

Sygn. I C 68/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 września 2017 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR del. Joanna Krzyżanowska
Protokolant:	st.sekr. sądowy Beata Cichosz

po rozpoznaniu w dniu 28 sierpnia 2017 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa **T. S. (1)**

przeciwko **(...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W.**

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

1. zobowiązuje pozwaną (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w W. do złożenia powodowi T. S. (1) oświadczenia woli o nabyciu przez pozwaną nieruchomości gruntowych położonych w S., gmina C., oznaczonych jako działki ewidencyjne o numerach (...) zapisane w Księdze Wieczystej Nr (...) za kwotę 259.200 zł (dwieście pięćdziesiąt dziewięć tysięcy dwieście złotych);
2. zasądza od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. na rzecz powoda T. S. (1) kwotę 21.967 zł (dwadzieścia jeden tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania;
3. nakazuje ściągnąć od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Słupsku kwotę 2.016,71 zł (dwa tysiące szesnaście złotych 71/100) tytułem nieuiszczonej części wynagrodzenia biegłej.

Na oryginale właściwy podpis

Sygn. I C 68/15

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 27 lutego 2015 r. T. S. (1) wniósł o zobowiązanie pozwanej (...) sp. z o.o. w W. do nabycia (przeniesienia własności) na pozwaną nieruchomości gruntowych położonych w S., gmina C., oznaczonych jako działki ewidencyjne nr (...), zapisanych w księdze wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Człuchowie za kwotę 295.000,00 zł. Nadto powód wniósł o zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód podał, że nabył działkę (...) na podstawie umowy sprzedaży zawartej w dniu 25 marca 2003 r. od ówczesnych właścicieli D. S. i G. S.. Posadowienie gazociągu na nieruchomości miało charakter czasowy

– co wynika z treści oświadczenia z dnia 22 listopada 1997 r. Pozwana, w ocenie powoda w każdym aspekcie złamała powyższe oświadczenie, albowiem posadowiła gazociąg niezgodnie z ustaleniami poprzez umieszczenie go w sposób niemal po przekątnej działki (...) (przez środek obecnych działek (...)), nie wypłaciła odszkodowania i podjęła działania zmierzające do utrzymania stanu tymczasowego, składając w Sądzie Rejonowym w Człuchowie wnioski o ustanowienie służebności przesyłu. Sprawa zarejestrowana została pod sygn.(...). Jako, że pozwana w złej wierze zajmuje nieruchomość, powód pismem z dnia 27 października 2011 r. zażądał usunięcia z nieruchomości gazociągu i rur do niego należących. Prowadził też z pozwaną rozmowy w kierunku przełożenia gazociągu w sposób mniej uciążliwy dla powoda tj. w bezpośredniej bliskości granic działki, równoległe do drogi S.-C. i dalej wzdłuż granicy nieruchomości aż do miejsca, gdzie dzisiaj gazociąg opuszcza nieruchomość powoda (dawną działkę (...)). Propozycja ta została jednak odrzucona. Dalej powód zaznaczał, że działki przez które przebiega gazociąg (tj. (...) i (...)) mają łącznie 6.002 m⁽²⁾, a ich wartość wg. operatu szacunkowego wynosi łącznie 295.000,00 zł. Z operatu tego wynika także, iż z uwagi na przebiegający przez nieruchomość gazociąg, powód jest pozbawiony zupełnie możliwości korzystania z działek. Wartość urządzeń oraz linii przesyłowej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150 posadowionych na nieruchomości, których właścicielem jest pozwana wielokrotnie przewyższa wartość działek (...). W tym zakresie odwołał się do dokonanej przez SN w orzeczeniu z dnia 9 maja 2014 r. w sprawie I CSK (...) wykładni użytego w art. 231 § 2 k.c. określenia „inne urządzenie” zgodnie z którą w sytuacji gdy odcinek sieci nie funkcjonuje samodzielnie i bez połączenia z resztą sieci nie stanowi żadnego samodzielnego urządzenia to urządzeniem w rozumieniu tego przepisu nie jest odcinek sieci przebiegający przez nieruchomość, lecz cała sieć. Odcinek sieci można by uznać za samodzielne urządzenie wówczas, gdyby wyłączenie go z sieci nie wpływało na jej funkcjonowanie.

Pozwana (...) gazownictwa wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg. norm przepisanych (k.169-176). W pierwszej kolejności pozwana podniosła zarzut przedawnienia roszczenia. Powołując się na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 maja 2012 r., sygn. V CSK (...), w którym stwierdzono, że roszczenie właściciela określone w art. 231§2 k.c. ma charakter majątkowy, a w konsekwencji ma zastosowanie do niego 10 letni termin przedawnienia przewidziany w art. 118 k.p.c. strona pozwana wskazała, iż uwzględniając, iż zlokalizowany na nieruchomości powoda gazociąg został wybudowany w latach 1999-2000 roszczenie powoda na dzień wniesienia pozwu było przedawnione.

Na wypadek gdyby Sąd nie uwzględnił zarzutu przedawnienia pozwana podniosła, iż w dniu 15 października 2012 r. poprzednik prawny pozwanego złożył w Sądzie Rejonowym w Człuchowie wniosek o odpłatne ustanowienie służebności przesyłu obciążającej sporną nieruchomość dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150 o średnicy 150 mm i długości 130 mb. Sprawa toczy się pod sygn. I Ns (...). W ocenie pozwanego brak jest w okolicznościach niniejszej sprawy podstaw do występowania przez powoda z przedawnionym roszczeniem do nabycia prawa własności nieruchomości. Powód, jako właściciel nieruchomości był uprawniony do wystąpienia z roszczeniem o ustanowienie służebności przesyłu, z którego to jednak uprawnienia nie skorzystał. Z uwagi na powyższe stan prawny między stronami winien zostać uregulowany w postępowaniu nieprocesowym o ustanowienie służebności przesyłu.

Niezależnie od powyższego pozwana wskazywała, iż w okolicznościach niniejszej sprawy nie można mówić o zaistnieniu stanu obiektywnie sprzecznego z prawem własności. Podnosiła w tym zakresie, iż dysponuje pisemną zgodą właściciela nieruchomości na ułożenie na przedmiotowej nieruchomości gazociągu. Zaprzeczyła jednocześnie by zgoda ta, miała charakter jedynie tymczasowy (jak to wywodzi powód), argumentując iż w oświadczeniu z dnia 22 listopada 1997 r. wyrażone jest pozwolenie na czasowe zajęcie gruntu w pasie szerokości 20 m w celu dokonania inwestycji budowy gazociągu na okres realizacji jego budowy wybudowany gazociąg ma wraz z strefą kontrolowaną o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe dla stref kontrolowanych (Dz. U. 2013.640) łączną szerokość 4 m. Ponadto w ocenie pozwanej trudno dopatrzeć się logiki w takiej interpretacji oświadczenia która prowadziłaby do wniosku, iż pozwany jako inwestor poczynił nakłady o znacznej wartości w celu budowy urządzeń przesyłowych zaopatrujących miasto i gminę C. w paliwo gazowe z zamiarem rychłego usunięcia ich. Niezgodne z zasadami logiki i doświadczenia życiowego jest stworzenie przez powoda instytucji „tymczasowego gazociągu”, podczas gdy stałowy gazociąg jest ze swej istoty urządzeniem trwałym, odznaczającym się stabilnością w czasie i przestrzeni. Pozwana odmiennie od

powoda rozumie również zapis „grunt zostanie doprowadzony do stanu pierwotnego” jako zobowiązanie inwestora do usunięcia zanieczyszczeń terenu po zakończeniu czynności w trakcie realizacji inwestycji budowy, wymagającej wykonania wykopu i wjazdu ciężkich pojazdów budowlanych, a nie jako zobowiązanie do usunięcia gazociągu.

