

Sygn. akt I ACa 496/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 lipca 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Andrzej Struzik
Sędziowie:	SSA Józef Wąsik SSA Marek Boniecki (spr.)
Protokolant:	st.sekr.sądowy Beata Lech

po rozpoznaniu w dniu 22 lipca 2016 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa Z. S., R. B. i J. K.

przeciwko

Skarbowi Państwa – Staroście (...)

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 9 grudnia 2015 r. sygn. akt I C 2529/11

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że nadaje mu treść:

„I. oddala powództwo;

II. odstępuje od obciążania powódek kosztami procesu”;

2. odstępuje od obciążania powódek kosztami postępowania apelacyjnego ;

3. odstępuje od obciążania powódek nieuiszczonymi kosztami sądowymi.

SSA Marek Boniecki SSA Andrzej Struzik SSA Józef Wąsik

Sygn. akt I ACa 496/16

Uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie

z dnia 22 lipca 2016 r.

Powódki Z. S., R. B. i J. K. wniosły o zobowiązanie Skarbu Państwa - Starosty (...) do złożenia oświadczenia woli o nabyciu nieruchomości stanowiącej działkę o nr. ewid. (...) o powierzchni 0,5 ha, położonej w G., gm. W., zgodnie z art. 126 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami za cenę 100.000 zł, a także o zasądzenie solidarnie na ich rzecz kwoty 600.000 zł tytułem odszkodowania za utraconą wartość powyższej działki oraz o zwrot kosztów procesu.

Strona pozwana wniosła o odrzucenie pozwu, wskazując na publicznoprawny charakter roszczeń związanych ze szczególnym postępowaniem wywłaszczeniowym uregulowanym w ustawie z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości, ewentualnie o oddalenie powództwa, zarzucając: przedawnienie roszczenia o odszkodowanie, brak podstaw do formułowania jakichkolwiek żądań w oparciu o art. 126 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami w sytuacji, gdy zajęcie nastąpiło pod rządami ustawy z dnia 12 marca 1958 r., której przepisy nie przyznawały właścicielowi nieruchomości roszczenia analogicznego do uregulowanego w art. 126 ust. 4 wskazanej ustawy, brak legitymacji biernej oraz kwestionując wysokość dochodzonego roszczenia odszkodowawczego i ceny nabycia nieruchomości.

Postanowieniem z dnia 26 października 2012 r. Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił wniosek o odrzucenie pozwu w zakresie roszczenia o zobowiązania strony pozwanej do złożenia oświadczenia woli oraz odrzucił pozew w zakresie roszczenia o zapłatę.

Wyrokiem z dnia 9 grudnia 2015 r. Sąd Okręgowy w Krakowie zobowiązał stronę pozwaną do złożenia oświadczenia woli następującej treści: „Skarb Państwa – Starosta (...) nabywa od powodów: Z. S., R. B. i J. K. należące do nich prawo własności nieruchomości położonej w G., gmina W., stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...), o powierzchni 0,50 ha, dla której Sąd Rejonowy w W. Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) za cenę w kwocie 50.900 (...) złotych płatną z chwilą uprawomocnienia się wyroku" (pkt I); oddalił powództwo w pozostałej części (pkt II) oraz zniósł wzajemnie między stronami koszty procesu (pkt III).

Sąd Okręgowy ustalił stan faktyczny szczegółowo zaprezentowany w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, z którego wynika, że sporna nieruchomość nie nadaje się aktualnie do korzystania z niej w sposób dotychczasowy, czyli jako pole orne, gdyż na jej terenie znajduje się poeksploatacyjny zbiornik, powstały w wyniku zalania terenu eksploatacji kruszywa, usytuowany na obszarze(...) Zakładu (...). Powódki są właścicielkami ww. nieruchomości w udziałach po 1/3 części, na skutek dziedziczenia po K. K.. Decyzją Naczelnika Miasta i Gminy W. z dnia 8 października 1979 r., (...), na podstawie art. 97 k.p.a., art. 37 i 44 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości, po rozpoznaniu wniosku (...) Przedsiębiorstwa Produkcji (...) w K. zezwolono wskazanemu podmiotowi na czasowe zajęcie terenu powyższej nieruchomości w związku

