

Wykupu gruntu można żądać tylko dziesięć lat

Jeśli transformator, gazociąg, wodociąg znalazły się na działce bezprawnie, właściciel może żądać jej wykupienia, ale musi się z tym spieszyć

W wyroku z 13 grudnia 2007 r. Sąd Najwyższy uznał, że roszczenie o wykup przewidziane w art. 231 § 2 kodeksu cywilnego przedawnia się na zasadach ogólnych, czyli w ciągu dziesięciu lat od wybudowania urządzenia na cudzym gruncie (**sygn. I CSK 364/07**).

Działka w strefie ochronnej

Stanowisko SN oznacza, że tylko nieliczni właściciele gruntów z niechcianymi urządzeniami, które często nie tylko zmniejszają wartość działki, ale wręcz uniemożliwiają jej zabudowę, mogą na tej drodze bronić swych interesów. Większość bowiem tego rodzaju urządzeń będących dziś przyczyną sporów między właścicielami gruntów a przedsiębiorstwami przesyłowymi została wybudowana przed zmianą ustroju – w latach 60., 70., a nawet wcześniej.

Z drogi wykupu chciał skorzystać Krzysztof Ż., właściciel nieruchomości mającej dziś charakter rolny, ale położonej ok. 30 km od stolicy. Krzysztof Ż. uzyskał ją w drodze darowizny. Przez działkę tę przebiega linia wysokiego napięcia należąca do spółki akcyjnej PGE Polska Grupa Energetyczna. Linię wybudował na początku lat 80. poprzednik prawny PGE. Działka Krzysztofa Ż. znajduje się w strefie ochronnej II stopnia ustanowionej dla tej linii w 1997 r. Obowiązuje w niej zakaz budowy mieszkaniowej i budynków do dłuższego przebywania w nim ludzi.

Nie ma podstaw prawnych

Krzysztof Ż., powołując się na art. 231 § 2 k.c., zażądał od PGE, by wykupił tę działkę. Ponieważ spółka odmówiła, wystąpił do sądu. Domagał się zobowiązania jej do nabycia działki za 67 tys. zł. Sąd I instancji oddalił roszczenie, wskazując jako powód przedawnienie. Uznał, że odwołanie się w kwestii przedawnienia do stanowiska SN zajętego w wyroku z 16 lipca 2006 r. jest nietrafne. SN przyjął w nim, że nigdy nie przedawniają się roszczenia przewidziane w art. 231 § 1, a nie § 2 k.c. **Chodziło więc w nim o sytuację odwrotną: roszczenia o wykup samoistnego posiadacza gruntu, który wznosił na nim budynek lub inne urządzenie.**

Sąd zaznaczył, że nie można w tym wypadku oprzeć żądania wykupu na art. 124 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, bo adresatem tego żądania może być tylko gmina albo Skarb Państwa.

Takie same wyroki z innym uzasadnieniem

Sąd II instancji oddalił apelację Krzysztofa Ż. Uznał jego roszczenie za bezpodstawne, ale dlatego, że przedsiębiorstwo budujące linię wysokiego napięcia uzyskało na podstawie obowiązującej wówczas ustawy z 1985 r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości decyzję administracyjną dającą mu prawo do przeprowadzenia linii nad nieruchomością, która należy dziś do Krzysztofa Ż., oraz prawo dostępu do przewodów i urządzeń w celu wykonania czynności związanych z ich konserwacją. Dlatego rozważania dotyczące kwestii przedawnienia miałyby – według tego sądu – znaczenie wyłącznie hipotetyczne.

Sprawa trafiła na wokandę SN wskutek skargi kasacyjnej Krzysztofa Ż. Jego pełnomocnik przekonywał na rozprawie, że za uwzględnieniem żądania wykupu przemawiają nie tylko przepisy prawne, ale i zasady słuszności. Wskutek bowiem przeprowadzenia linii właściciel działki poniósł szkodę, która ma charakter trwały.

Sąd Najwyższy oddalił skargę kasacyjną. Także w jego ocenie Krzysztof Ż. nie może domagać się od PGE wykupu. Wystarczającym jednak powodem werdyktu oddalającego jest – jak tłumaczył sędzia Krzysztof Pietrzykowski – to, że roszczenia właściciela o wykup przewidziane w art. 134 § 2 k.c.

przedawniają się na zasadach ogólnych, czyli stosownie do art. 118 k.c. W tym przepisie termin przedawnienia wynosi dziesięć lat. Liczy się on od wybudowania budynku czy innych urządzeń.

Gdy wartość urządzenia wyższa niż gruntu

Prawo żądania wykupu gruntu przyznaje właścicielowi art. 231§ 2 kodeksu cywilnego. Może on domagać się od tego, kto wznosił na jego gruncie budynek lub inne urządzenie o wartości znacznie przekraczającej wartość zajętej na ten cel działki, aby nabył od niego własność działki za odpowiednim wynagrodzeniem. Jeśli ten odmówi, właściciel może domagać się od niego wykupu przed sądem. Analogiczne uprawnienie przysługuje na podstawie art. 231§ 2 k.c. osobie, która wzniosła taki budynek lub urządzenie o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki. Może żądać od właściciela gruntu ich wykupu.

Źródło : Rzeczpospolita /09.01.2008/