Pozwana zakwestionowała również twierdzenia powoda, iż poczynione zostały jakiekolwiek ustne ustalenia faktyczne pomiędzy pozwanym a poprzedni właścicielem nieruchomości, co do przebiegu gazociągu wzdłuż granicy nieruchomości powoda oraz że gazociąg został posadowiony niezgodnie z ustaleniami. Akcentowała, iż zainstalowanie gazociągu dokonane zostało w sposób legalny, w oparciu o pisemną zgodę właściciela nieruchomości oraz ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę nr BIK (...), wydaną przez Urząd Rejonowy w C. w dniu 19 listopada 1998 r. na podstawie zatwierdzonego przez organ projektu budowlanego. Tymczasem właściciel gruntu może realizować przysługujące mu na podstawie z art. 231§2 k.c. roszczenie przeciwko podmiotowi, który nie był uprawniony do dokonywania tego rodzaju nakładów na tym gruncie.

Zarzuciła także brak przesłanek z art. 231§2 k.c. Powołując się na wyrok Sadu Najwyższego z dnia 13 września 2012 r. sygn., V CSK (...) podnosiła, że roszczenie właściciela gruntu z art. 231 § 2 k.c. aktualizuje się wówczas, gdy wartość urządzenia wzniesionego przez przedsiębiorcę przesyłowego przenosi znacznie wartość zajętej na ten cel działki. W ocenie Pozwanej załączony do pozwu operat szacunkowy określający wartość nieruchomości powoda nie może stanowić dowodu w niniejszej sprawie. Powód nie wykazał, by wartość urządzenia wzniesionego przez pozwanego przenosiła znacznie wartość zajętej na ten cel działki powoda. Zaoponował stanowisku powoda, iż należy uwzględnić wartość urządzeń całej linii przesyłowej. W ocenie pozwanego decydująca jest wartość odcinka sieci gazowej przebiegającej przez nieruchomość powoda.

Pozostając na stanowisku, iż powództwo powoda winno zostać oddalone w całości strona pozwana z daleko idącej ostrożności podniosła nadto, iż wykupowi, na podstawie art. 232, podlega nie cała nieruchomość, lecz tylko ta jej część, na której znajduje się budynek lub inne urządzenie. Jednocześnie pozwana zaprzeczyła, by przebieg gazociągu uniemożliwiał w całości korzystanie przez powoda z działek (...). Podkreślała, że zajęcie fragmentu podziemnej części nieruchomości powoda przez umieszczenie w nim urządzenia stanowiącego własność pozwanego jest – w myśl orzecznictwa - takim władaniem przez pozwanego tą częścią nieruchomości, które nie pozbawia powoda faktycznego nad nią władztwa. Stanowisku powoda, że nie ma możliwości wzniesienia na całej nieruchomości jakiegokolwiek zabudowy przeczy treść dołączonej do pozwu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy na obu przedmiotowych nieruchomościach.

W odpowiedzi na powyższe (k.205-207) powód wniósł o nieuwzględnienie zarzutu przedawnienia, jako że nie został on wykazany. Pozwana nie udowodniła bowiem, by upłynął 10 letni okres od posadowienia urządzeń na działce (...) do dnia wniesienia pozwu. W szczególności załączone do odpowiedzi na pozew dokumenty w postaci protokołu odbioru końcowego z dnia 21 lipca 2000 r. oraz decyzja o pozwoleniu na budowę nr BiK (...) wydana w dniu 19 listopada 1998 r. w żaden sposób w swej treści nie potwierdzają, że odnoszą się do nieruchomości powoda, a zwłaszcza do działek stanowiących przedmiot pozwu. Pozwana zupełnie nie wykazała, że zlokalizowany na nieruchomości powoda gazociąg wysokiego ciśnienia DN 150 zasilający Miasto i gminę C. został wybudowany w latach 1999-2000.

Gdyby jednak uznać, że do przedawnienia doszło to zarzut ten, w ocenie powoda narusza zasady współzycia społecznego i stanowi nadużycie prawa, a w konsekwencji nie może korzystać z ochrony prawnej. Urządzenia przesyłowe pozwanej zostały bowiem posadowione w złej wierze, o czym świadczy okoliczność braku zgody ówczesnych właścicieli nieruchomości na wejście na nią i posadowienie urządzeń przesyłowych. W szczególności zgody takiej nie wyraziła współwłaścicielka tej nieruchomości do roku 2003 tj. G. S.. Tym samym skoro pozwana nie dysponowała zgodą byłych właścicieli na ułożenie gazociągu to poprzednik prawny pozwanej zaingerował w nieruchomość z złej wierze i stan ten trwa do dziś.

Jednocześnie powód podtrzymał swoje stanowisko, iż wartość urządzeń przesyłowych pozwanej przenosi w stopniu znacznym wartość zajętej na ten cel działki. Wskazał także, że postępowanie o ustanowienie służebności przesyłu nie niweczy prawa powoda do występowania z roszczeniem opartym na art. 231§2 k.c.

Strona pozwana zaprzeczyła by nie posiadała tytułu prawnego do posadowienia gazociągu na nieruchomościach objętych pozwem. Podkreślała, że inwestycja budowy gazociągu została dokonana legalnie na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę i zgodzie ówczesnego właściciela wyrażonej w oświadczeniu D. S. z dnia 22 listopada 1997 r. Zgoda ta przez właściciela nie została nigdy odwołana. Ponadto w roku 2012 pozwana spółka zainicjowała kroki prawne mające na celu uzyskanie prawnego rzeczowego tytułu do korzystania z nieruchomości powoda w postaci służebności przesyłu. Podnosiła, że ustanowienie służebności przesyłu jest bardziej racjonalne i społecznie użyteczne, a rekompensatą dla właściciela jest stosowne wynagrodzenie (k.216-220).

Na rozprawie w dniu 28 sierpnia 2017 r. powód podniósł iż w okolicznościach niniejszej sprawy, a w szczególności w świetle oświadczenia z dnia 22 listopada 1997 r. można uznać, że między poprzednim właścicielem nieruchomości a pozwaną doszło do zawarcia umowy użyczenia gruntu, a zatem roszczenie nie uległo przedawnieniu.

