

## **Uchwała z dnia 21 listopada 2003 r., III CZP 85/03**

*Sędzia SN Lech Walentynowicz (przewodniczący, sprawozdawca)*

*Sędzia SN Barbara Myszka*

*Sędzia SN Kazimierz Zawada*

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Kaji M., Michała M. i Jerzego J. jako następców prawnych zmarłego Tadeusza M. oraz Mieczysława L., Janiny M., Magdaleny O., Marcina D., Janusza M., a także Janiny M., nieznannej z miejsca pobytu, zastępowanej przez kuratora Danutę J. przeciwko Gminie Miejskiej J., R. Zakładowi Energetycznemu S.A. w R., Miejskiemu Przedsiębiorstwu Gospodarki Komunalnej, spółce z o.o. w J., Telekomunikacji Polskiej S.A., Pionowi Sieci – Obszarowi w R. jako następcy prawnemu Telekomunikacji Polskiej S.A., Pionu Sieci – Obszaru w K. oraz Polskiemu Górnictwu Naftowemu i Gazownictwu S.A. w W. – Oddziałowi Zakład Gazowniczy w J. o złożenie oświadczenia woli o nabyciu własności nieruchomości, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 21 listopada 2003 r., zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Apelacyjny w Rzeszowie postanowieniem z dnia 20 grudnia 2001 r.:

"Czy nabycie własności w uwzględnieniu powództwa z art. 231 § 2 k.c. może nastąpić w częściach ułamkowych nieruchomości w przypadku wzniesienia kilku urządzeń przez różne podmioty i czy właściwym kryterium dla ustalenia wysokości udziałów ułamkowej części nieruchomości stanowi wyłącznie wartość wzniesionych urządzeń?"

podjął uchwałę:

**Właściciel gruntu, na którym kilku współposiadaczy wzniosło urządzenia o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, może na podstawie art. 231 § 2 k.c. żądać wykupienia tej działki, jeżeli nie da się ustalić zakresu jej współposiadania; domniemywa się równość udziałów współwłaścicieli.**

**Uzasadnienie**

Powodowie są współwłaścicielami nieruchomości o powierzchni 85,45 a, położonej w J. przy ul. M., składającej się z działek nr 104/1 i nr 104/3, wpisanej do księgi wieczystej nr (...). W okresie, gdy nieruchomość ta stanowiła własność Skarbu Państwa (23 luty 1951 r. – 4 marzec 1993 r.), wzniesiono na niej urządzenia energetyczne, wodne, kanalizacyjne i telekomunikacyjne o wartości znacznie przynoszącej jej wartość.

Rozpoznając powództwo współwłaścicieli o wykup gruntu (art. 231 § 2 k.c.), Sąd Okręgowy w Krośnie ustalił, że – stosownie do treści art. 49 k.c. – pozwani są właścicielami następujących urządzeń: Zakład Energetyczny S.A. w R. – linii kablowych wysokiego i niskiego napięcia, linii elektrycznej średniego napięcia oraz stacji transformatorowej, Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo S.A. w W. – dwóch odcinków gazociągów, Telekomunikacja Polska S.A. w W. – kabla telekomunikacyjnego i linii telekomunikacyjnej napowietrznej, Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej, sp. z o.o. w J. – kolektora wodnego, przyłączy kanalizacji sanitarnej i studzienek rewizyjnych. Urządzenia te (naziemne, podziemne i napowietrzne) wzajemnie się krzyżują i nie jest możliwe wydzielenie gruntu z urządzeniem tylko jednego inwestora.

Wyrokiem z dnia 27 czerwca 2001 r. Sąd Okręgowy zobowiązał pozwanych do wykupu nieruchomości na współwłasność, określając udziały we współwłasności według wartości poszczególnych inwestycji i zasądzając na rzecz powodów wynagrodzenie stosownie do wielkości udziałów we współwłasności.

Przy rozpoznawaniu apelacji pozwanych wyłoniło się zasygnalizowane w trybie art. 390 § 1 k.p.c. zagadnienie prawne. Sąd Apelacyjny wskazał, że art. 231 § 2 k.c. mówi w liczbie pojedynczej o wzniesionym budynku lub innym urządzeniu, dlatego powstaje wątpliwość, czy zakresem tej regulacji objęta jest większa ilość obiektów wzniesionych na gruncie. W tej ostatniej sytuacji aktualizuje się potrzeba dokonania oceny dopuszczalności sumowania wartości urządzeń wzniesionych przez różnych inwestorów. W rozpoznawanej sprawie ustalono bowiem, że tylko wartość inwestycji pozwanego Zakładu Energetycznego przewyższyła wartość działki. Sąd powziął też wątpliwość dotyczącą możliwości zobowiązania posiadaczy do wykupu działki na współwłasność w częściach ułamkowych oraz w odniesieniu do kryteriów określenia udziałów we współwłasności.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przewidziane w art. 231 § 2 k.c. roszczenie właściciela o wykup działki może być skierowane przeciwko każdemu, kto wznosił na niej budynek lub inne urządzenie nie będąc do tego uprawniony, niezależnie od charakteru posiadania, bez względu na dobrą bądź złą wiarę posiadacza. Roszczenie te służy ochronie interesów właściciela, eksponując jego dominację prawną wobec posiadacza, zgodnie z treścią art. 140 k.c. oraz standardami konstytucyjnymi (art. 21 ust. 1 i 64 Konstytucji). Powyższe wskazanie należy mieć na uwadze przy poszukiwaniu rozwiązań umożliwiających racjonalne uregulowanie stanu prawnego nieruchomości, w następstwie wybudowania na niej obiektów przez osoby nieuprawnione.

