

Magistrala na stałe i bez wynagrodzenia

25-01-2008,

Właściciele urządzeń przesyłowych, którzy do 1985 r. uzyskali zezwolenia na zajęcie nieruchomości w celu przeprowadzenia przewodów elektrycznych, gazociągów, magistrali ciepłowniczych itd., mają prawo do trwałego korzystania z gruntu

Sąd Najwyższy w wyroku z 9 stycznia 2008 r. uznał, że tak jest również wówczas, gdy w decyzjach, w których jako prawną podstawę wydania wskazano art. 35 ustawy z 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości, mowa była o czasowym zajęciu nieruchomości. Oznacza to m.in., że właściciele nieruchomości, których dotyczą te decyzje, nie mogą na drodze sądowej domagać się ani zdemontowania urządzeń ze swojej nieruchomości, ani wynagrodzenia za bezumowne z niej korzystanie.

Jeden sąd odmawia, drugi przyznaje

Wynagrodzenia za bezumowne korzystanie domagał się od aktualnego właściciela magistrali ciepłowniczej – firmy Dalkia Poznań SA – Zdzisław R., właściciel nieruchomości, przez którą magistrala ta przebiega. W 1979 r. wydana została decyzja administracyjna o zezwoleniu na czasowe zajęcie nieruchomości dla przeprowadzenia tej magistrali. Jako prawną jej podstawę wskazano art. 35 ustawy z 1958 r.

Sąd I instancji uznał, że żądanie Zdzisława R. jest bezpodstawne, bo aktualny właściciel magistrali ma tytuł prawny do korzystania z jego nieruchomości w postaci tej decyzji. Taka decyzja ograniczająca własność wiąże każdego czesnego właściciela nieruchomości i uprawnia każdego czesnego właściciela urządzeń przesyłowych do korzystania z niej. Decyzja wydana na podstawie art. 35 ust. 1 ustawy z 1958 r., a także na podstawie późniejszych odpowiedników tego przepisu, tj. art. 70 ust. 3 ustawy z 1985 r. oraz art. 124 § 1 aktualnej ustawy o gospodarce nieruchomościami, daje właścicielowi tych urządzeń trwałe uprawnienia odpowiadające w istocie służebności gruntowej.

Sąd II instancji zmienił ten wyrok i zasądził na rzecz Zdzisława R. 56 tys. zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z jego nieruchomości. Uznał, że skoro mowa w decyzji o czasowym jej zajęciu, to Dalkia Poznań SA nie dysponuje prawem do trwałego korzystania z tej nieruchomości.

Niefortunna próba podkreślenia różnicy

Sąd Najwyższy wskutek skargi kasacyjnej przedsiębiorstwa uchylił wyrok II instancji i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia. – Problem prawny w tej sprawie sprowadza się do pytania, czy decyzja wydana na podstawie art. 35 ustawy z 1958 r. uprawnia do trwałego, czy tylko czasowego zajęcia gruntu – mówił sędzia Marian Kocon. Stwierdził, że daje ona prawo do trwałego korzystania z gruntu.

Zaznaczył, że SN w tym składzie zajął takie samo stanowisko co do charakteru prawnego tej decyzji jak wcześniej, w wyroku z 9 marca 2006 r. (sygn. II CSK 457/06).

Także w tamtym wyroku chodziło o decyzję wydaną na podstawie art. 35 ust. 1, w której znalazło się nie mające uzasadnienia w tej podstawie prawnej zastrzeżenie o bliżej nieokreślonym czasowym zajęciu nieruchomości, które pozostawało w sprzeczności z przeznaczeniem urządzeń mających się na niej znaleźć. SN wyraził wówczas przypuszczenie, że zastrzeżenie to było niefortunną próbą podkreślenia różnicy między częściowym wywłaszczeniem na podstawie art. 31 ust. 1 a całkowitym wywłaszczeniem na podstawie art. 35 ust. 3 ustawy z 1958 r.

Czego może żądać właściciel

W wyroku z 9 marca 2007 r. SN wskazał, jakie ewentualnie roszczenia mogą przysługiwać właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, na którego nieruchomości urządzenia przesyłowe znalazły się z mocy decyzji wydanej na podstawie art. 35 ust. 1.

Tak więc zainteresowany może przede wszystkim domagać się (na podstawie art. 124 ust. 5 obowiązującej dziś ustawy z 1997 r.) nabycia jego nieruchomości przez Skarb Państwa, jeśli obecność tych urządzeń uniemożliwia mu dalsze prawidłowe korzystanie z nieruchomości w sposób dotychczasowy albo w sposób zgodny z jej dotychczasowym przeznaczeniem. Może się również domagać odszkodowania za pogorszenie nieruchomości. Sąd Najwyższy w wyroku z 27 marca 2007 r. uznał, że pogorszenie takie należy do strat objętych zakresem art. 36 ustawy z 1958 r., a ponadto tylko ten przepis może być prawną podstawą tego roszczenia. Pozwala on domagać się odszkodowania wyłącznie na drodze administracyjno prawnej. Właściciel nie może się więc zwrócić o nie do sądu cywilnego (sygn. II CSK 425/07).

Pytanie dla siedmiu sędziów SN

Sąd Najwyższy w wyroku z 27 marca 2007 r. przyjął, że właściciel, na którego nieruchomości znajdują się urządzenia przesyłowe, nie może się domagać wynagrodzenia za korzystanie z jego gruntu. Roszczenie takie bowiem przysługuje mu tylko w razie pozbawienia go faktycznego władztwa nad rzeczą.

Jednakże w tej kwestii nie ma zgody, także w SN. Tak więc np. w uchwale z 17 czerwca 2005 r. (sygn. III CZP 29/05) sąd ten uznał – choć w odniesieniu do przedsiębiorstwa przesyłowego, które nie legitymowało się prawną podstawą do zajęcia nieruchomości, czyli będącego posiadaczem w złej wierze służebności przesyłowej – że właścicielowi przysługuje odpowiednie wynagrodzenie za korzystanie z niej. Stwierdził, że nie można przyjąć, iż tego rodzaju służebności są z istoty swej nieodpłatne. Wydaje się, że ze względu na te rozbieżności o sprawie powinien wypowiedzieć się Sąd Najwyższy w składzie powiększonym.

Wielu właścicieli jest zainteresowanych taką właśnie formą rekompensaty za ograniczenia i uciążliwości związane z obecnością urządzeń przesyłowych na ich gruncie.

Źródło : Rzeczpospolita