuratora Prokuratury Krajowej Henryki Gajdy-Kwapień
o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,
po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym
w dniu 16 maja 2019 r.,
zagadnienia prawnego
przedstawionego przez Sąd Apelacyjny w (...)
postanowieniem z dnia 19 listopada 2018 r., sygn. akt V ACa (...),

"Czy żądanie właściciela gruntu, na którym wzniesiono budynek lub inne urządzenie o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, nabycia przez tego, kto wniósł budynek lub inne urządzenie własności działki za odpowiednim wynagrodzeniem, o którym mowa w przepisie art. 231 § 2 k.c. ulega przedawnieniu zgodnie z przepisem art. 117 § 1 k.c. i art. 118 k.c.?"

podjął uchwałę:

Roszczenie właściciela gruntu, na którym wzniesiono budynek lub inne urządzenie o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, o nabycie przez posiadacza własności działki za odpowiednim wynagrodzeniem (art. 231 § 2 k.c.) nie ulega przedawnieniu.

UZASADNIENIE

Powód T. S. – właściciel niezabudowanej nieruchomości położonej w S., gmina C., dla której prowadzona jest księga wieczysta Kw nr (...), wniósł o zobowiązanie pozwanej P. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. – prowadzącej przedsiębiorstwo przesyłowe, w skład którego wchodzi gazociąg posadowiony na terenie tej nieruchomości, do złożenia oświadczenia woli o jej nabyciu za wynagrodzeniem w wysokości 295 000 zł, wskazując jako podstawę prawną roszczenia art. 231 § 2 k.c. Pozwana podniosła m.in. zarzut przedawnienia twierdząc, że roszczenie oparte na wskazanym przepisie ma charakter majątkowy i ulega przedawnieniu na zasadach ogólnych (art. 118 k.c.).

Sąd Okręgowy w S. wyrokiem z dnia 5 września 2017 r. uwzględnił powództwo. Podstawa faktyczna rozstrzygnięcia była bezsporna. Ustalono, że gazociąg został wybudowany przez P. - Oddział P. w G. (poprzednika prawnego pozwanego) na podstawie pozwolenia na budowę z dnia 19 listopada 1998 r. m.in. na nieruchomości położonej w S., gmina C., dla której prowadzona jest księga wieczysta Kw nr (...). Poprzednicy prawni powoda wyrazili zgodę na czasowe zajęcie pasa gruntu o szerokości 20 m i na ułożenie gazociągu za odszkodowaniem obejmującym kompensatę straty w zasiewach, zbiorach, uprawach, zmiany struktury ziemi i niemożność korzystania z spowodowaną brakiem dostępu. Gazociąg wysokiego ciśnienia DN 150 o średnicy 150 mm, długości 130 m jest umiejscowiony pod ziemią, jedynym elementem posadowionym na powierzchni jest metalowy słupek. Jego usytuowanie po przekątnej nieruchomości uniemożliwia posadowienie budynku mieszkalnego, który zamierza wybudować powód. Wartość rynkowa gruntu wynosi odnośnie do działki nr [...]/23 – 136 695,55 zł, a działki nr [...]/29 – 122 500,82 zł. Wartość sieci gazowej wysokiego ciśnienia na terenie gminy i miasta C. wynosi 8 999 397,48 zł. Przed Sądem Rejonowym w C. zawisły sprawy z powództwa właściciela nieruchomości o nakazanie usunięcia rurociągu gazowego (sygn. akt I C (...)) oraz z wniosku przedsiębiorstwa przesyłowego o ustanowienie służebności przesyłu (sygn. akt I Ns (...)), w których postępowanie zawieszono do czasu zakończenia obecnej sprawy. Sąd pierwszej instancji uznał, że pozwana nie wykazała upływu terminu przedawnienia, stwierdził jednak, że

gdyby do tego doszło to podniesienie zarzutu przedawnienia przez stronę pozwaną stanowiłoby nadużycie prawa podmiotowego (art. 5 k.c.).