z przeprowadzeniem wierceń pod eksploatację kruszywa. W dniu 25 sierpnia 2005 r. powódki zwróciły się do Starosty Powiatu (...) z wnioskiem o przyznanie im odszkodowania za zniszczenie działki nr (...) lub przyznanie działki zamiennej. Po uprzednich negocjacjach pomiędzy stronami dotyczących nabycia przez Skarb Państwa przedmiotowej nieruchomości na podstawie art. 126 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, strona pozwana wyraziła wolę jej nabycia za cenę 30.000 zł, pod warunkiem zrzeczenia się przez powódki roszczeń odszkodowawczych. Wobec niewyrażenia przez powódki zgody na zrzeczenie się owych roszczeń oraz zaproponowanie przez nie ceny 50.000 zł, a także kwoty odszkodowania wynoszącej 1.100.000 zł, w piśmie z dnia 19 grudnia 2008 r. strona pozwana oświadczyła, iż nie widzi możliwości nabycia przedmiotowej nieruchomości na wskazanych warunkach. W ramach postępowania administracyjnego zostały sporządzone trzy operaty szacunkowe (w latach 2006, 2007, 2010) dotyczące wartości działki nr (...), w których oszacowano ową wartość odpowiednio na 30.000 zł, 50.600 zł, 50.000 zł. Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości składającej się z działki nr (...), przy uwzględnieniu jej stanu fizycznego w dniu 8 października 1979 r. i aktualnych cen, wynosi 50.900 zł.

W ustalonym przez siebie stanie faktycznym, po dokonaniu analizy zebranego

w sprawie materiału dowodowego, Sąd Okręgowy w pierwszej kolejności wskazał na dopuszczalność drogi sądowej w zakresie żądania zobowiązania do złożenia oświadczenia woli na podstawie art. 126 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami (t. jedn. Dz. U.

z 2015 r., poz. 1774 ze zm., dalej: u.g.n.). Podkreślił, że decyzja Naczelnika Miasta i Gminy W. z dnia 8 października 1958 r. została wydana w czasie obowiązywania ustawy

z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości (t. jedn. Dz. U.

z 1974 r., Nr 10, poz. 64 ze zm., dalej: ustawa z 1958 r.). Po przywołaniu przepisów art. 37 ust. 1, 2 i 3, art. 36 oraz art. 76 ustawy z 1958 r. Sąd pierwszej instancji zestawił je z obecnie obowiązującymi regulacjami art. 124, 125 i 126 u.g.n. i zauważył, że art. 37 ustawy z 1958 r. nie posiada aktualnego odpowiednika. Jednak zdaniem Sądu materialnoprawną podstawę dochodzenia przez powódki roszczenia o zobowiązanie strony pozwanej do złożenia oświadczenia woli o nabyciu nieruchomości może stanowić art. 37 ust. 3 ustawy z 1958 r., przewidujący możliwość żądania przez właściciela „wywłaszczenia” nieruchomości, z której wydobywano materiały budowlane. Jednocześnie realizacja tego roszczenia winna nastąpić według aktualnych unormowań proceduralnych, tj. w postępowaniu toczącym się w oparciu o przepis art. 126 ust. 4 u.g.n. przewiduje bowiem drogę cywilną dochodzenia roszczenia

o wykup nieruchomości. Wskazany kierunek interpretacji przywołanych przepisów, jest przy tym zdaniem Sądu Okręgowego w pełni uzasadniony koniecznością zapewnienia powódkom, jako współwłaścicielkom nieruchomości czasowo zajętej i wykorzystywanej na podstawie decyzji z dnia 8 października 1979 r., ochrony prawnej, której w innym wypadku zostałyby pozbawione. Sąd zwrócił także uwagę na fakt, że przed wszczęciem postępowania sama strona pozwana stała na stanowisku, że podstawą ewentualnego nabycia przez Skarb Państwa działki nr (...) jest właśnie art. 126 ust. 4 u.g.n. i w związku z tym powinno się ono dokonać

w formie umowy cywilnoprawnej. Za podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu Sąd Okręgowy przyjął art. 100 k.p.c.

Wyrok powyższy w części uwzględniającej powództwo i rozstrzygającej o kosztach procesu zaskarżyła apelacją strona pozwana, wnosząc o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na rzecz skarżącej kosztów postępowania.

