

Sygn. akt: C 642/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 września 2017 r.

Sąd Rejonowy w Szczytnie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Sylwia Staniszevska
Protokolant:	st. sekr. sąd. Dorota Cichorz Dąbrowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 14 września 2017 r. w S.

sprawy z powództwa B. Z.

przeciwko (...) o.o. z siedzibą w W.

o przeniesienie prawa własności

I. zobowiązać pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie nabycia od powoda B. Z. prawa własności działki gruntu nr (...) o pow. 0,1427 ha położonej w S. objętej księgą wieczysta nr (...) za cenę w kwocie 36.000 zł,

II. oddała powództwo w pozostałej części,

III. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 2417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu,

IV. nie obciąża pozwanego kosztami sądowymi wyłożonymi przez Skarb Państwa,

IC 642/14

UZASADNIENIE

Powód B. Z. wniosła o zobowiązanie pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. do nabycia od powoda działki gruntu nr (...) położonej w S., gm. S. o pow.o, (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) za cenę 37.302 zł i zasądzenie kosztów procesu.

Roszczenie swoje uzasadnił tym, że jest właścicielem działki położonej w S. objętej księgą wieczystą nr (...). Na nieruchomości tej zlokalizowana jest stacja redukcyjna gazu, stanowiąca obecnie własność pozwanego. W dniu 22.12.2006 r. strony zawarły umowę dzierżawy nieruchomości. Zgodnie z umową ustalono podział geodezyjny nieruchomości aby wydzielić działkę, która miała obejmować swym obszarem posadowione na gruncie urządzenia. W umowie strony zobowiązały się do zawarcia w przyszłości umowy sprzedaży działki pod instalacją.

Decyzją z dnia 2.07.2008 r. Wójt Gminy S. zatwierdził projekt podziału nieruchomości. Dotychczasowe działki nr (...) podzielono na działki nr (...).

Pismem z dnia 25.03.2010 r. poprzednik prawny pozwanego wypowiedział umowę dzierżawy. Zaproponował powodowi sprzedaż nieruchomości za cenę, która nie odpowiadała cenie rynkowej nieruchomości. Powód nie wyraził na to zgody.

Wartość urządzeń przesyłowych posadowionych na działce powoda znacznie przekracza wartość nieruchomości. Dlatego zostały spełnione wszystkie przesłanki z art. 231 § 2 k.c. do wystąpienia z roszczeniem.

Obecny kształt działki wynika z woli całkowitego jej zagospodarowania przez pozwanego do przesyłu gazu. Niecelowe jest ustanawianie służebności przesyłu z uwagi na brak możliwości współposiadania nieruchomości przez właściciela nieruchomości jak i przez przedsiębiorcę.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu swego stanowiska podniósł, zarzut przedawnienia roszczenia. Zlokalizowany na działce nr 101/3 układ zaporowo upustowy został wybudowany w roku 1975. Powód własność nieruchomości nabył w dniu 20.11.1987 r. Roszczenie z art. 231 § 2 k.c. przedawniło się zatem najpóźniej w 1986 r. Ponadto wskazał, że powód nie udowodnił by wartość urządzeń przesyłowych posadowionych na działce nr (...) przekraczała wartość rynkową spornej nieruchomości. Wskazana przez powoda cena nieruchomości jest rażąco wygórowana. Podniósł, że właściciel nieruchomości i pozwany (jego poprzednicy prawni) prowadzili korespondencję celem ustanowienia na nieruchomości służebności przesyłu.

Pozwany stwierdził, że jest następcą prawnym przedsiębiorstwa państwowego (...).