Sąd Apelacyjny w (...), rozpoznając apelację pozwanej, uzupełnił postępowanie dowodowe co do daty zakończenia inwestycji i ustalił, że protokół odbioru końcowego gazociągu został sporządzony w dniu 21 lipca 2000 r. Powziął jednak wątpliwości dotyczące dopuszczalności przedawnienia roszczenia właściciela gruntu o jego nabycie przez osobę, która wzniosła budynek lub inne urządzenie o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, opartego na art. 231 § 2 k.c. Wskazał, że co do tej kwestii doszło do rozbieżności orzecznictwa oraz poglądów piśmiennictwa. Z tych względów, na podstawie art. 390 § 1 k.p.c., przedstawił Sądowi Najwyższemu zagadnienie prawne sformułowane na wstępie.

Udział w postępowaniu przed Sądem Najwyższym zgłosił prokurator, który wniósł o podjęcie uchwały, że roszczenie przewidziane w 231 § 2 k.c. ma charakter majątkowy i podlega przedawnieniu na zasadach ogólnych (art. 117 w zw. z art. 118 k.c.).

Sąd Najwyższy zważył:

Polski system prawny zawiera szereg rozwiązań służących pewności obrotu oraz realizacji postulatu, aby stan prawny pozostawał w zgodności ze stanem rzeczywistym i eliminował sytuacje umożliwiające istnienie trwałych i nierozwiązywalnych stosunków prawnych między podmiotami, których interesy są sprzeczne. Osiągnięcie tych celów zapewniają instytucje prawne mieszczące się w ramach tzw. dawności, do których należy przedawnienie. Kodeks cywilny z 1964 r. ograniczył przedawnienie do roszczeń majątkowych stwierdzając, że z upływem prawem przewidzianego terminu osoba obowiązana może uchylić się od spełnienia obowiązku, który odpowiada treści takiego roszczenia. Instytucja przedawnienia nie została unormowana w sposób jednolity, bowiem ustawodawca zmierzał do zrównoważenia różnych, zazwyczaj sprzecznych interesów uczestników obrotu cywilnoprawnego. Zastrzegł, że od zasady przedawnienia roszczeń majątkowych możliwe jest wprowadzenie ustawowo zastrzeżonych wyjątków (art. 117 § 1 k.c.). Przepisy wprost wyłączaające przedawnienie

wprowadzono dla roszczeń o zniesienie współwłasności (art. 220 k.c.), roszczeń windykacyjnych i negatoryjnych właściciela nieruchomości (art. 223 § 1 k.c.), roszczeń windykacyjnych właściciela rzeczy wpisanych do krajowego rejestru utraconych dóbr kultury (art. 223 § 4 k.c.). Orzecznictwo i piśmiennictwo dopuściły ponadto wyłączenie przedawnienia roszczeń wynikające pośrednio z ich właściwości. Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 20 lutego 2013 r., III CZP 101/12 (OSNC 2013, nr 7-8, poz. 88) wyjaśnił, że nie ulega przedawnieniu roszczenie o ustanowienie służebności przesyłu, przewidziane w art. 305² § 1 k.c. Wskazał przy tym, że szczególna cecha takiego roszczenia, związana z jego właściwością, i ścisły związek z trwałą sytuacją faktyczną nieruchomości nakazują przyjąć, że trwa ono tak długo, jak długo utrzymuje się na gruncie stan pozwalający na żądanie ustanowienia służebności przesyłu. W uzasadnieniu uchwały Sąd Najwyższy odwołał się do poglądu judykatury, że wyjątki od przedawnialności roszczeń majątkowych mogą także wynikać z ich szczególnych cech, powiązania z określonym, trwałym stanem faktycznym na nieruchomości, który sprawia, że roszczenie istnieje tak długo, jak długo on trwa, a po zmianie wygasa. Wynika stąd, zdaniem Sądu Najwyższego, że ustawodawca w sposób szczególny ukształtował możliwość dochodzenia ustanowienia służebności przesyłu w oparciu o art. 305² § 1 k.c. Sąd wskazał, że stanowisko to dominuje w orzecznictwie odnośnie do roszczenia samoistnego posiadacza gruntu w dobrej wierze, który wznosił na powierzchni lub pod powierzchnią gruntu budynek lub inne urządzenie o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, o przeniesienie na niego własności zajętej działki za odpowiednim wynagrodzeniem, opartego na art. 231 § 1 k.c. Piśmiennictwo zgodnie przyjmuje ponadto, że nie podlega przedawnieniu roszczenie właściciela gruntu, którego granice przekroczone bez winy umyślnej przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia, o wykupienie zajętej części gruntu, jak również tej części, która na skutek budowy straciła dla niego znaczenie gospodarcze (art. 151 k.c.) oraz o ustanowienie służebności drogi koniecznej (art. 145, art. 146 k.c.).