Apelujący zarzucił naruszenie: 1) art. 37 ust. 3 ustawy z 1958 r. w zw. z art. 126 ust. 4 u.g.n. i art. 64 k.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie w okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy, w sytuacji gdy zaskarżony wyrok nie zawiera ustaleń faktycznych odnoszących się do zastosowanej normy prawa materialnego; 2) art. 37 ust. 3 ustawy z 1958 r. w zw. z art. 126 ust. 4 u.g.n. i art. 64 k.c. przez ich niewłaściwą wykładnię polegającą na przyjęciu, że właściciel nieruchomości może domagać się od podmiotu, który zajął nieruchomość, aby nabył od niego własność nieruchomości za cenę, która odzwierciedla wartość nieruchomości, ustaloną z uwzględnieniem jej stanu z daty zajęcia oraz przeznaczenia i cen obecnych, w przypadku dochodzenia tego roszczenia na drodze sądowej, wg przeznaczenia i cen na datę wyrokowania, w sytuacji gdy z ww. przepisów wynika, że cena powinna uwzględniać wartość rynkową nieruchomości, a zatem wartość ustaloną wg jej obecnego stanu, przeznaczenia i cen, zważywszy, że dochodzone roszczenie nie ma charakteru odszkodowawczego; 3) art. 37 ust. 2 i 3 ustawy z 1958 r. w zw. z art. 126 ust. 4 u.g.n. i art. 64 k.c. przez ich niewłaściwą wykładnię polegającą na przyjęciu, że cena, za którą nieruchomość powinna być zbyta, powinna odpowiadać nie tylko aktualnej wartości nieruchomości, ale również kompensować szkodę polegającą na obniżeniu wartości nieruchomości w związku z utratą możliwości korzystania z niej w sposób dotychczasowy czy też zgodny z jej przeznaczeniem, którą właściciel poniósł w związku z zajęciem nieruchomości, w sytuacji gdy roszczenie o wykup nieruchomości nie ma charakteru odszkodowawczego, a właścicielowi, który poniósł szkodę w związku z zajęciem nieruchomości przysługują stosowne roszczenia odszkodowawcze; 4) art. 37 ust. 2 i 3 ustawy z 1958 r. w zw. z art. 126 ust. 4 u.g.n. i art. 64 k.c. przez ich niewłaściwą wykładnię polegającą na przyjęciu, że zasady współzycia społecznego wymagają, aby cena nabycia nieruchomości kompensowała spadek wartości nieruchomości na skutek jej zajęcia,

w sytuacji gdy właścicielowi, który poniósł szkodę w związku z zajęciem nieruchomości przysługują stosowne roszczenia odszkodowawcze; 5) art. 100 k.p.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na wzajemnym zniesieniu kosztów procesu, w sytuacji gdy pozwany wygrał sprawę niemal w całości.

Powódki wniosły o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż Sąd Okręgowy, z poszanowaniem reguł wyrażonych w przepisie art. 233 §1 k.p.c. ustalił stan faktyczny sprawy, co sprawiło, że Sąd Apelacyjny przyjął go za własny. Pamiętać przy tym należy, że to strona powodowa wskazując w pozwie podstawę faktyczną swojego żądania, która podlega weryfikacji w postępowaniu dowodowym, określa ramy procesu, które są wiążące dla Sądów obu instancji. Podstawa faktyczna pozwu musi korespondować z jego żądaniem, co oznacza w konsekwencji, że sąd jest władny ocenić zasadność powództwa jedynie w zakresie podstawy faktycznej żądania. Powyższe wnioski płyną z zestawienia przepisów art. 187 §1 pkt 2 k.p.c. oraz art. 321 §1 k.p.c.

Zarzuty apelacji, które - poza kwestią kosztów procesu - miały charakter wyłącznie materialnoprawny, dotyczyły w istocie dwóch zagadnień: przysługiwania powódkom roszczenia o nabycie nieruchomości przez Skarb Państwa oraz wysokości ceny nabycia spornej nieruchomości.

Odnosnie do pierwszej kategorii zarzutów strona pozwana wskazywała, że brak było ustaleń faktycznych Sądu Okręgowego, które pozwalałyby na nałożenie na Skarb Państwa obowiązku wykupu nieruchomości stanowiącej własność powódek. Jak jednak podniesiono już wyżej, Sąd pierwszej instancji mógł czynić ustalenia wyłącznie w ramach wskazanej przez stronę powodową podstawy faktycznej, co zresztą uczynił. W konsekwencji Sądowi Okręgowemu nie można skutecznie zarzucić, że nie poczynił wystarczających ustaleń faktycznych, lecz to, że poczynione ustalenia faktyczne, zgodne z podstawą faktyczną żądania, nie pozwalały na uwzględnienie żądania powódek.