Zastosowanie przez ustawodawcę w art. 231 § 2 k.c. liczby pojedynczej dla określenia „wzniesionego budynku lub innego urządzenia” (podobnie jak przy wskazaniu właściciela i inwestora) wynika z zasad techniki legislacyjnej. Chodzi tu mianowicie o określenie rodzaju wzniesionego obiektu, a więc o charakterystykę każdego obiektu odpowiadającego przyjętym kryteriom. Jest oczywiste, że powyższy przepis ma na uwadze wszystkie budynki i inne urządzenia wzniesione przez posiadacza (posiadaczy) oraz czyni uprawnionymi wszystkie osoby, którym służy przymiot właściciela.

Dokonane przez pozwanych inwestycje dotyczą urządzeń określonych w art. 49 k.c., wchodzących w skład ich przedsiębiorstw. Z tej przyczyny, jako składniki mienia pozwanych, nie są częścią składową gruntu i nie zwiększają jego wartości. Przeciwnie, znaczne ich nagromadzenie degraduje wartość użytkową nieruchomości. Ponadto, ich usunięcie z działki, jako urządzeń użyteczności publicznej, jest wysoce utrudnione. Utrwalił się w związku z tym pogląd, że w takiej sytuacji właściciel gruntu nie może być pozbawiony możliwości realizacji roszczenia przysługującego mu na podstawie art. 231 § 2 k.c. (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 1995 r., III CZP 169/94, OSNC 1995, nr 4, poz. 64).

Dla rozstrzygnięcia przedstawionego zagadnienia prawnego istotne znaczenie ma dokonane w postępowaniu sądowym ustalenie, że wzniesione przez pozwanych urządzenia wzajemnie się krzyżują i nie jest możliwe wydzielenie gruntu z urządzeniami tylko jednego posiadacza. Posiadanie pozwanych ma zatem charakter łączny, uniemożliwiający ustalenie jego zakresu. Konsekwencją niepodzielnego korzystania przez posiadaczy z zajętego gruntu, w zakresie niezbędnym do korzystania z zainstalowanych na nim urządzeń, jest konieczność

potraktowania całościowo wszystkich jednostkowych inwestycji – w relacji do uprawnień właściciela z art. 231 § 2 k.c. – jako inwestycji „wspólnej”, o zsumowanej wartości. W opisaney sytuacji roszczenie właściciela o wykup gruntu, skierowane przeciwko wszystkim współposiadaczom, prowadzi do nabycia przez nich – w drodze orzeczenia sądowego – własności nieruchomości. Skutkiem tego jest powstanie współwłasności („nabycie na współwłasność”), skoro zaistniały wymagane przesłanki (jedność przedmiotu, wielość podmiotów i niepodzielność wspólnego prawa).

W judykaturze została potwierdzona możliwość powstania współwłasności w następstwie uwzględnienia powództwa z art. 231 k.c. (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 18 lutego 1972 r., III CZP 4/71, OSNCP 1972, nr 6, poz. 109, z dnia 13 lutego 1978 r., III CZP 101/77, OSNCP 1978, nr 9, poz. 150, z dnia 11 lipca 1983 r., III CZP 27/83, OSNCP 1984, nr 2-3, poz. 24 oraz z dnia 5 czerwca 1985 r., III CZP 33/85, OSNCP 1986, nr 5, poz. 66 oraz wyrok z dnia 10 grudnia 1973 r., III CRN 266/73, OSPiKA 1974, nr 11, poz. 234).

Przedstawiona wykładnia ma na uwadze dominujący interes właściciela, ale jednocześnie umożliwia całościowe uporządkowanie konsekwencji inwestowania na cudzym gruncie. Tak rozumiana wykładnia art. 231 k.c. eksponowana jest w doktrynie. Należy jednak zauważyć, że stan faktyczny, będący podłożem roszczenia powodów o wykup działki, jest nietypowy, wynikający z sytuacji poreprywatyzacyjnej. Badanie przebiegu wieloletnich procesów inwestycyjnych jest tu wszakże zbędne, ponieważ liczy się stan rzeczy z chwili orzekania (art. 316 § 1 k.p.c.), kiedy to następuje przekształcenie stosunku realnozobowiązaniowego w stosunek prawnorzeczowy. Stosownie do przyjętych poprzednio założeń, dopuszczalne jest w konsekwencji zobowiązanie współposiadaczy na podstawie art. 46 k.c. i art. 1047 k.p.c., w sytuacji określonej w art. 231 § 2 k.c., do wykupu działki, na której wzniesli oni urządzenia o wartości znacznie przewyższającej jej wartość, jeżeli nie da się określić zakresu współposiadania.

Z racji wielości właścicieli działki, powstaje między nimi współwłasność w częściach ułamkowych (art. 196 k.c.), wymagająca określenia zakresu uprawnień każdego ze współwłaścicieli w postaci udziału oznaczonego ułamkowo bądź procentowo. Odpowiadając na przedstawione zagadnienie prawne w części dotyczącej kryteriów określenia rozmiaru udziałów we współwłasności, należy wskazać na istnienie ustawowego domniemania, że udziały współwłaścicieli są

równe (art. 197 k.c.). Jest to jednak domniemanie wzruszalne (*praesumptio iuris tantum*), przy czym możliwość jego obalenia nie jest ograniczona przepisem szczególnym. Na tym tle należy tylko zauważyć, że inwestycje posiadaczy – w sytuacji określonej w art. 49 k.c. – nie są nakładami na nieruchomości i nie zwiększają jej wartości, powiększają tylko zasoby mienia inwestorów. Zmniejsza to doniosłość wartości tych inwestycji jako kryterium ustalenia udziałów we współwłasności gruntu.

Z przedstawionych przyczyn Sąd Najwyższy rozstrzygnął przedstawione zagadnienie prawne, jak w uchwale (art. 390 k.p.c.).