

Sygn. akt I ACa 1162/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 lutego 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	<i>SSA Małgorzata Stanek (spr.)</i>
Sędziowie:	<i>SSA Wiesława Kuberska</i> <i>SSA Bożena Błaszczyk</i>
Protokolant:	stażysta Joanna Płoszaj

po rozpoznaniu w dniu 15 lutego 2013 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. P.**

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

z udziałem interwenienta ubocznego po stronie pozwanej **B. R.**

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli i zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 24 lipca 2012 r. sygn. akt II C 856/10

1. oddala apelację;

2. zasądza od powoda A. P. na rzecz strony pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. Oddział (...) kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I ACa 1162/12

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 24 lipca 2012 r. Sąd Okręgowy w Łodzi zasądził od (...) Spółki z o.o. w W. Oddziału (...) na rzecz A. P. kwotę 1.231,48 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 24 lipca 2012 r. do dnia zapłaty, oddalając powództwo w pozostałej części oraz orzekając w przedmiocie kosztów procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło na podstawie następujących ustaleń:

W dniu 9 września 1983 r. Państwowe Biuro Notarialne po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym wniosku A. D. (1) o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), posiadającej urzędzony zbiór dokumentów(...), postanowiło założyć dla przedmiotowej nieruchomości księgę wieczystą nr (...).

Aktem notarialnym z dnia 23 września 1983 r. A. D. (1), A. D. (2) i S. D. sprzedali W. P. i J. P. - małżeństwu, w 2/3 częściach, i A. P. w 1/3 części - jako współwłaścicielom - niezabudowaną nieruchomość położoną w Ł. przy ulicy (...) oznaczoną jako działka nr (...) o powierzchni ogólnej 44 ary \ 4 metry kwadratowe pod warunkiem niewykonania przez Skarb Państwa prawa pierwokupu przysługującego Skarbowi Państwa na podstawie art. 29 i następnych ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach. Aktem notarialnym z dnia 22 grudnia 1983 r. Skarb Państwa złożył oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu w stosunku do przedmiotowej nieruchomości.

W dniu 22 grudnia 1983 r. Państwowe Biuro Notarialne zawiadomiło, że w dziale II księgi wieczystej w miejsce A. D. (1), A. D. (2) i S. D. wpisano Skarb Państwa.

W dniu 30 stycznia 1984 r. Naczelnik Dzielniczy Ł. skierował do Państwowego Biura Notarialnego w Ł. oświadczenie, że odstępuje od wykonania prawa pierwokupu w odniesieniu do nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), w stosunku do której skorzystał z prawa pierwokupu.

Aktem notarialnym z dnia 1 marca 1984 r. doszło do rozwiązania umowy o wykonanie prawa pierwokupu oraz do przeniesienia własności na W. i J. małżonków P. w 2/3 częściach i na A. P. w 1/3 części własności przedmiotowej nieruchomości.

W tym samym dniu Państwowe Biuro Notarialne zawiadomiło, że w dziale II księgi wieczystej w miejsce Skarbu Państwa wpisano jako współwłaściciele małżonków J. i W. P. w 2/3 częściach i A. P. w 1/3 części.

Do części przedmiotowej nieruchomości, oznaczonej jako działka nr (...) (poprzednio działka (...)) o powierzchni 3.724 m²

w dniu 23 sierpnia 1988 r., wszczęte zostało postępowanie wywłaszczeniowe.

Aktem notarialnym z dnia 10 sierpnia 1993 r. W. P., J. P. i A. P. sprzedali działki (...) (oznaczone już wówczas jako (...)) o łącznej powierzchni 32 ary 74 metry kwadratowe Gminie Ł.. Prawomocnym postanowieniem z dnia 9 listopada 2005 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi w sprawie o sygn. akt II Ns 1033/05 stwierdził, że spadek po J. P. zmarłej w dniu (...) nabył na podstawie ustawy jej mąż W. P. i jej syn A. P. po 1/2 części każdy z nich, a spadek po W. P. nabył na podstawie ustawy w całości A. P..

W dniu 5 czerwca 2006 r. A. P. złożył wniosek o wpis w księdze wieczystej siebie, jako jedyne go właściciela przedmiotowej nieruchomości oraz wykreślenie ostrzeżenia o niezgodności ze stanem prawnym z uwagi na śmierć rodziców A. P..