Przedstawione zagadnienie dotyczy przedawnialności roszczenia właściciela gruntu opartego na art. 231 § 2 k.c. Kwestia przedawnienia roszczeń opartych na art. 231 § 1 i § 2 k.c. jest przedmiotem sporu, który znajduje odzwierciedlenie

w trzech poglądach. Pierwszy z nich wskazuje, że przedawnienie dotyczy tylko roszczenia właściciela z § 2 (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 2007 r., I CSK 364/07, Przegląd Sądowy 2008, nr 7-8, s. 18 i z 9 maja 2012 r., V CSK 236/11, nie publ.), a wyłączone jest w odniesieniu do roszczenia posiadacza z § 1 (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 1968 r., III CZP 15/68, OSNCP 1968, nr 8-9, poz. 138, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 15 stycznia 2009 r., I CSK 333/07, nie publ., z dnia 21 czerwca 2011 r., I CSK 555/10, OSNC-ZD 2012, nr B, poz. 43 i z dnia 9 maja 2012 r., V CSK 236/11, IC 2013, nr 7-8). Drugi, mniejszościowy pogląd piśmiennictwa, oparty jest na twierdzeniu, że przedawnienie obejmuje obydwa roszczenia. Trzeci – prezentowany przez większość przedstawicieli piśmiennictwa i niektóre sądy powszechne uznaje, że instytucja przedawnienia w odniesieniu do obu roszczeń nie ma zastosowania, przy czym w skrajnym wypadku wskazuje, że nie tyle brak przedawnienia ile w ogóle oddziaływania czynnika upływu czasu.

Rozważając przedstawione zagadnienie nie można zatem pominąć relacji roszczeń przewidzianych w art. 231 § 1 i § 2 k.c. Istota ich konstrukcji prawnych jest zbliżona. W obu wypadkach, na skutek wzniesienia przez osobę trzecią na powierzchni lub pod powierzchnią cudzego gruntu budynku lub innego urządzenia o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, pomiędzy właścicielem a wnoszącym nawiązuje się stosunek zobowiązaniowy, którego treścią jest z jednej strony roszczenie o charakterze wierzytelności („może żądać”), z drugiej długu (obowiązku „nabycia”). Piśmiennictwo zgodnie przyjmuje, że zobowiązanie to ma charakter obligacji realnej, bowiem występuje ściśle sprzężenie z sytuacją prawno-rzeczową. O przymocie wierzyciela i dłużnika decyduje aktualny stan prawny (właściciel) i faktyczny (posiadacz). Uprawnienie posiadacza wynikające z wzniesienia budynku lub urządzenia może być przedmiotem przeniesienia w drodze sukcesji uniwersalnej lub syngularnej na rzecz osób trzecich, ale tylko łącznie z posiadaniem, podczas gdy właściciela wprost związane jest z jego tytułem prawnym do nieruchomości w dacie dochodzenia roszczenia. Nie budzi ponadto wątpliwości majątkowy charakter obu roszczeń z art. 231 k.c. Różnice między nimi dotyczą ograniczeń podmiotowych, bowiem legitymację czynną w myśl § 1 ma wyłącznie posiadacz samoistny działający w dobrej wierze,

podczas gdy posiadacz legitymowany biernie na podstawie § 2 mógł czynić nakład inwestycyjny w złej wierze, bądź będąc posiadaczem zależnym.