Na rozprawie w dniu 14.09.2017 r. pozwany uznał roszczenie powoda przy przyjęciu że cena nieruchomości wynosi tyle ile wynika z opinii biegłego (k.384)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powód B. Z. umową z dnia 20.11.1987 r. nabył własność nieruchomości położonej w S. gm. S. składających się wówczas z działek nr (...), dla których prowadzona była księga wieczysta nr (...). Na nieruchomości tej działce nr (...) poprzednik prawny pozwanego w 1975 wybudował układ zaporowo – upustowy sieci przesyłowej gazu ziemnego. (bezsporne)

W dniu 22.12.2006 r. powód B. Z. jako wdzierżawiający i (...) Sp. z o.o. Oddział w O. (poprzednik prawny pozwanego) jako dzierżawca zawarli umowę dzierżawy nieruchomości. Zgodnie z tą umową powód wyraził zgodę na podział geodezyjny działek, w taki sposób, że z działki nr (...) wydzielona zostanie działka nr (...) o pow. 0,1440 ha i wybudowanie przez dzierżawcę na wydzielonej działce nr (...) drogi dojazdowej do układu zaporowo upustowego i rozbudowę układu zaporowo upustowego w granicach działki. Umowa została zawarta na czas nieokreślony. Powód udzielił dzierżawcy prawa pierwokupu działek będących przedmiotem niniejszej umowy i zobowiązał się przystąpić do negocjacji w sprawie sprzedaży działek po uzyskaniu zgody organów Spółki na wykupienie działek (dowód: umowa k.24-25)

Decyzją z dnia 2.07.2008 r. Wójt Gminy S. zatwierdził projekt podziału nieruchomości dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), oznaczonej w ewidencji gruntu jako działki nr (...) o pow. 0,0100 ha i 101/2 o pow. 2,44 ha na działki nr (...) o pow. 0,1427 ha i 101/4 o pow. 2,3073 ha. (dowód: decyzja k.21- 23) Dla nieruchomości składających się z działek nr (...) o pow. 0,1427 ha i 101/4 o pow. 2,3073 ha prowadzona jest księga wieczysta nr (...). (dowód: odpis KW k. 15-19)

Pismem z dnia 25.03.2010 r. poprzednik prawny pozwanego, (...) sp. z o.o. wypowiedziała powodowi umowę dzierżawy z dnia 22.12.2006 r. w związku z nie przystąpieniem przez powoda do negocjacji w sprawie sprzedaży Spółce gruntu oznaczonego nr działki (...) o pow. 1427 m² położonej w S.. Powód pismem z dnia 29.07.2011 r. wezwał (...) sp. z o.o. do zapłaty kwoty 14.400 zł tytułem bezumownego korzystania z działki nr (...) i do zapłaty kwoty po 1200

zł miesięcznie za dalsze korzystanie z gruntu. (...) sp. z o.o. pismem z dnia 16.08.2011 r. nie wyraziła na to zgody a pismem z dnia 15.05.2013 r. pozwany wezwał powoda do ustanowienia służebności przesyłu. (dowód: pisma k.44-47)

Na działce nr (...) położonej w S. gm. S. znajduje się układ zaporowo – upustowy sieci gazowej relacji N. – S. – M. oraz wyprowadzony z tego rurociągu, gazociągu relacji S. – K., obudowany ogrodzeniem. Wartość urządzeń w postaci układu zaporowo – upustowego wynosi, w aktualnym stanie z uwzględnieniem zużycia technicznego – 646.453 zł. (dowód: opinia pisemna biegłego rzeczoznawcy majątkowego Z. Z. k. 219- 281) Wartość działki nr (...) o pow. 0,1427 ha wynosi 36.000 zł. (dowód: opinia pisemna biegłego z zakresu szacowania nieruchomości M. W. k. 348-368)

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powód opierając się na normie art. 231§ 2 k.c. wniósł o zobowiązanie pozwanego nabycia od niego własności działki za wynagrodzeniem w kwocie 37.302 zł. Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, które należy podzielić, przepis art. 231 § 2 k.c. można zastosować również w stosunku do następcy prawnego podmiotu, który wniósł urządzenia, jeżeli przemawia za tym, ze względu na okoliczności konkretnej sprawy, cel tego przepisu, którym jest zarówno ochrona właściciela, jak i uzgodnienie stanu własności ze stanem posiadania. (por. Wyrok z dnia 21.009.2011 r. ICSK 721/2010) Okoliczności niniejszej sprawy przemawiają za zastosowaniem tej normy prawa