W dniu 31 lipca 2006 r. wpis taki został dokonany.

W dniu 4 grudnia 2003 r. B. R. – inwestor - rozpoczęła budowę inwestycji w postaci sieci gazowej z przyłączami gazu oraz wewnętrzną instalacją gazową w Ł. przy ul. (...) na podstawie pozwolenia na budowę z dnia 21 listopada 2003 r. Nr (...)wydanego przez Prezydenta Miasta Ł.. Projekt budowlany określał, jako przedmiot budowy, sieć gazową średniego ciśnienia przy ul. (...), odcinek (...) działka nr ew. (...).

W uzasadnieniu decyzji Prezydenta Miasta Ł. z dnia 21 listopada 2003 r. Nr (...)o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na wykonanie robót budowlanych, wskazano, że została ona wydana, po sprawdzeniu

przedłożonej dokumentacji w trybie art. 35 Prawa budowlanego oraz stwierdzeniu, że inwestor złożył oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Proponowana lokalizacja gazociągu na działce nr (...) obręb(...) została pozytywnie zaopiniowana w dniu 17 listopada 2003 r. przez Urząd Miasta Ł. a w dniu 16 października 2003 r. przez Zarząd Dróg i (...).

Z informacji uzyskanych przez projektanta G. B. z Urzędu Miasta Ł. wynikało, że działki nr (...) obręb (...) nie są przedmiotem umów dzierżaw na dzień 3 października 2003 r.

W wypisie z ewidencji gruntów na dzień 23 maja 2003 r., jako właściciel figurował Skarb Państwa, a jako władający Urząd Miasta Ł. - dotyczącym działki nr (...) przy ul. (...).

W dniu 2 marca 2004 r. pomiędzy (...) Spółką (...) a B. R. zawarta została umowa kupna - sprzedaży nr (...), na podstawie której strona pozwana zakupiła od inwestora, przyłączenie do sieci gazowej obejmujące gazociąg średniociśnieniowy (...), zlokalizowany w Ł. ul. (...). Inwestor potwierdził, że przyłączenie nie jest obciążone finansowo ani prawnie. Wartość przedmiotu umowy została przez strony określona na kwotę 37.801,15 zł.

W dniu 17 sierpnia 2004 r. nastąpiło przejście gazociągu na majątek trwały (...) Spółki (...).

W listopadzie 2006 r. A. P. dowiedział się o przeprowadzeniu gazociągu przez jego nieruchomość. Na wysłane do uczestnika - (...) Sp. z o.o. - pismo z dnia 17 listopada 2006 r. otrzymał odpowiedź, że ustosunkowanie się do zgłoszonych roszczeń może nastąpić po dostarczeniu dowodu własności uczestnika A. P..

W piśmie z dnia 28 grudnia 2006 r. pozwany poinformował A. P., że gazociąg na terenie działki nr (...) przy ul. (...) został wybudowany w 2003 r. na podstawie projektu budowlanego posiadającego niezbędne decyzje i uzgodnienia, zaś z dokumentów uzyskanych przez projektanta wynika, że teren ten należy do Skarbu Państwa a władającym był Urząd Miasta Ł., co potwierdza kserokopia wypisu z rejestru gruntów. Ponadto strona pozwana powiadomiła, że Urząd Miasta Ł. poinformował projektanta, iż działki, przez które przeprowadzono gazociąg, w tym działka nr (...) nie są obciążone prawami osób trzecich. Ponadto poinformował, że na budowę gazociągu inwestor uzyskał decyzję Prezydenta Miasta Ł. Nr (...) z dnia 21 listopada 2003 r. zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na wykonanie robót. Zarzuty wnioskodawcy o bezprawnym zajęciu działki uznano ostatecznie za bezzasadne.

Pismem z dnia 7 września 2006 r. także Urząd Miasta Ł. podniósł te same argumenty z powołaniem na tą samą dokumentację.