Pogląd judykatury wprost dopuszczający przedawnienie roszczenia z § 2 opiera się na założeniu, że właściciel w przeciwieństwie do posiadacza może skorzystać z różnych roszczeń dających mu inne uprawnienia i korzyści. Jeżeli, wykorzystując *actio negatoria* z art. 222 § 2 k.c., dochodzi usunięcia naruszeń swego prawa to nie może żądać wykupu zajętej działki, ale za to jego roszczenie nie przedawnia się. Uprawnienia wynikające z art. 231 § 2 k.c. mają charakter terminowy, gdyż nie należy promować właściciela, który nie dba o swoją nieruchomości i nie reaguje na to, że ktoś wzniósł na niej budynek (inne urządzenie) o wartości przekraczającej jej wartość. Wskazano ponadto, że bieg ewentualnego przedawnienia roszczenia posiadacza określonego w § 1 mógłby rozpocząć się dopiero po utracie posiadania. Przyjęcie, iż ochrona posiadacza słabnie wraz z wydłużaniem się czasu posiadania nie ma dostatecznego uzasadnienia, zwłaszcza że równocześnie biegnie na jego rzecz termin zasiedzenia. Takich argumentów w zakresie roszczenia właściciela brak. Przeciwnicy tego stanowiska wskazują, że roszczenie z § 2 znacząco różni się od zwykłych roszczeń obligacyjnych, bowiem nie ma samodzielności prawnej i niezależnego bytu. Jego akcesoryjność wynikająca ze związania z prawem własności wymaga, aby uprawnienie właściciela trwało tak długo, „jak długo istnieje stan powstały wskutek przekroczenia granicy nieruchomości wyjściowej”. Odwołują się ponadto do wykładni historycznej i celowościowej podnosząc, że przyczyną wprowadzenia art. 231 do kodeksu cywilnego były budzące zastrzeżenia rozwiązania poprzedniego stanu prawnego. Dekret z dnia 11 października 1946 r. Prawo rzeczowe (Dz. U. Nr 57, poz. 319 ze zm.) zmuszał właścicieli do korzystania z roszczeń negatoryjnych i żądania usunięcia budowli, co było społecznie i gospodarczo niewskazane oraz rodziło szereg problemów.

Sąd Najwyższy, w składzie rozpoznającym przedstawione zagadnienie prawne, nie podziela stanowiska wyrażonego w cytowanych wyrokach z dnia z 13 grudnia 2007 r., I CSK 364/07, i z 9 maja 2012 r., V CSK 236/11. Przyjmuje, że - co do zasady - możliwe jest wyłączenie przedawnienia roszczeń wynikające pośrednio z ich właściwości, mimo braku podstawy prawnej wprost, jeżeli

uzasadniają to dostatecznie ważne argumenty. W odniesieniu do roszczenia właściciela gruntu, na którym wzniesiono budynek lub inne urządzenie o wartości znacznie przynoszącej wartość zajętej na ten cel działki, o nabycie przez wznoszącego (jego następcę prawnego) własności zajętej działki za odpowiednim wynagrodzeniem, opartego na art. 231 § 2 k.c., należy odwołać się do wykładni funkcjonalnej, systemowej i historycznej oraz pozajęzykowych systemowych i celowościowych dyrektyw interpretacyjnych. Po pierwsze wskazać należy na właściwość roszczenia i jego bezpośrednie powiązanie z ochroną prawa własności, o czym świadczy usytuowanie przepisu będącego jego źródłem w dziale V. Ochrona własności tytułu I. Własność księgi drugiej kodeksu cywilnego. Nadanie mu charakteru obligacji realnej wyznacza legitymację materialno-prawną po stronie powodowej przez stosunek prawa rzeczowego będącego źródłem triady uprawnień właścicielskich o charakterze bezwzględnym. Po stronie właściciela brak prawnego obowiązku usuwania stanu naruszeń własności, jest to jedynie uprawnienie, którego niewykorzystanie może spowodować usankcjonowanie rozbieżności przez przejście tego prawa, w wypadku spełnienia ustawowych przesłanek, *ex lege* na rzecz naruszcyciela będącego posiadaczem samoistnym (zasiedzenie) lub na podstawie prawokształtującego orzeczenia sądu (art. 231 § 1 k.c.). Naruszcycielowi będącemu posiadaczem zależnym nie przysługują żadne środki prawne umożliwiające akcję zaczepną, zmierzającą do zmiany stanu prawnego. Brak uzasadnienia do przyjęcia, że dobrowolne znoszenie przez właściciela stanu naruszenia wynikającego ze wzniesienia budynku lub innego urządzenia powinno mieć charakter czasowy i, w wypadku podniesienia zarzutu przedawnienia, skutkować utratą roszczenia o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o nabyciu zajętej części nieruchomości. Roszczenie takie ma jednak charakter petytoryjny i wynika z uprawnienia do rozporządzania rzeczą (*ius disponendi*). W takiej sytuacji właścicielowi pozostawałoby dalej idące roszczenia negatoryjne o przywrócenie przez naruszcyciela stanu zgodnego z prawem lub windykacyjne (art. 222 k.c.), to jest prowadzące do rezultatu, którego strony przedłużające stan rozbieżności chciały uniknąć. Po drugie roszczenie o tzw. „wykup” z art. 231 § 2 k.c. w istocie stanowi rodzaj roszczenia negatoryjnego i, aczkolwiek zmierza do zmiany stanu prawnego, nie stoi w opozycji do art. 222 § 2 k.c. tylko stanowi jego