Strona pozwana podtrzymała dotychczasowe swoje stanowisko.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód jest właścicielem m.in. działek o nr (...), stanowiących uprzednio działkę nr (...) i powstałych w wyniku jej podziału geodezyjnego. Działki te położone są w S., gm. C., przy u. T..

(dowód: wydruk treści księgi wieczystej nr (...) – k.20-26, mapa podziału geodezyjnego - k. 27-28, wyciąg z wykazu zmian gruntowych – k.27-31)

Działkę nr (...) powód nabył na podstawie umowy sprzedaży zawartej w dniu 25 marca 2003 r. z uprzednimi jej właścicielami tj. D. S. i G. S..

(dowód: kopia wypisu aktu notarialnego, Rep. A nr (...)k.32-36)

Na dzień 25 lutego 2003 r. w księdze wieczystej nr (...) jako właściciele nieruchomości wpisani byli D. S. oraz T. S. (2) na zasadzie ustawowej wspólności majątkowej. T. S. (2) zmarła w dniu 27 lipca 1988 r. a zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego w Człuchowie z dnia 05 lipca 1996 r., sygn. akt Ns (...) spadek po niej nabyli na podstawie ustawy mąż D. S. w 1/4 części oraz troje dzieci, w tym G. S. każde w 3/16 częściach, przy czym wchodzący w skład spadku udział w gospodarstwie rolnym dla którego prowadzone są księgi wieczyste nr (...) na podstawie ustawy nabyli jej mąż D. S. i córka G. S. każde z nich po 1/2 części.

(dowód: kopia wypisu aktu notarialnego, Rep. A nr (...) k.32-36)

Na terenie działki nr (...) posadowiony został gazociąg wysokiego ciśnienia DN 150 o średnicy 150 mm o długości 130 mb i strefie ochronnej wynoszącej 4m². Gazociąg ten jest eksploatowany przez pozwaną.

Wybudowany został on na podstawie decyzji administracyjnej o pozwoleniu na budowę nr BIK (...), wydaną przez Urząd Rejonowy w C. w dniu 19 listopada 1998 r. na podstawie zatwierdzonego przez organ projektu budowlanego.

(dowód: decyzja nr (...) z dnia 19 listopada 1998 r. k.179-179v.)

D. S. podpisał w dniu 22 listopada 1997 r. oświadczenie, w którym w związku z prowadzeniem przez (...) Okręgowy Zakład Gazownictwa w G. inwestycji pn. Doprowadzenie gazu do C. obejmującej budowę gazociągu w/c i stacji gazowych, wyraził zgodę na czasowe zajęcie gruntu w pasie szerokości 20,0 m i ułożenie gazociągu. Po wybudowaniu gazociągu Oddział (...) Okręgowego Zakładu Gazownictwa w G. miał wypłacić właścicielowi działki (...) odszkodowanie obejmujące rekompensatę za straty wyrządzone budową gazociągu w/c, a w szczególności za poniesione straty w zasiewach, uprawach i zbiorach oraz zmianę struktury ziemi lub niemożność korzystania z części nieruchomości spowodowaną brakiem dostępu. Grunt miał zostać doprowadzony do stanu pierwotnego. Oświadczenie to D. S. podpisał w obecności pracownika Oddziału (...) Okręgowego Zakładu Gazownictwa w G..

(dowód: oświadczenie z dnia 22 listopada 1997 r. k. 37)

Powyższe odszkodowanie nie zostało wypłacone D. S. po wybudowaniu rurociągu.

(bezsporne)

W planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy C. przyjętym uchwałą nr(...) Rady Gminy w C. z dnia 2 grudnia 1994 r., obowiązującym od dnia 31 grudnia 1994 r. do dnia 31 grudnia 2003 r. działka nr (...) obr. S. znajdowała się na terenie upraw ogrodnich z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej. Dla działki (...) przewidziano trasę obwodnicy.

(dowód: pismo urzędu Gminy w C. z dnia 07 maja 2015 r. k. 344, Uchwała nr (...) Rady Gminy w C. z dnia 2 grudnia 1994 r. k. 345, wypis i wyrys z planu ogólnego Gminy C. dla działki nr (...) obr. S. k. 346-348)

W dacie nabycia działki (...) T. S. (1) nie wiedział, że przebiega przez nią gazociąg. (...) tej nie zawierał ani akt notarialny ani księga wieczysta. Nie wspominali o tym także ówczesni właściciele nieruchomości. O tym, że przez działkę przebiega gazociąg powód dowiedział się we wrześniu 2011 r. kiedy zapytał G. S. co oznacza wystający na działce metalowy słupek. Wówczas poinformowany został, że nie jest to oznaczenie geodezyjne lecz że w tym miejscu wchodzi rurociąg gazowy na działkę.

(bezsporne)

Pismem z dnia 27 października 2011 r. powód zwrócił się do (...) Spółki (...) żądaniem usunięcia gazociągu z nieruchomości. Wystąpił też z propozycją przełożenia gazociągu w sposób mniej uciążliwy dla powoda tj. w bezpośredniej bliskości granicy działki, równolegle do drogi S.-C. i dalej wzdłuż granicy nieruchomości, aż do miejsca, gdzie gazociąg opuszcza nieruchomość powoda.

(dowód pismo powoda z dnia 27 października 2011 r. k. 42)

W dniu 15 października 2012 r. pozwana złożyła w Sądzie Rejonowym w Człuchowie wniosek o odpłatne ustanowienie służebności przesyłu obciążającej sporne działki dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150 o średnicy 150 mm i długości 130 m. Sprawa zarejestrowana została pod sygn. I Ns (...)

(bezsporne)

Nieruchomość składająca się z działek nr (...) znajduje się na terenie gminy miejskiej C. w bezpośrednim sąsiedztwie administracyjnej granicy miasta. W chwili obecnej teren na którym położona jest nieruchomość nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy C.. Dla działek nr (...) zostały wydane w dniu 24 kwietnia 2013 r. decyzje o warunkach zabudowy dla inwestycji budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi i infrastrukturą techniczną. Zgodnie z miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy C. zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy C. nr (...) z dnia 2 grudnia 1994 r., obowiązującym do dnia 31 grudnia 2003 r.- teren planowanej inwestycji znajdował się w obrębie jednostki planistycznej oznaczonej symbolem: (...)/MN-teren upraw ogrodnich z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej. W ustaleniach: w granicach strefy ochronnej linii energetycznej zieleń niska. Na wschód od strefy linii energetycznej (w strefie obwodnicy) zakaz jakichkolwiek upraw przeznaczonych do konsumpcji (ustalenie to dotyczy okresu po zrealizowaniu obwodnicy) Na wschód Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy C. zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy C. Nr (...) z dnia 10 marca 2010 r. przedmiotowa nieruchomość położona jest w obszarze lokalizacji terenów rozwoju zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU).

Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego dla działki nr (...) to.m.in.: linia zabudowy – 10 m od frontu działki; wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: max: 8%, szerokość elewacji frontowej-16 m (z tolerancją 20%). Natomiast dla działki (...) to: linia zabudowy: 10 m od frontu działki oraz nieprzekraczalna linia zabudowy 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej, powiatowej;

wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: max: 8%, szerokość elewacji frontowej-16 m (z tolerancją 20%).