W odniesieniu do spornej nieruchomości nie został zarejestrowany wniosek o wywłaszczenie na rzecz Gminy Ł.. Brak także dokumentów świadczących o tym, że w okresie od 27 maja 1990 r. do 31 grudnia 1998 r. toczyło się w stosunku do przedmiotowej nieruchomości postępowanie wywłaszczeniowe.

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenie, dla którego nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiotowa nieruchomość to działka nr (...) położona przy ul. (...) w obrębie B-40 o powierzchni ewidencyjnej 0,1130 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...). Nieruchomość objęta jest granicami jednostki (...) G. - Ż. (294 ha). Są to tereny zewnętrzne strefy zurbanizowanej z dominującą współczesną zabudową mieszkaniową osiedlową wielorodzinną oraz zabudową jednorodzinną dobrze wyposażone w zakresie infrastruktury technicznej. Nieruchomość położona jest w zachodniej części miasta na pograniczu strefy miejskiej i peryferyjnej Ł.. Położenie w stosunku do miejskiego układu komunikacyjnego jest bezpośrednie przy ul. (...), 50 m od skrzyżowania ul. (...) z ul. (...) około 800 m od ul. (...) - drogi krajowej nr (...). Linia autobusowa jest dostępna na ul. (...), linie tramwajowe na

ul. (...). W odległości 100 - 200 m znajdują się lokalne sklepy spożywcze i inne usługi, najbliższy hipermarket znajduje się w odległości

1,4 km. W pobliżu znajdują się skwery osiedla mieszkaniowego, ogrody działkowe, tereny strefy naturalnej. Położenie środowiskowe jest średnio korzystne, związane z ruchem drogowym. Działka ma bezpośredni dostęp do ul. (...) - jest położona po stronie wschodniej ulicy, nie posiada urzędzonego wjazdu. Po obu stronach drogi znajdują się nieruchomości zagospodarowane typowo dla ważnych tras wylotowych z usługami motoryzacyjnymi, składami, stacją dystrybucji gazu, a także firmami produkcyjnymi. Od północy działka sąsiaduje z działką niezabudowaną od wschodu z nieruchomościami mieszkaniowymi jednorodzinnymi

w zabudowie szeregowej, od południa z działką z terenem zajezdni autobusowej, a od zachodu z pasem drogowym ul. (...). Działka posiada kształt wydłużonego trapezu o szerokości frontu 110 m i głębokości 11-11,5 m. Teren jest płaski, porośnięty samosiewnymi drzewami

i krzewami. Działka jest nieuzbrojona, nieogrodzona i niezagospodarowana.

Przez teren przedmiotowej działki przebiega gazociąg średniego ciśnienia 180 mm o długości 105 mb.

Dla gazociągów wybudowanych na podstawie pozwolenia na budowę wydanego po 12 grudnia 2001 r. ustalane są strefy kontrolowane na podstawie rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r.

w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz.U. z 2001 r., Nr 97, poz. 1055), dotyczącego gazociągów średniego, niskiego i wysokiego ciśnienia o ciśnieniu roboczym do 10,0 MPa. W strefach kontrolowanych nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów

i magazynów, sadzić drzew i nie powinna być podejmowana żadna działalność mogąca zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji. Dopuszcza się, za zgodą operatora sieci gazowej urządzenie parkingów nad gazociągiem. Szerokość stref kontrolowanych, których linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu dla gazociągów średniego i niskiego ciśnienia powinna wynosić 1 metr. W niniejszej sprawie powierzchnia nieruchomości zajęta pod gazociąg z uwzględnieniem stref ochronnych tzw. kontrolowanych wynosi 105 m².

Z uwagi na kształt (bardzo wydłużony, z niewielką szerokością) oraz położenie przy bardzo ruchliwej ulicy, działka praktycznie nie będzie mogła być wykorzystana w celach budowlanych, a jeżeli nawet, to w bardzo minimalnym i ograniczonym zakresie budowlanym.

Nie można wykluczyć, że działka może być użytkowana jako parking, stanowić miejsce lokalizacji nośników reklam i innego sposobu wykorzystania, który nie będzie znacząco kolidował z przebiegiem gazociągu. Każdy budynek musiałby być odsunięty od gazociągu o 1,5 metra, więc do zagospodarowania pozostałoby 3,5 metra po obu stronach.