uzupełnienie. Po trzecie dalej idące roszczenie windykacyjne dotyczące nieruchomości, na której wzniesiono budynek lub inne urządzenie o wartości znacznie przenoszącej wartość zajętej na ten cel działki, może być ubezskutecznione zarzutem nadużycia prawa podmiotowego (art. 5 k.c.), pozostawiając strony w sytuacji niepożądaney i uniemożliwiając im także dokonanie rozliczeń z tytułu tzw. roszczeń uzupełniających (art. 224 i nast. k.c.). Po czwarte istotne są argumenty przedstawione wyżej, leżące u podstaw wprowadzenia do kodeksu cywilnego art. 231 k.c., stanowiącego nieograniczone terminem źródło roszczenia zarówno posiadacza jak i właściciela.

Stanowisko to wzmacniają dodatkowo względy słusznościowe i celowościowe. Objęcie zakresem normatywnym art. 231 k.c. roszczeń, których pierwotną podstawą jest taki sam stan faktyczny, niemal tożsame przesłanki świadczą o ścisłym ich związku, przemawiającym za ujednoczeniem stanowiska w zakresie niestosowania instytucji przedawnienia. W wyniku posadowienia budynku lub innego urządzenia na powierzchni lub pod powierzchnią cudzego gruntu powstaje trwały stan naruszeń prawa własności i swoista „odnawialność” roszczeń z tym związanych. Środki ochrony prawnej służące właścicielowi są zróżnicowane zarówno w zakresie sposobu dochodzenia roszczeń jak i skutku, który może przez być ich wykorzystanie osiągnięty. Wybór sposobu i terminu dochodzenia ochrony prawnej przez właściciela, opartej na przysługującym mu prawie, powinien być pozostawiony jego uznaniu. Zakres uciążliwości wynikającej ze znoszenia obciążenia nieruchomości budynkiem lub urządzeniem wzniesionym przez osobę trzecią jest zmienny. Wystąpienie z roszczeniem opartym na art. 231 § 2 k.c. w odstępie czasu od jej zajęcia nieruchomości może wynikać ze zmiany stosunków faktycznych i prawnych, aktualizujących potrzebę zakończenia niezgodności stanu prawnego i faktycznego danej nieruchomości oraz braku woli posiadacza jej rozwiązania przez zawarcie umowy przenoszącej własność, zatem w danych okolicznościach faktycznych być bardziej efektywny i zaspakajać interes prawny właściciela. Przedstawiona wykładnia zapobiega niebezpieczeństwu kolizji z konstytucyjną zasadą równej ochrony praw majątkowych oraz służy stabilności i pewności stosunków społecznych. Zagrożenie wynikające z długotrwałej rozbieżności usuwa, w stanach akceptowalnych ze względów aksjologicznych

(posiadanie samoistne), nabycie prawa własności nieruchomości lub ograniczonego prawa rzeczowego *ex lege* przez zasiedzenie.

Ubocznie zauważyć należy, że stosowanie art. 231 § 2 k.c. jest wyłączone przepisem szczególnym, tj. art. 124 ust. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst Dz.U. z 2018 r., poz. 2204 ze zm.), zgodnie z którym właściciel nieruchomości może żądać, aby starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej albo występujący z wnioskiem o zezwolenie na założenie i przeprowadzenie na nieruchomości przewodów i linii przesyłowych, o których mowa w ust. 1 art. 124 u.g.n., nabył od niego w drodze umowy własność nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2002 r., III CZP 1/02, OSNC 2003, nr 1, poz. 5).

Z przedstawionych względów Sąd Najwyższy orzekł jak w uchwale.

aj