Działki gruntu nr (...) posiadają kształt regularny, wielokąta. Przez działki przebiega podziemna sieć gazowa wysokiego ciśnienia DN 150 o średnicy 150 mm. Sposób posadowienia tego urządzenia (po przekątnej działek), czyni działki bezużytecznymi w kontekście wydanych decyzji o warunkach zabudowy.

Wartość rynkowa działki gruntu nr (...) wynosi 136.695,55 zł, a działki gruntu nr (...) 122.500,82 zł.

Wartość sieci gazowej wysokiego ciśnienia na terenie gminy i miasta C. o długości 24.841,00 mb wynosi 8.999.397,48 zł.

(dowód: opinia biegłej k.388 i k.401-402)

Pozwana (...) sp. z o.o. jest następcą prawnym m.in. (...) Spółka z o.o.

(bezsporne)

Sąd zważył:

W niniejszej sprawie powód oparł powództwo na treści art. 231 § 2 k.c., zgodnie z którym właściciel gruntu, na którym wzniesiono budynek lub inne urządzenie o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, może żądać, aby ten, kto wznosił budynek lub inne urządzenie, nabył od niego własność działki za odpowiednim wynagrodzeniem.

Rozważając w pierwszej kolejności podniesiony przez stronę pozwaną zarzut przedawnienia roszczenia, Sąd uznał, że strona pozwana nie wykazała, aby do przedawnienia w istocie doszło.

Wyjaśnić jednocześnie trzeba, iż czym innym jest skuteczne podniesienie zarzutu przedawnienia (co może co do zasady nastąpić aż do zamknięcia rozprawy jeżeli chodzi o postępowanie pierwszoinstancyjne), a czym innym wykazanie tj. udowodnienie jego zasadności. Przypomnieć też należy, iż zgodnie z treścią art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne. Wobec zgłoszonego przez pozwaną zarzutu przedawnienia to na pozwanej spoczywał obowiązek wykazania, iż termin przedawnienia rozpoczął swój bieg. Pozwana, w ocenie Sądu, obowiązkowi temu nie sprostała.

Zarzut przedawnienia zawarty przez stronę pozwaną w odpowiedzi na pozew i podtrzymywany konsekwentnie aż do zamknięcia rozprawy zgłoszony został skutecznie. Nie została jednak udowodniona jego zasadność. Skoro pozwana wywodziła, że roszczenie powoda jest przedawnione, albowiem pozew został wniesiony po upływie 10 lat od daty wybudowania gazociągu, co miało miejsce według twierdzeń pozwanej, w latach 1999-2000, to jednocześnie rzeczą pozwanej było przedłożenie właściwego dokumentu, celem wykazania, kiedy roszczenie stało się wymagalne, a tym samym od kiedy należy liczyć bieg przedawnienia. Takim dokumentem był w ocenie strony pozwanej protokół odbioru końcowego z dnia 21 lipca 2000 r. (k. 180-180v.) i Decyzja Nr (...) z dnia 19 listopada 1998 r. (k.179-179v.). Dokument ten nie zawiera jednak żadnych danych pozwalających na ustalenie przez jakie nieruchomości przebiega opisany tam gazociąg.

Na zgłoszony w odpowiedzi na powyższe zarzut powoda, iż przedawnienie nie zostało wykazane, albowiem przedmiotowy dokument nie dotyczy tej linii gazociągu, która przebiega przez jego działki, strona pozwana dowodowo nie zareagowała. W piśmie z dnia 8 września 2015 r. (k. 216 i nast.) doprecyzowała jedynie, że „gazociąg w/c DN biegnie od stacji redukcyjno-pomiarowej na Węźle D. przez T., C., C. do miejscowości K.. Dokumentację dotyczącą budowy gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150 relacji C. – C. w postaci (...) tomu projektu wykonawczego p.n. „Doprowadzenie gazu do C.” (k.340) przedłożyła dopiero wraz z pismem z dnia lutego 2016 r. (k. 334-338).

Mając na uwadze jedynie treść protokołu odbioru końcowego z dnia 21 lipca 2000 r. i decyzję nr (...) z dnia 11 września 1998 r. zgodzić się należy z powodem, iż w żaden sposób nie można z tych dokumentów wywieść, że roszczenie powoda uległo przedawnieniu. Z decyzji nie wynika data zakończenia budowy gazociągu. W treści protokołu odbioru końcowego wskazano zaś, że chodzi o odbiór gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150 do C., gmina C., miasto i gmina C., wskazano również na przyłączy do (...) w G.. Nic ponadto, a w szczególności, że dotyczy on gazociągu przebiegającego w sposób wskazany w piśmie z dnia 8 września 2015 r., a tym bardziej przez nieruchomości powoda z dokumentu tego wywieść nie można. Uwzględniając zaś, że potrzeba powołania dowodu na okoliczność przedawnienia powstała w momencie jego zgłoszenia, a najpóźniej po zarzucie powoda co do jego niewykazania, to przedłożenie tegoż dowodu dopiero wraz z pismem z dnia lutego 2016 r. należy traktować jako spóźnione. Powyższe powoduje, że zarzut przedawnienia nie został wykazany, a tym samym nie mógł okazać się zasadny.

Nawet gdyby uznać, że dowód ten złożono w terminie, to w ocenie Sądu, podniesienie przez pozwanego zarzutu przedawnienia stanowi w okolicznościach tej konkretnej sprawy nadużycie prawa, o którym mowa w art. 5 k.c.

Przepis art. 5 k.c. stanowi, że nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

W orzecznictwie przyjmuje się, że mimo istotnej funkcji jaką pełni przedawnienie, to jest funkcji stabilizującej stosunki społeczne, funkcja ta nie jest nadrzędna. W pewnych sytuacjach musi ona ustąpić przed inną wartością, jaką jest prawo strony do uzyskania orzeczenia zgodnego z poczuciem sprawiedliwości. Zastosowanie art. 5 k.c. jako obrony przeciwko zarzutowi przedawnienia zakłada rozważenia, na tle całokształtu okoliczności sprawy, interesów i postaw obu stron roszczenia, tj. zarówno uprawnionego, jak i zobowiązanego. Na tle art. 5 w odniesieniu do zarzutu przedawnienia ugruntował się pogląd aprobowany przez tutejszy Sąd, zgodnie z którym Sąd może wyjątkowo nie uwzględnić wpływu przedawnienia dochodzonego roszczenia, jeśli podniesienie przez dłużnika zarzutu przedawnienia nosi znamiona nadużycia prawa podmiotowego(uchwały SN z dnia 10 marca 1993 r. (...) Lex nr (...)i z dnia 11 października 1996 r. III CZP (...) Lex nr (...), wyrok SN z dnia 9 lutego 2000 r. III CKN (...) Lex nr (...)). Podkreśla się przy tym, że oceny skuteczności tego zarzutu przez pryzmat zasad współzycia społecznego należy dokonywać z uwzględnieniem okoliczności rozpoznawanej sprawy. Istotnymi z tego punktu widzenia mogą być takie okoliczności jak: przyczyna opóźnienia w dochodzeniu roszczenia i czas jego trwania, wpływ zachowania dłużnika na upływ przedawnienia.