Dla określenia wysokości wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości niezbędna jest znajomość wartości rynkowej nieruchomości nie obciążonej, a także ustalenie sposobu użytkowania. Działka jest niezabudowana, niezagospodarowana, ogólnodostępna, nieogrodzona, z wydeptaną ścieżką dla pieszych. Istotne znaczenie ma także ustalenie optymalnego sposobu użytkowania dla wyceny. Położenie działki i jej cechy mogą ograniczać realizację wiodącej funkcji - mieszkalnictwa, zakłada się możliwość wykorzystania działki jako terenu uzupełniającego tę funkcję o funkcję usługową, nie wykluczając innych sposobów zagospodarowania, w które może wystąpić inwestor w celu uzyskania pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Działka ma słabe możliwości zagospodarowania, gazociąg posiada niewielkie parametry, ryzyko napraw i awarii jest niskie, pas gruntu o ograniczonym sposobie użytkowania wynosi 1 m na długości 105 m.

Wartość rynkowa działki wg cen na wrzesień 2010 r. bez uwzględnienia występowania gazociągu wynosi 160.957 zł.

Wartość rynkowa działki na dzień 18 grudnia 2008 r. - bez uwzględnienia występowania gazociągu - wynosiła 153.669 zł, zaś z uwzględnieniem występowania gazociągu - 142.742 zł. Wartość przedmiotowej nieruchomości zmniejszyła się na skutek wybudowania sieci gazowej o 10.927 zł.

Miesięczna opłata za korzystanie z części nieruchomości z tytułu występowania rurociągu wynosi, wg stawek na dzień 18 grudnia 2008 r., kwotę 36,22 zł.

Wynagrodzenie za korzystanie przez pozwanego z powierzchni nieruchomości powoda zajętej przez gazociąg wraz ze strefą ochronną (zwaną strefą kontrolowaną dla gazociągów), tj. 105 m² z uwzględnieniem charakteru i przeznaczenia nieruchomości za okres od 1 stycznia 2007 r. do 18 lipca 2011 r., czyli za okres 55 miesięcy wynosi 2.254,35 zł, przy przyjęciu stawki 21,47 zł za m², czyli średnio 40,99 zł miesięcznie.

Wysokość wynagrodzenia została określona w odniesieniu do wartości rynkowych nieruchomości obciążonej, uwzględniając współczynnik rynkowej relacji stawki czynszu najmu do wartości rynkowej gruntów i współczynnik uwzględniający sposób korzystania z pasa gruntu przez właściciela nieruchomości i przez przedsiębiorstwo przesyłowe.

Sporna nieruchomość nie jest położona w pobliżu zabudowy wielorodzinnej, tylko jednorodzinnej z zabudową szeregową, gdzie każdy ma swój parking pod domem, dlatego zapotrzebowanie na wykorzystanie tego terenu pod parking nie jest duże. Można by tam urządzić raczej parking dla osób przejezdnych niż dla okolicznych mieszkańców, co jednak wymagałoby wyposażenia go w pewną strukturę, np. gastronomiczną.

Decyzję o warunkach zabudowy podejmuje (...)Urzędu Miasta Ł.. Do wydania decyzji pozytywnej niezbędne jest spełnienie warunku, aby co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, i cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu. Działki sąsiadujące ze sporną nieruchomością od strony północnej są niezabudowanymi pasami gruntu, natomiast od strony południowej graniczy z nią niezabudowany teren zajezdnia autobusowej. Z uwagi na powyższe, spełnienie warunku niezbędnego wydania decyzji o warunkach zabudowy w przypadku spornej nieruchomości jest trudny do spełnienia.