Strona powodowa swoje roszczenie wywodziła okoliczności wydania przez Naczelnika Miasta i Gminy w W. w dniu 8 października 1979 r. decyzji o zezwoleniu przedsiębiorstwu (...) na czasowe zajęcie terenu nieruchomości stanowiącej własność poprzednika prawnego powódek, w związku z przeprowadzeniem wierceń pod eksploatację kruszywa. Decyzja ta wydana została na podst. art. 97 k.p.a. oraz art. 37 i 44 ustawy wywłaszczeniowej z 1958 r. Jak słusznie zauważył Sąd pierwszej instancji, obecnie obowiązująca ustawa o gospodarce nieruchomościami nie przewiduje rozwiązania odpowiadającego treści art. 37 ustawy z 1958 r., co pozwala na podjęcie próby zastosowania innych, aktualnych przepisów, celem umożliwienia realizacji roszczenia strony powodowej. Rację z kolei przyznać trzeba skarżącemu, że normy takiej nie może stanowić art. 126 ust. 4 u.g.n. Przede wszystkim zwrócić należy uwagę na całkowicie odmienne podstawy faktyczne zajęcia nieruchomości. O ile bowiem w art. 37 ustawy z 1958 r. potrzeba zajęcia nieruchomości wiązała się z koniecznością poszukiwania lub wydobywania materiałów niezbędnych dla budowy i konserwacji dróg lądowych, wodnych i komunikacyjnych oraz na cele obrony Państwa, o tyle w art. 126 ust. 4 u.g.n. mowa jest o wystąpieniu siły wyższej lub konieczności zapobieżenia powstaniu znacznej szkody. Jedyne zatem co łączy oba ww. uregulowania to czasowość zajęcia nieruchomości, która nie może stanowić elementu przesądzającego, chociażby z uwagi na fakt, że ograniczenie tego rodzaju przewidują także inne przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, jak chociażby art. 125 ust. 1 w zw.

z art. 125 ust. 3. Na istotność tożsamości przedmiotu ograniczeń w przypadku rozpoznawania skutków decyzji wydanych na podstawie ustawy z 1958 r. wskazał również Sąd Najwyższy

w wyroku z dnia 21 lutego 2009 r., wydanym w sprawie II CSK 394/08. Podkreślenia wymaga także, że zajęcie nieruchomości w związku z wystąpieniem siły wyższej lub nagłej potrzeby zapobieżenia powstaniu znacznej szkody było odrębnie uregulowane w art. 40 ust. 1 ustawy z 1958 r. W związku z ewentualnymi stratami z tytułu zajęcia właścicielowi nieruchomości na podst. art. 44 tej ustawy przysługiwało wyłącznie odszkodowanie. Podnieść w tym miejscu także należy, iż uznanie, że w rozpoznawanej sprawie zastosowanie winien znaleźć art. 126 ust. 4 u.g.n. i tak prowadzić musiałoby do oddalenia powództwa. Przepis ten wyraźnie wskazuje bowiem adresata roszczenia o wykup, którym jest podmiot, który zajął nieruchomość.

Brak tożsamości przedmiotu ograniczenia własności nieruchomości nie pozwala

w ocenie Sądu Apelacyjnego na zastosowanie w rozpoznawanej sprawie art. 124 ust. 1 i 5 u.g.n. W tym wypadku rozbieżność ta jest istotnie większa niż w przypadku art. 126 ust. 4 u.g.n. Zauważyć bowiem trzeba, że zajęciu nieruchomości w celu zakładania i przeprowadzania ciągów drenażowych, przewodów służących do przesyłania elektryczności i.t.p. nie sposób nawet przypisać przymiotu czasowości. Podnieść także wypada, że zajęcie tego rodzaju było uregulowane w art. 35 ustawy z 1958 r. odrębnie od zajęcia czasowego.