Przede wszystkim podnieść trzeba, że niewytoczenie niniejszego powództwa przez powoda we właściwym czasie nie jest wynikiem niedbałości po jego stronie, lecz stanowi konsekwencję wyjątkowych okoliczności zupełnie od niego niezależnych. Należy bowiem uwzględnić, iż przez szereg lat, w doktrynie nie budziło wątpliwości, że roszczenie właściciela o wykup z art. 231§ 2 k.c. nie ulega przedawnieniu. Pogląd, że roszczenie to ma charakter majątkowy i ulega przedawnieniu na zasadach ogólnych, czyli po upływie 10 lat od zakończenia budowy budowli czy innego urządzenia (art. 117 k.c., 118 k.c., 120 k.c.), wyłączając zastosowanie przepisu art. 223 k.c., po raz pierwszy został wyrażony przez Sąd Najwyższy dopiero w uzasadnieniu wyroku z dnia 13 grudnia 2007 r., I CSK(...) Lex nr 381107. Stanowisko to powtórzono następnie w orzeczeniach z dnia 15 stycznia 2009 r., I CSK(...) Lex nr (...) i z dnia 9 maja 2012 r., V CSK (...) Lex nr (...). Trudno jednak uznać, stanowisko to za jednolite. W orzecznictwie i w doktrynie wyrażany jest bowiem także pogląd odmienny, zgodnie z którym przedmiotowe roszczenie nie ulega przedawnieniu (por. wyrok Sadu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 18 marca 2014 r., I ACa (...), Lex nr (...); (...), (...)do wyroku SN z dnia 13 grudnia 2007 r., I CSK (...); (...) „Postępowanie cywilne w sprawach dotyczących nieruchomości; (...) „Urządzenia przesyłowe. Problematyka...”, Lex; (...) „Korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorców przesyłowych, LEX (...)).

Bacząc zatem, że przez kilkadziesiąt lat ugruntowane było stanowisko że roszczenie z art. 232§ 2 nie ulega przedawnieniu, a zmiana tego poglądu dokonana została orzecznictwem a nie stanem prawnym, a nadto że iż od ww. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 2007 r. kwestia przedawnienia tegoż roszczenia nadal nie została jednolicie ujęta w orzecznictwie i literaturze, pozostając cały czas przedmiotem dyskusji, to nie można zarzucać powodowi braku dbałości o sprawy nieruchomości. Powód bowiem niewątpliwie w dacie nabycia nieruchomości nie

mógł przewidzieć, że za kilka lat zmieni się lina orzecznicza. Jednocześnie ma on prawo do przejrzystej interpretacji prawnej.

Nie bez znaczenia jest również, trafnie zauważona przez stronę powodową okoliczność, iż nawet gdyby powód wytoczył niniejsze powództwo przed upływem terminu przedawnienia, tj. przyjmując za pozwanym przed dniem 22 lipca 2010 r., to powództwo jego zostałoby oddalone, albowiem ze względu na obowiązującą wówczas wykładnię użytego w art. 231§ 2 k.c. pojęcia „inne urządzenie” ograniczającą go tylko do odcinka infrastruktury zlokalizowanej w granicach, warunek by to urządzenie znacznie przenosiło wartość działki nie mógłby być spełniony. Dostrzec należy, iż dopiero w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 9 maja 2014 r., I CSK (...), dokonana została wykładnia określenia „inne urządzenie” w odniesieniu do urządzeń przesyłowych (o czym szerzej w dalszej części uzasadnienia), otwierająca tak naprawdę powodowi drogę do wystąpienia z niniejszym powództwem.

Oprócz wyżej przytoczonych okoliczności, niezależnych od powoda a usprawiedliwiających spóźnienie w dochodzeniu roszczenia, podniesiony zarzut przedawnienia musi być uznany za nadużycie prawa także z uwagi na postawę samego pozwanego, godzącą w takie zasady współżycia społecznego jak: zasadę rzetelnej informacji, zasadę etycznego i uczciwego zawierania umów, zasadę niewykorzystywania słabszej pozycji strony.

Istotne jest bowiem, że powód nabywając nieruchomości, z której wydzielone zostały następnie sporne działki, nie miał wiedzy, że przebiega przez nią gazociąg. Nabył on tę nieruchomość bez żadnych obciążeń. Informacja taka nie była ujawniona w księdze wieczystej, ani w żadnych dokumentach dostępnych dla powoda. Sam gazociąg nie jest widoczny, jeśli nie liczyć wystającego metalowego słupka, który powód wziął za oznaczenie geodezyjne. O tym, że przez nieruchomość przebiega gazociąg powód dowiedział się dopiero w 2011 r. w wyniku zapytania poprzednich właścicieli właśnie o przeznaczenie tegoż słupka. Nie można tracić z pola widzenia, że pozwana, będącym podmiotem profesjonalnym, mającym obsługę prawną, przez szereg lat nie zadbała o to, by pozyskać tytuł prawny do korzystania z nieruchomości. Nie sposób bowiem zgody D. S. wyrażonej w dniu 22 listopada 1997 r. utożsamiać jako zgody na korzystanie z nieruchomości po posadowieniu gazociągu. Zgoda ta dotyczyła bowiem jedynie czasowego zajęcia gruntu pod budowę gazociągu, a nie dawała pozwanej prawa do dalszego korzystania z nieruchomości po posadowieniu urządzenia przesyłowego. Kwestia ta powinna być przez pozwaną, będącą w istocie przedsiębiorcą przesyłowym, prawnie uregulowana - czy to w postaci ograniczonego prawa rzeczowego, czy umów cywilnoprawnych zwartych z właścicielem nieruchomości (najem, dzierżawa, użyczenie itp.). Możliwości w tym zakresie jest wiele. Do uregulowania jej jednak nie doszło. Bierna postawa pozwanego doprowadziła więc do sytuacji, że do przedawnienia roszczenia doszło, zanim jeszcze powód miał faktyczną możliwość jego wytoczenia z uwagi na brak wiedzy o przebiegającym przez jego nieruchomość gazociągu. Znamiennym jest przy tym, że pierwsze kroki prawne (ustanowienie służebności przesyłu) pozwana podjęła dopiero, jak sama przyznała, w 2012 r., a więc po upływie terminu przedawnienia. Pozwana przez wiele lat korzystała (i nadal korzysta) z nieruchomości, pomimo że nie uzgodniła ani z poprzednimi właścicielami, ani z powodem swojego prawa do korzystania z nieruchomości.

Jednocześnie nie można nie zauważać wszystkich środków jakie podejmował powód, kiedy tylko powziął wiadomość o tym, że przez jego nieruchomość przebiega gazociąg, celem prawnego unormowania tej sytuacji, poczynając od żądania usunięcia gazociągu, poprzez negocjacje o w kierunku jego przełożenia w sposób mniej uciążliwy dla powoda.