Postanowieniem wydanym w dniu 2 grudnia 2011 r. w sprawie o sygn. akt II Ns 445/10 Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi ustanowił na działce nr (...) położonej w Ł. przy ulicy (...) stanowiącej własność A. P., dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...) służebność przesyłu na rzecz (...) Spółki z o. o. w W. Oddział Zakład (...), polegającą na prawie korzystania przez (...) Spółkę z o. o. w W. Oddział Zakład (...) ze znajdującego się na tej nieruchomości i stanowiącego własność (...) Spółki z o.o. w W. Oddział Zakład (...) gazociągu średniego ciśnienia o długości 105 metrów bieżących i średnicy 180 mm o przebiegu określonym na mapie sytuacyjnej do celów prawnych sporządzonej przez geodetę uprawnionego mgr inż. H. Z. w dniu 15 lutego 2011 r. i zarejestrowanej w (...)za nr (...) zgodnie z jego przeznaczeniem, prawie wstępu upoważnionych osób na nieruchomość obciążoną w celu bieżącej eksploatacji, modernizacji, konserwacji, napraw i przyłączania kolejnych odbiorców oraz prawie korzystania z niezabudowanej i bez jakichkolwiek nasadzeń i naniesień strefy ochronnej, obejmującej obszar po 0,5 metra od osi gazociągu po każdej stronie, wzdłuż gazociągu. Ponadto, Sąd zasądził od (...) Spółki z o.o. w W. Oddział (...) Ł. na rzecz A. P. kwotę 9.123 zł tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności.

Powyższe postanowienie nie jest prawomocne - apelacją zaskarżył je powód, a Sąd Okręgowy postanowieniem wydanym w dniu 19 czerwca 2012 r. w sprawie o sygn. akt III Ca 302/12 zawiesił postępowanie apelacyjne na podstawie art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. do czasu zakończenia procesu w sprawie II C 856/10 Sądu Okręgowego w Łodzi.

Wybudowany gazociąg w ul. (...), jako zakupiony od prywatnego inwestora, znajduje się w ewidencji bilansowej (...) Sp. z o. o. Wartość wg dokumentu księgowego OT gazociągu wynosiła 38.557,15 zł netto, a jego długość 178,26 mb. Według międzynarodowych standardów rachunkowości M. wartość gazociągu wynosi 27.785,15 zł. W rozliczeniu odkupionego gazociągu zapewne nie rozpatrywano wniesienia przez podmiot przyłączany opłaty przyłączeniowej

zgodnie z obowiązującą wówczas taryfą, która uwzględnia część kosztów związanych z samym przyłączeniem a nie gazociągiem dystrybucyjnym. Aktualnie wartość gazociągu netto wynosi 20.175,80 zł (na marzec 2012 r.).

Gazociąg, jako budowla, jest obiektem budowlanym liniowym i musi spełniać wymogi określone w art. 5.1 z uwzględnieniem art. 7 Prawa budowlanego, a cały proces związany z jego powstaniem poczynając od opracowania wniosku o warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, poprzez projektowanie, obsługę ścieżki decyzyjnej organów administracji państwowej, realizację, proces odbiorowy, po oddanie do eksploatacji oraz cały okres życia tego obiektu, jest obsługiwany przez osoby posiadające niezbędne w tym zakresie i odpowiednie branżowo uprawnienia budowlane, o których mowa w Rozdz. 2 w/w ustawy Prawo budowlane. Oznacza to, że przedmiotowy gazociąg nie znajduje się w przypadkowej lokalizacji i rozwiązaniu technicznym na terenie działki przy ulicy (...), lecz przebiega jako fragment znacznie większego zakresu z przeznaczeniem do pełnienia ściśle określonej funkcji celu publicznego. Tak więc rozpatrując kwestię możliwości usunięcia gazociągu z działki (...), należy rozpatrywać tę kwestię w szerszym kontekście różnych uwarunkowań, w tym także techniczno - budowlanych oraz ekonomicznych, a także prowadzenia prac na innych działkach posiadających swoich właścicieli - w tym także przyległych do działki nr (...).

Gazociąg na terenie działki przy ul. (...) przebiega na długości 105 mb. Stanowi on nierozzerwalną funkcjonalnie część gazociągu biegnącego wzdłuż ul. (...), od punktu zasilania ze szkieletowego gazociągu dla (...) pierścienia średnioprężnego w ul. (...) z (...), do wysokości ul. (...), w celu przyszłościowego dalszego przesyłu gazu w kierunku północnym w celu zasilenia odbiorców przemysłowych oraz drugostronnego zasilenia osiedla budownictwa jednorodzinnego po stronie zachodniej ulicy (...).