W przekonaniu Sądu drugiej instancji, przepisem obecnie obowiązującym o najbardziej zbliżonym do uregulowania zawartego w art. 37 ustawy z 1958 r. charakterze jest art. 125 ust. 1 u.g.n. W obu wypadkach mowa jest o ograniczeniu własności w celu poszukiwania i wydobywania materiałów znajdujących się w ziemi. Wprawdzie art. 125 ust. 1 u.g.n. ogranicza swoje zastosowanie wyłącznie do kopalni objętych własnością górnictwem, która nie obejmuje materiałów budowlanych w postaci kamieni, żwiru czy piasku, stosownie do art. 10 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (t. jedn. Dz. U.

z 2015 r., poz. 196 ze zm.), lecz zbieżność sposobu ograniczenia własności nieruchomości wydaje się oczywista. Zwrócić w tym miejscu należy uwagę na jeszcze jedną okoliczność. Art. 38 pkt 1 ustawy z 1958 r. pozostawił w mocy szczególny tryb i zasady wywłaszczenia lub zajęcia nieruchomości, określone w ówczesnym prawie górniczym. Zgodnie z art. 3 ust. 2 pkt 2 dekretu z dnia 6 maja 1953 r. – Prawo górnicze (t. jedn. Dz. U. z 1978 r., Nr 4, poz. 12 ze zm.), Rada Ministrów mogła w drodze rozporządzenia objąć przepisami prawa górniczego inne posiadające znaczenie dla gospodarki narodowej kopaliny niż te wymienione w art. 3 ust. 1. Na podstawie §1 pkt 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 2 czerwca 1978 r. w sprawie objęcia przepisami prawa górniczego wydobywania kopalni nie wymienionych w tym prawie oraz w sprawie wydobywania kopalni przez posiadacza gruntu na własne potrzeby (Dz. U. Nr 15, poz. 65), obowiązywanie prawa górniczego rozciągnięto na wydobywanie na całym obszarze Państwa kopalni stałych w postaci m.in.: kamieni budowlanych i drogowych, zastrzegając jednocześnie, że o potrzebie stosowania prawa górniczego dla konkretnego złoża decydować ma Prezes Centralnego Urzędu Geologii (§2 ust. 1). Zebrany w sprawie materiał dowodowy nie wskazuje, aby złożo na spornej nieruchomości objęte przepisami prawa górniczego. Obok braku stosownej decyzji Prezesa Centralnego Urzędu Geologii, zwrócić należy uwagę na fakt, że decyzja o czasowym zajęciu nieruchomości wydana została przez organ administracji ogólnej na podst. art. 37 ustawy z 1958 r., a nie na podst. art. 38 dekretu Prawo górnicze z 1953 r. przez okręgowy urząd górniczy. Poczynione wyżej spostrzeżenia potwierdzają zbieżność przedmiotową zajęcia nieruchomości na cele związane z wydobywaniem kopalni objętych własnością górnictwem i nią nieobjętych.

Roszczenie powódek nie znajduje jednak również uzasadnienia w stosowanym odpowiednio art. 125 u.g.n. Po pierwsze, zgodnie z ust. 3 tego artykułu biernie legitymowanym w sprawie o nabycie nieruchomości jest wyłącznie przedsiębiorca, który ją zajął. Po drugie, art. 125 ust. 1 u.g.n. zawiera odesłanie do art. 124 u.g.n., ale wyłącznie w zakresie ustępów 2-4. Niedopuszczalne byłoby zatem zastosowanie roszczenia, o którym mowa w art. 124 ust. 5 u.g.n. do okoliczności faktycznych rozpoznawanej sprawy. Po trzecie wreszcie, powódki nie wykazały, aby na skutek wydania i wykonania decyzji z 8 października 1978 r. ich nieruchomości stała się nieużytkiem w rozumieniu art. 37 ust. 3 ustawy z 1958 r. Nie było między stronami sporne, że ww. decyzja zezwalała na czasowe zajęcie nieruchomości poprzednika prawnego powódek wyłącznie na potrzeby wierceń pod eksploatację kruszywa, co zresztą bardzo mocno zaakcentował ich pełnomocnik w piśmie procesowym zalegającym na karcie 70. Decyzja ta zatem nie zezwalała na eksploatację złoża, która – co również bezsporne – już się zakończyła. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, w tym opinie biegłych rzeczoznawców, nie dawał z kolei podstaw do przyjęcia, że działania podjęte w zakresie objętym decyzją (wiercenia pod eksploatację) spowodowały, że nieruchomości stała się nieużytkiem, co jest zresztą wysoce wątpliwe. Strona powodowa nie wskazała natomiast w podstawie faktycznej swojego żądania, aby wydana została inna decyzja, która dała przedsiębiorcy prawo do wydobywania materiałów. Podnieść w tym miejscu trzeba, że mimo występującego w art. 37 ust. 1 ustawy z 1958 r. znaku koniunkcji