Sąd nie może przejść też obojętnie nad specyficznym sposobem działania pozwanej wobec poprzedniego właściciela przy pozyskiwaniu tytułu prawnego do nieruchomości w toku proces inwestycyjnego. Chodzi tu o uzyskanie zgody tj. oświadczenia z dnia 22 listopada 1997 r. (k. 32) na posadowienie gazociągu na działce (...), z którego to pozwana wywodzi tytuł prawny do posadowienia przedmiotowego gazociągu.

Przede wszystkim zwrócić należy uwagę, że budowa gazociągu przebiegającego przez nieruchomość powoda realizowana była pod koniec lat 90-tych XX wieku. Poprzednik prawny pozwanej, aby móc wybudować instalację gazową na nieruchomości stanowiącej własność prywatną musiał uzyskać prawo do dysponowania tą nieruchomością, czyli zgodą właściciela. Powyższe wynika wprost z art. 32 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane. Strona pozwana jak już wspomniano wywodziła swoje prawo do dysponowania działką nr (...) z oświadczenia D. S.

z dnia 22 listopada 1997 r., mocą którego wyraził on zgodę na czasowe zajęcie gruntu i ułożenie gazociągu. Zgody tej nie sposób więc odczytywać inaczej niż danie pozwanej (inwestorowi) prawa do dysponowania gruntem na cele budowlane (a nie na korzystanie z nieruchomości po posadowieniu gazociągu). W okolicznościach niniejszej sprawy brak jest jednak podstaw do ustalenia, że oświadczenie z dnia 22 listopada 1997 r. dało pozwanej uprawnienie do posadowienia gazociągu na działce (...), a to dlatego, że zgoda na czasowe zajęcie gruntu nie została wyrażona przez wszystkich właścicieli nieruchomości, a jedynie przez D. S., jako że tylko jego podpis figuruje na oświadczeniu. Tymczasem owa nieruchomość była własnością nie tylko D. S. ale i jego córki G. S.. Bezsprzeczne jest jednocześnie, że pozwany, nie zwracał się do G. S. o wyrażenie zgody na posadowienie gazociągu jak i że takiej zgody G. S. nie wyrażała. Jeśli się dalej zważy, że posadowienie rurociągu na nieruchomości (praktycznie w poprzek) zmienia jej stan faktyczny i jest niewątpliwie obciążeniem nieruchomości, jako że ujemnie wpływa na jej wartość, ogranicza w sposobie korzystania z niej, to wyrażenie zgody na posadowienie gazociągu jest niewątpliwie czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu. Do dokonania takiej czynności wymagana jest zatem zgoda wszystkich właścicieli, czyli tu D. S. i G. S.. Skoro G. S. jako współwłaścicielka nieruchomości (...) nie wyraziła, co jest bezsporne, zgody na zajęcie jej nieruchomości celem posadowienia gazociągu, to oznacza że pozwana w chwili jego budowy **nie posiadała prawa do dysponowania nieruchomością**. W konsekwencji **gazociąg został wybudowany w sposób sprzeczny z prawem**, czego nie zmienia posiadanie przez pozwaną decyzji o pozwoleniu na budowę.

Wprawdzie strona pozwana twierdziła, iż nie miała wiedzy o fakcie, że nieruchomość stanowi współwłasność, to jednak twierdzenie to mija się z prawdą. Z dokumentu przedłożonego bowiem przez samą stronę pozwaną tj. z projektu wykonawczego, a ściśle z wykazu właścicieli (strona 93 projektu) wynika, że pozwana miała wiedzę, że działka nr (...) położona w obrębie S., stanowi własność D. i T. S. (2). Tak więc zgodę pozwana winna była uzyskać od D. S. jak i od T. S. (2). Ponieważ jednak w dacie uzyskiwania tej zgody tj. w dniu 22 listopada 1997 r. T. S. (2) już nie żyła (co wynika z treści wypisu aktu notarialnego k. 32 i nast.), rzeczą pozwanej było sprawdzenie czy zostało przeprowadzone postępowanie spadkowe i kto nabył spadek po T. S. (2). To, że takie postępowanie spadkowe zostało przeprowadzone w 1996 r. i krąg spadkobierców był ustalony, a konkretnie, że współwłaścicielem działki (...) jest G. S. (córka D. i T. S. (2)) wynika z treści wyżej wskazanego aktu notarialnego. Podkreślić należy, iż pozwana, z racji korzystania z profesjonalnej obsługi prawnej winna mieć orientację w przepisach prawa i starać się o dokładne wyjaśnienie stanu prawnego nieruchomości. Bezczyńność pozwanej w tym zakresie, a w konsekwencji uzyskanie pozwolenia na budowę gazociągu bez wymaganej zgody wszystkich właścicieli nieruchomości przez którą ma on przebiegać, nie zasługuje na ochronę prawną.

Zwrócić należy także uwagę na sam sposób skonstruowania oświadczenia z dnia 22 listopada 1997 r. Dla pełniejszego jeszcze obrazu podkreślić należy, iż to pozwana, a więc podmiot profesjonalny przygotowała treść tegoż oświadczenia, mając pełną świadomość, że będzie ono podpisywane przez podmiot słabszy. Przede wszystkim, oświadczenie to pomimo, że w swej treści zawiera zobowiązanie odszkodowawcze pozwanej, w istocie stanowi jednostronne oświadczenie woli D. S.. Brak jest bowiem na niej podpisu upoważnionej osoby ze strony powoda. Widnieje na nim jedynie podpis D. S. (jako właściciela), nakreślony **w obecności** pracownika pozwanej, co wprost wynika z tego dokumentu. Dalej, w oświadczeniu tym użyte zostało sformułowanie, że poprzedni właściciel wyraża zgodę na „czasowe” zajęcie gruntu, co w świetle okoliczności, iż przez nieruchomość planowany był przebieg obwodnicy mogło wywołać u D. S. przekonanie, iż rzeczywiście gazociąg ten będzie posadowiony tymczasowo. Wówczas też do wyrażania zgody na takie czasowe zajęcie nieruchomości nie byłaby potrzebna zgoda drugiego współwłaściciela. Strona pozwana w toku tego procesu konsekwentnie jednak utrzymywała, że uzyskała zgodę właściciela na posadowienie urządzeń gazowych, zaprzeczając możliwości ułożenia „gazociągu tymczasowego”.

Podkreślić należy, że nawet interpretacja oświadczenia D. S. przedstawiona przez pozwaną w toku niniejszego postępowania budzi wątpliwości co do zgodności z zasadami współżycia społecznego. Pozwana twierdzi bowiem, że zgoda właściciela dotyczyła trwałego umieszczenia gazociągu w gruncie, ale jednocześnie podnosi, że zapisy o odszkodowaniu miały rekompensować jedynie zajęcie gruntu na czas budowy. Tego rodzaju sprzeczność obala wiarygodność twierdzeń pozwanej co do przebiegu rozmów z D. S. i sposobu wyjaśniania mu kwestii związanych z przebiegiem gazociągu.