Gazociąg o łącznej długości 178,26 mb został zakupiony przez przedsiębiorstwo gazownicze od przyłączonego podmiotu, jako nowy obiekt, stanowiący pełnosprawne urządzenie nadające się do nagazowania i realizowania czynności dostawy gazu dla odbiorcy z przeznaczeniem do użytkowania i eksploatacji 2 marca 2004 r., a jego wartość została określona na kwotę 37.801,15 zł. Przyjmując uśrednioną wartość gazociągu na 1 mb w wysokości 212,06 zł (jest to uzasadnione faktem, że każdy odcinek gazociągu pełni tę samą funkcję i jest równie niezbędny), to wartość gazociągu w części usytuowanej na działce nr (...) wynosi 22.265,91 zł, jako wartość w chwili zakupu, a po uwzględnieniu amortyzacji, obecnie wartość ta wynosi 11.884,10 zł.

Ominięcie trasą gazociągu działki, na której obecnie znajduje się przewód gazowy, wymaga rozważenia różnych wariantów z uwzględnieniem uwarunkowań prawnych, technicznych oraz ekonomicznych wynikających z niezbędnych kosztów, które dla poszczególnych wariantów obecnie można tylko oszacować poprzez wyliczenie wskaźnikowe z uwzględnieniem możliwych na tym etapie do przewidzenia i określenia elementów, oraz uwarunkowań w zakresie dostępu do terenu, które zwłaszcza w odniesieniu do osób i podmiotów prywatnych, są odszkodowawcze w zasadzie nieprzewidywalne.

Przeprowadzenie szczegółowej wyceny przebudowy gazociągu nie jest możliwe. Szczegółowa wycena kosztów budowy wymaga opracowania projektu budowlanego przez uprawnionego projektanta na nowej jednostkowej i aktualnej mapie geodezyjnej do celów projektowych

z określeniem wymagań poszczególnych gestorów i organów administracyjnych. Dla takiego opracowania istnieje dopiero możliwość wykonania kosztorysu nakładczego, do którego każdy oferent wprowadza własne wskaźniki cenotwórcze dostosowane do rzeczywistych uwarunkowań opartych o własne technologie, specyfikę lokalną, parametr czasu, wymagania inwestora i gestorów, uwarunkowania rynkowe. Oferenci dla celów przetargowych stosują w każdym przypadku własne ceny na użytek konkretnego zadania, a oferta najkorzystniejsza nie zawsze jest ofertą najtańszą, ze względu na szereg innych istotnych uwarunkowań takich, jak: termin, czas budowy, zabezpieczenia biznesowe, gwarancje i rękojmie, jakość, pora roku i wiele innych. W każdym przypadku inwestor w oparciu o kosztorys nakładczy najczęściej sporządzany przez jednostkę projektową wraz z projektem technicznym przygotowuje kosztorys inwestorski posiłkując się przy tym wskaźnikami cenotwórczymi rynku usług oraz doświadczeniem wcześniej prowadzonych zadań inwestycyjnych. Jak wykazuje praktyka najczęściej są to przetargi z określeniem ceny ryczałtowej całości zadania, gdzie poszczególne elementy składowe do ostatecznej ceny ofertowej

w końcowym efekcie przy ocenach ofert są jednym ze składników oceny oferty w SIWZ inwestora - zwykle ważącym w największym stopniu.

W praktyce prawie zawsze ceny ofert są znacznie niższe od zestawień nakładów wyliczanych przez inwestora i nie są nigdy oferentom ujawniane, nawet po rozstrzygnięciach przetargów, a i same oferty składane przez kwalifikowanych dostawców usług między sobą znacznie się różnią, czasem nawet o ponad 100%.

Istnieje kilka wariantów możliwości przełożenia gazociągu w celu ominięcia działki nr (...):

A. Przeniesienie gazociągu w stronę wschodnią (południowo - wschodnią), na teren trzynastu innych działek, których właściciele nie są w aktach sprawy ujawnieni,

B. Przeniesienie gazociągu w pobocze istniejącego pasa drogowego w miejsce skarpy obecnego rowu odwadniającego jezdni ulicy (...),

C. Przełożenie gazociągu w pas drogowy po drugiej stronie ulicy (...) na długości ca 120 mb, co wymaga wybudowania ca 139 mb nowego przewodu o średnicy 180mm w technologii (...).