w określeniu przedmiotu decyzji administracyjnej, oczywistym być winno, że decyzja taka mogła obejmować zarówno samo poszukiwanie, jak i samo wydobywanie, a także jednocześnie poszukiwanie i wydobywanie materiałów. Co do takiego rozumienia przepisu nie miały wątpliwości obie strony procesu. Skoro wskazana w podstawie faktycznej pozwu decyzja nie obejmowała swoim zakresem eksploatacji złoża, odbywała się ona albo na podstawie innej decyzja

zezwalająca na wydobywanie materiałów, albo przedsiębiorca eksploatował złożę, nie mając prawa do zajmowania nieruchomości. Żadna z tych sytuacji nie została jednak objęta podstawą faktyczną uzasadniającą żądanie. Niezależnie od tego, w drugim przypadku wchodziłoby w grę przede wszystkim roszczenie odszkodowawcze.

W konkluzji powyższych rozważań dojść należało do przekonania, że powódkom w związku z wydaniem przez organ administracyjny decyzji z dnia 8 października 1978 r. o zajęciu nieruchomości nie przysługuje roszczenie o nabycie nieruchomości przeciwko Skarbowi Państwa, co wykluczało zastosowanie w rozpoznawanej sprawie art. 64 k.c.

Bez znaczenia dla merytorycznego rozstrzygnięcia sprawy była okoliczność prowadzenia przez Starostę (...) negocjacji co do nabycia nieruchomości, albowiem nie znajdowały one jak wskazano wyżej podstawy prawnej. Ubocznie zauważyć jedynie można, że organ administracyjny nie był konsekwentny w przywoływaniu tej podstawy, początkowo powołując się na art. 124 ust. 5 u.g.n., następnie na art. 126 ust. 4 u.g.n.

Wobec skuteczności zarzutu kwestionującego zasadę roszczenia, zarzuty dotyczące wysokości ceny nabycia nieruchomości straciły na swojej aktualności. Zauważyć jednak wypada, że art. 37 ust. 2 ustawy z 1958 r. w przypadku powstania szkody w związku poszukiwaniem materiałów przewidywał roszczenie odszkodowawcze przy odpowiednim zastosowaniu art. 36. Z kolei za stratę w rozumieniu tego ostatniego przepisu uznawać należało także pogorszenie stanu nieruchomości (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 2007 r., II CSK 457/06). Na zwiększenie ceny nabycia nieruchomości nie mogą wpływać także zasady współżycia społecznego, które nie mają charakteru kreującego.

W ocenie Sądu Apelacyjnego w rozpoznawanej sprawie zaistniały okoliczności nakazujące zastosowanie odstępstwa od zasady ponoszenia kosztów procesu. Postępowanie strony pozwanej przed wniesieniem pozwu polegające na przyznawaniu powódkom prawa żądania nabycia nieruchomości przy kwestionowaniu wyłącznie ceny, dawało słuszne podstawy do przekonania o zasadności roszczenia. Obciążenie w tej sytuacji powódek kosztami procesu w jakiegokolwiek wysokości stałoby w oczywistej sprzeczności

z unormowaniem zawartym w art. 102 k.p.c. Z tych też względów nie mógł odnieść zamierzonego skutku zarzut obrazy art. 100 k.p.c. Jakkolwiek też w istocie żądanie zasądzenia odszkodowania w wysokości 600.000 zł nie zostało uwzględnione w żadnej części, mieć należy na uwadze, że strona pozwana prowadząc negocjacje z powódkami, nie dała w sposób zdecydowany wyrazu temu, że roszczenie odszkodowawcze właściciela nieruchomości jest całkowicie nieuzasadnione. Gdyby tak było, za niezrozumiałe uznać należałoby domaganie się zrzeczenia tych roszczeń jako warunku wyrażenia zgody na nabycie nieruchomości.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 §1 k.p.c. orzekł jak w sentencji.

Za podstawę rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego przyjęto art. 102 k.p.c. w zw. z art. 391 §1 k.p.c., przy uwzględnieniu przesłanek analogicznych do tych, które legły u podstaw orzeczenia o kosztach procesu przed Sądem pierwszej instancji.

SSA Marek Boniecki SSA Andrzej Struzik SSA Józef Wąsik