Mając na uwadze powyższe Sąd uznał, że podniesienie przez pozwaną zarzutu przedawnienia stanowi nadużycie prawa.

Przechodząc do merytorycznego rozpoznania sprawy, wskazać należy, iż przesłankami przywołanego a wstępie art. 231§ 2 k.c., od spełnienia których zależne jest powstanie roszczenia właściciela o wykup nieruchomości są: po pierwsze - wzniesienie budowli lub innego urządzenia; po drugie - wzniesienie tych budowli na gruncie właściciela i po trzecie - wartość budowli musi znacznie przenosić wartość zajętej na ten cel działki.

W niniejszej sprawie spełnienie przesłanki pierwszej i drugiej nie było kwestionowane i nie budzi wątpliwości. Powód jest właścicielem działek nr (...). Bezsprzeczne również jest, że pozwana posadowiła na tychże działkach urządzenie w postaci sieci gazowej wysokiego ciśnienia. To, że urządzenia przesyłowe, a więc i sieć gazowa mogą być uznane za urządzenie wzniesione na gruncie, w tym znaczeniu, że nastąpiło ono w jego granicach przestrzennych, nie budziło wątpliwości stron. Stanowisko takie nie jest też kwestionowane w doktrynie i orzecznictwie wykształconym na tle niniejszego przepisu.

Strona pozwana próbowała zniweczyć roszczenie powoda poprzez zanegowanie trzeciej przesłanki tj., że wartość nanieśienia na gruncie w postaci gazociągu przenosi znacznie wartość zajętych na ten cel działek.

W kontekście zarzutów obronnych pozwanego wyjaśnienia wymagało po pierwsze czy zasadnie żądaniem wykupu objęte zostały całe działki, czy też - jak twierdzi pozwany - żądaniem tym winny być objęte tylko te „zajęte” jej części. Konieczne przy tym było ustalenie, czy powód może z przedmiotowych działek korzystać w sposób zgodny z ich przeznaczeniem. Dalej rozważenia wymagało, jaką wartość ma urządzenie, w tym czy faktycznie jak zarzuca pozwany ustalana ona powinna być jedynie w stosunku do odcinka położonego w granicach działek powoda.

Brak jest podstaw do twierdzenia, że przepis art. 231 §2 k.c. w żadnym wypadku nie uzasadnia roszczenia właściciela o wykup całej działki. Wprawdzie użyte w tym przepisie sformułowanie „zajętej na ten cel działki”, odczytywane literalnie oznacza, iż zakres przedmiotowy roszczenia właściciela pozostaje uzależniony od zasięgu zajęcia nieruchomości w wyniku wzniesienia na niej budynku lub innych urządzeń, to jednak zwraca się w orzecznictwie uwagę, że zajęcia tego nie można sprowadzać jedynie do kategorii czysto fizycznych, przypisując w tym zakresie decydujące znaczenie kryterium funkcjonalnemu (zob. uzasadnienie wyroku SN z 19 lutego 1998 r., III CKN (...), Legalis nr (...)). W tym sensie chodzi o obszar gruntu zajęty dla normalnego i racjonalnego korzystania z wzniesionej budowli lub zainstalowania innych trwałych urządzeń. W ocenie Sądu jeżeli umiejscowienie urządzenia powoduje, że właściciel nie może racjonalnie, tj. zgodnie z przeznaczeniem wykorzystywać działki, roszczenie o wykup może odnosić się do całej działki (nieruchomości). Ocena czy właściciel może żądać wykupu całej, czy części działki zależy więc od indywidualnych okoliczności, w tym czynników takich jak charakter działki i właściwość posadowionych urządzeń. Pogląd taki zdaje się też prezentować strona pozwana skoro w swej argumentacji podnosiła, iż przebieg gazociągu nie uniemożliwia w całości korzystanie przez powoda ze spornych działek. Tak więc w przypadku, gdy urządzenie zajmuje tylko fragment nieruchomości, lecz reszta utraciła dla właściciela na znaczeniu, wykupem powinna być objęta cała nieruchomość.

Fakt, iż powód nie może korzystać z działek nr (...) na przestrzeni zajętej przez instalację gazową i w strefie ochronnej nie budzi wątpliwości, a odmienne twierdzenia pozwanego w tym zakresie nie mogą się ostać. Nie tylko z zasad doświadczenia życiowego i logiki ale przede wszystkim z przepisów prawa m.in. z Rozporządzenia z dnia 26 kwietnia 2013 r. Ministra Gospodarki w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie wynika, że na przestrzeni zajętej przez gazociąg i strefę ochronną nie jest możliwe dokonywanie nasadzeń, wznoszenie obiektów budowlanych. Rozważenia wymagało więc jedynie czy pozostały obszar działek powoda nadaje się do wykorzystania zgodnie z ich przeznaczeniem, czyli w sposób wskazany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz w wydanych dla tych działek decyzjach administracyjnych o warunkach zabudowy. Zgodzić należy się z powodem, że instalacja gazowa przebiegająca pod gruntem spornych działek z uwagi na jej posadowienie uniemożliwia korzystanie z nich w sposób zgodny z ich przeznaczeniem, a zatem na cele budowlane tj., w sposób określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy C., oraz w

wydanych przez Wójta Gminy C. decyzjach nr (...) o warunkach zabudowy wydanych dla przedmiotowych działek w dniu 24 kwietnia 2013 r. Jak wynika z map przedłożonych przez pozwaną gazociąg przebiega niemal po przekątnej działek. Biorąc pod uwagę powyższe usytuowanie gazociągu, strefę ochronną wskazywaną przez samego pozwanego na 4 m², a nadto obszar gruntu niezbędnego do prawidłowej eksploatacji i obsługi gazociągu (ewentualne prace konserwacyjne i naprawcze, wjazd ciężkiego sprzętu), na co pozwana potrzebuje pasa szerokości gruntu 20 m (co wynika z treści oświadczenia z dnia 22 listopada 1997 r. k. 37) i zestawiając to z warunkami zabudowy, to niewątpliwie istnienie gazociągu uniemożliwia powodowi racjonalne wykorzystanie działek. (...) ochronna nie pokrywa się tu z powierzchnią jaka jest niezbędna do obsługi gazociągu. Pozostający, poza strefą ochronną i tą niezbędną do obsługi urzędnia, obszar działek nie nadaje się do odrębnego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem. Na trójkątnych „skrawkach” działek, bo tak należy patrzeć na mapy pozostały obszar określić, bezsprzecznie niemożliwym będzie wzniesienie żadnego budynku. Niewątpliwie też powód z uwagi na urządzenie przesyłowe pod powierzchnią gruntu, nie ma możliwości rozporządzić działkami na rzecz osoby trzeciej za cenę rynkową ustaloną zgodnie z przeznaczeniem budowlanym. Nie można również tracić z pola widzenia, że powód został pozbawiony możliwości korzystania ze spornych działek w sposób zgodny z ich przeznaczeniem z przyczyn od siebie niezależnych. Pozwana, jak już wyżej wskazano nie posiadała zgody właściciela na dokonanie inwestycji, tj. na wejście na nieruchomości i posadowienie na niej urządzenia przesyłowego.