D. Przełożenie gazociągu w lokalizację równoległą wzdłuż istniejącego nieczynnego azotociągu stalowego o śr. 150 mm po przeciwnej stronie ulicy (...) przebiegającego przez tereny prywatne kilku właścicieli nieruchomości na długości ca 167 mb w pasie między tym gazociągiem a linią ogrodzeń w miejscu uzgodnionym z właścicielami mającymi własne koncepcje zagospodarowania swoich działek.

Wycena kosztów przełożenia gazociągu z uwzględnieniem opisanych założeń i uwarunkowań technicznych, kalkulacyjnych i organizacyjnych wykonana metodą wskaźnikową przedstawia się następująco:

- wariant A - 57.627 zł,

- wariant B - 59.504 zł,

- wariant C - 74.890 zł,

- wariant D - 77.018 zł.

Wskazane w opinii warianty wyceny nie zawierają wszystkich kosztów związanych z przeniesieniem gazociągu. Nie uwzględniono kosztów związanych z odszkodowaniami z uwagi na nieprzewidywalność takich nakładów. Nie uwzględniono też kosztów związanych z ochroną środowiska, a w szczególności usunięcia drzew w wariantcie A. Nie uwzględniono również kosztów przebudowy pasa drogowego w wariantcie B, ponieważ są to koszty związane z drogownictwem, a nie gazownictwem. Nie uwzględniono też kosztów odszkodowań dla właścicieli działek, na których przewiduje się

w wariantcie A i D, możliwości usytuowania gazociągu. Nie przewidziano również kosztów związanych ze zmianą sposobu zagospodarowania działek po zachodniej stronie ul. (...), które są używane przez prywatnych właścicieli m.in. warsztat samochodowy, sposób zagospodarowania tych działek pozostaje w kolizji z wariantem D przeniesienia gazociągu. Uwzględnienie tych kosztów jest rzeczą złożoną i nieprzewidywalną.

Nie jest możliwe dokonanie szczegółowej wyceny, bez znajomości uwarunkowań wynikających z warunków technicznych przebudowy oraz dokumentacji projektowej budowy gazociągu. Szczegółowa wycena kosztów budowy gazociągów jest ostatnim etapem przygotowania inwestycji przez inwestora i opiera się o dokumentację projektową. W rozpoznawanej sprawie nie ma takiej dokumentacji projektowej. Zastosowanie zasad wyceny kosztorysowej w oparciu o przedmiar robót na tym etapie nie jest możliwe. Na tym etapie trudno mówić o szczególnych warunkach towarzyszącym pracom związanym z przebudową, bo nawet nie wiadomo, o jakiej porze roku przebudowa byłaby wykonywana, jak również jakie warunki szczegółowe prowadzenia robót postawiliby właściciele terenów, na których prowadzona byłaby budowa. Brak jest podstaw, aby obecnie mówić o wyjątkowej specyfice prowadzenia robót, które

generowałyby koszty nadzwyczajne. Prowadzenie robót w okresie zimowym wiąże się statystycznie ze wzrostem kosztów o jakieś 10%, z tym, że w zależności od temperatury powietrza,

w okresach kiedy występuje ta temperatura poniżej zera stopni, należałoby stosować przerwy w budowie, co generuje dodatkowe koszty, albo też, stosować namioty i dogrzewanie, co też generuje wyższe koszty. Mogłoby się zdarzyć, zwłaszcza w okresach jesiennych i wiosennych, że w przypadku obfitych opadów deszczu, mogłyby wystąpić dodatkowe koszty związane

z odwodnieniem wykopów. Mogłoby się również zdarzyć latem, że ze względu na inne inwestycje drogowe, prowadzenie prac związanych z przebudową gazociągów w pasie drogowym, miałyby termin narzucony przez zarządcę drogi. Koszty związane z zajęciem pasa drogowego, jako standardowe przy tego typu inwestycji, zostały wkalkulowane w ceny przyjęte w kolejnych punktach zestawienia kosztów, pod określeniem „zajęcie i odtworzenie nawierzchni, dostęp do terenu”. Każdy z wykonawców ma własny potencjał techniczny, w zakresie specjalistycznych maszyn do robót ziemnych