Pozwany początkowo wniósł o oddalenie roszczenia, ale na rozprawie w dniu 14.09.2017 r. uznał roszczenie powoda przy przyjęciu że cena nieruchomości wynosi 36.000 zł zgodnie z opinią biegłego z zakresu szacowania nieruchomości.

Zgodnie z art. 213 § 2 k.p.c. sąd jest związany uznaniem powództwa, chyba że uznanie jest sprzeczne z prawem lub zasadami współzycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa. W ocenie sądu uznanie powództwa w świetle przedstawionych dowodów nie jest sprzeczne z prawem lub zasadami współzycia społecznego i nie zmierza do obejścia prawa.

W ocenie sądu, w świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego, uznanie powództwa przez pozwanego nie jest sprzeczne z prawem lub zasadami współzycia społecznego i nie zmierza do obejścia prawa.

Fakt, że powód jest właścicielem działki nr (...) o pow. pow. 0,1427 ha potwierdza odpis księgi wieczystej nr (...).

Bezspornym w sprawie jest, że poprzednik prawny pozwanego w 1975 na nieruchomości dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) wybudował układ zaporowo – upustowy sieci gazowej. Z dokumentów wynika ponadto, że powód pierwotnie nabył własność nieruchomości położonej w S. gm. S. składających się wówczas z działek nr (...), przy czym na podstawie umowy z dnia 20.11.1987 r, a więc z istniejącą budowlą. Decyzją z dnia 2.07.2008 r. Wójt Gminy S. zatwierdził projekt podziału tej nieruchomości działki nr (...) o pow. 0,0100 ha i 101/2 o pow. 2,44 ha na działki nr (...) o pow. 0,1427 ha i 101/4 o pow. 2,3073 ha. Podział ten jak wynika z umowy dzierżawy podyktowany był potrzebami poprzednika prawnego pozwanego a wydzielona działka nr (...) służy wyłącznie utrzymywaniu na niej układu zaporowo – upustowego. Dla powoda działka ta nie ma żadnego znaczenia gospodarczego.

Wartość wzniesionego układu zaporowo – upustowego przekracza znacznie wartość działki nr (...). Biegły z zakresu szacowania nieruchomości Z. Z. wartość urządzeń w postaci układu zaporowo – upustowego ustalił, w aktualnym stanie z uwzględnieniem zużycia technicznego na kwotę 646.453 zł. Natomiast wartość działki nr (...) o pow. 0,1427 ha została ustalona przez biegłego z zakresu szacowania nieruchomości M. W. na kwotę 36.000 zł.

Opinie te nie były kwestionowane przez strony, również Sąd je podzielił.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego w Warszawie wyrażonym w Wyroku z dnia 18.03.2014 r. w sprawie IACa 991/13, które sąd podziela, roszczenie z art. 231 § 2 k.c. roszczenie to istnieje tak długo, jak długo utrzymuje się na gruncie stan pozwalający na żądanie wykupu i tak długo istnieje możliwość dochodzenia tego roszczenia. Dopóki na gruncie istnieje stan odpowiadający hipotezie art. 231 § 2 k.c., dopóty roszczenie o wykup nie może ulec przedawnieniu.

W tym stanie rzeczy orzeczono jak w sentencji.

O kosztach procesu orzeczono na mocy art. 98 k.p.c. uznając, że pozwany przegrała sprawę, uznanie powództwa nastąpiło dopiero po trzech latach trwania procesu, nie było zatem podstaw do odstąpienia od obciążania go kosztami procesu na rzecz powoda. O kosztach sądowych na mocy art. 113 u.k.s.c.