Bacząc na powyższe, w ocenie Sądu, strona powodowa zdołała wykazać, że usytuowanie gazociągu na jej działkach uniemożliwia korzystanie z nich zgodnie z przeznaczeniem. W konsekwencji powód zasadnie żądaniem wykupu objął całe działki.

Rozstrzygnięcie niniejszej sprawy wymagało też ustalenia, co w okolicznościach niniejszej sprawy stanowi urządzenie w rozumieniu ww. przepisu 231 § 2 k.c., czy odcinek sieci gazowej przebiegający w granicach działek powoda – tak jak to twierdziła strona pozwana, czy też urządzeniem tym jest cała linia przesyłowa tj. sieć gazociągu. Sąd w pełni podziela stanowisko strony powodowej i przywołane na jego poparcie orzecznictwo Sądu Najwyższego, iż w okolicznościach niniejszej sprawy urządzeniem w rozumieniu art. 231§2 k.c. jest cała sieć (nitka) gazociągu. Strona pozwana nie zdołała podważyć prawidłowości tego poglądu.

Jak słusznie zauważył Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 9 maja 2014 r., I CSK (...), Legalis nr (...)w sytuacji, gdy rów melioracyjny przebiegający przez nieruchomości powoda jest częścią sieci melioracyjnej na terenie dzielnicy W., a sieć ta wchodzi w skład przedsiębiorstwa pozwanego, to urządzeniem w rozumieniu art. 231§ 2 k.c. nie jest odcinek tej sieci (rów) przebiegający przez nieruchomości powódki, lecz cała sieć. Za taką wykładnią pojęcia „urządzenie” przemawia w ocenie Sądu Najwyższego to, że przedmiotowy rów nie funkcjonuje samodzielnie i bez połączenia z resztą sieci nie stanowi żadnego samodzielnego urządzenia. Odcinek sieci (rów) nie jest więc sam urządzeniem gdyż samodzielnie nie spełnia żadnej funkcji, która pozwalałaby na wykonywanie czynności związanych z melioracją. Dopiero jako element sieci melioracyjnej wraz z innymi jej elementami spełnia ważną rolę z punktu widzenia gospodarki wodnej na terenie dzielnicy W.

Co do zasady więc, odcinek sieci przebiegający przez nieruchomości może być samodzielnym urządzeniem. Zgodnie z wyżej przedstawioną wykładnią Sądu Najwyższego, będzie tak jednak jedynie wówczas, gdy wyłączenie urządzenia z sieci, nie wpłynie na jej funkcjonowanie. W niniejszej sprawie nie budzi wątpliwości, że odcinki gazociągu przebiegające przez sporne działki są elementem większej całości – sieci (nitki) gazociągu. Niewątpliwie wyłączenie tych odcinków przebiegających w granicy działek powoda z sieci nie pozostałoby bez wpływu na jej funkcjonowanie. Jest oczywistym w świetle zasad doświadczenia życiowego, że uniemożliwiłoby to funkcjonowanie całej sieci. Tym samym skoro przebiegający w granicach działki powoda gazociąg jest ściśle związany z siecią gazową w tym znaczeniu, że sam w sobie tj. bez połączenia z resztą sieci nie funkcjonuje samodzielnie, to nie jest samodzielnym urządzeniem w rozumieniu art. 231§2. Sąd nie ma najmniejszej wątpliwości, że odcinek gazociągu przebiegający przez sporne nieruchomości stanowi całość techniczno-użytkową, zapewniającą dostarczenie gazu odbiorcom.

W kontekście powyższych rozważań nie można pominąć, że strona w protokole odbioru końcowego z dnia 21 lipca 2000 r. (k.180), posługuje się sformułowaniem gazociąg wysokiego ciśnienia DN 150 do C., gmina C., miasto i gmina

C.. Także z treści decyzji z dnia nr (...) z dnia 19 listopada 1999 r. wynika, że wystąpiono o zatwierdzenie gazociągu wysokiego ciśnienia na terenie gminy C. i miasta C. (k. 190). Pozwana sama więc definiuje urządzenie znajdujące się na nieruchomości powoda jako całą linię przesyłową a nie odcinek sieci gazowej przebiegający przez konkretne działki.

Nie bez znaczenia jest także treść oświadczenia, bezspornie zredagowanego przez pozwaną, w którym **D. S. wyraża zgodę na** czasowe zajęcie gruntu i **ułożenie gazociągu**. Wynika z tego, że urządzeniem wybudowanym na działce powoda jest gazociąg, a nie rury służące do przesyłu gazu.

Tak więc w ocenie Sądu w okolicznościach niniejszej sprawie urządzeniem w rozumieniu art. 231 § 2 k.c. jest linia gazociągu a nie jej fragment przebiegający przez sporne nieruchomości powoda.

Jeżeli chodzi o wartość działek i wartość sieci gazowej wysokiego napięcia na terenie gminy i miasta C., to Sąd ustalił je na podstawie opinii biegłej rzeczoznawcy majątkowego A. D.. Opinia ta nie była w zasadzie przez strony podważana. Pozwana nie kwestionując metodyki samej wyceny, podnosiła jedynie, że prawidłowa wartość gazociągu to 8.357.254,12 zł brutto, jak to wskazane zostało w opinii tej biegłej z dnia 13 lipca 2016 r. (czyli przed jej uzupełnieniem zgodnie ze zleceniem), a nie 8.999.397,48 zł jak to wynikało z późniejszych wyliczeń biegłych. Zarzut ten, bacząc na wartość działek i wartość urządzenia, nie ma istotniejszego znaczenia.

Porównanie zatem wartości działek nr (...) wynoszących odpowiednio 136.700 zł i 122.500 zł, tj. łącznie 259.200 zł z wartością sieci gazowej

tj. 8.357.254,12 zł (przyjmując wersję korzystniejszą dla pozwanej) nie pozostawia najmniejszej wątpliwości, iż wartość naniesienia na gruncie w postaci gazociągu przenosi znacznie wartość zajętych na ten cel działek.

W tym stanie rzeczy wobec ziszczenia się wszystkich przesłanek z art. 231§2 k.c. Sąd orzekł, jak w pkt. 1 sentencji.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w punkcie 2 wyroku. Na poniesione przez powoda koszty procesu w łącznej wysokości 21.967 zł złożyły się: opłata od pozwu - 14.750 zł, wynagrodzenie zawodowego pełnomocnika - 7.200 zł i opłata skarbową od udzielonego pełnomocnictwa -17 zł. W punkcie 3 sentencji Sąd w oparciu o art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych obciążył pozwaną nieuiszczonymi kosztami sądowymi tj. nieuiszczoną częścią wynagrodzenia biegłej.

Na oryginale właściwy podpis