i technologicznych, oraz kontroli prowadzenia prac. Roboty specjalistyczne zwykle są zlecane firmom specjalistycznym np. wykonanie przewiertu, bo to obniża koszty, a firmy uczestniczące w przetargu starają się stosować najniższe ceny. Obecność słupów energetycznych nie ma związku ze sprawą - nie ma potrzeby ich demontażu do przełożenia gazociągu. Każdy

z oferentów, przystępując do przetargu ogłoszonego przez inwestora, przedstawia ofertę odpowiadającą oczekiwaniom inwestora, wyrażonym

w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia. Zwykle w ofercie wykonawcy elementy związane np. z czasem trwania robót lub terminem ich wykonania, są uwzględniane. W ofercie wykonawców jest przyjęta cena uśredniona uwzględniająca prawdopodobieństwo statystyczne przesunięcia się terminu wykonania robót np. na okres zimowy.

W przypadku rozważania szczegółowo możliwości przełożenia gazociągu z przedmiotowej nieruchomości, w przebiegu pobocza ulicy (...) po stronie wschodniej lub po stronie zachodniej, istnieje kilka możliwych i realnych do ewentualnego wykonania wariantów usytuowania nowej nitki gazociągu. Warianty te, poza uzyskaniem stosownych zezwoleń, eliminują konieczność wykupienia innych (wielu) nieruchomości gruntowych, które związane by były z alternatywnym przełożeniem i wykonaniem gazociągu przez działki prywatne.

Warianty te przedstawiają się w sposób następujący:

- wariant 1 - pas drogowy na poboczu ulicy po stronie wschodniej ulicy (...) o długości 125 mb - szacunkowa wartość gazociągu 47.443 zł;
- wariant 2 - pas drogowy pod nawierzchnią drogi asfaltowej po stronie wschodniej ulicy oraz na fragmencie pobocza (18 mb) o długości 132 mb - szacunkowa wartość gazociągu - 61.208 zł ;
- wariant 3 - pas drogowy na poboczu ulicy po stronie zachodniej ulicy wraz z przeciskami pod nawierzchnią ulicy (36mb) o długości 151 mb -szacunkowa wartość gazociągu - 64.565 zł.

Najmniej uciążliwy i stosunkowo łatwy w realizacji bez ingerencji w nawierzchnię bardzo ruchliwej ulicy jest wariant nr 1 i 3.

Szacunkowy koszt całkowity przełożenia gazociągu z nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) z uwzględnieniem kosztów demontażu istniejącego gazociągu, przełożenia, kosztów materiałów, robocizny i innych opłat może się kształtować na poziomie 125.500 zł brutto.

Likwidacja istniejącego gazociągu nie wymaga wycięcia rosnących na posesji drzew. Gazociąg można usunąć po wykonaniu w kilku miejscach odkrywek i wyciągnięciu go z gruntu bez konieczności wykonywania wykopów, a więc również bez konieczności ponownego „zalesiania” samosiewkami oraz bez konieczności ponoszenia opłat w wysokości określonych w stosownym rozporządzeniu Ministra Środowiska. Gazociąg po odcięciu i wykonaniu nowego w innym miejscu można również pozostawić w gruncie. Prace związane z likwidacją istniejącego gazociągu mogą być ograniczone wyłącznie do wykonania odkrywek kontrolnych (4 - 5 sztuk), w których istniejąca (odłączona) rura

zostanie przecięta, a następnie przy pomocy wyciągarki zostanie wyciągnięta (usunięta). Istnienie w sąsiedztwie działki powoda działki, na której znajduje się zajezdnia autobusowa MPK, nie ma żadnego wpływu na prace związane z demontażem gazociągu oraz ewentualną budową gazociągu w innym miejscu. Dla robót związanych z budową nowego gazociągu oraz demontażem zbędne jest budowanie nowych instalacji i podłączanie mediów.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest uzasadnione co do zasady, nie zasługuje natomiast na uwzględnienie w całości w zakresie wysokości zgłoszonego roszczenia. Podstawę prawną roszczenia powoda stanowią odpowiednio stosowane z mocy art. 230 k.c., przepisy art. 224 i 225 k.c., dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy. W niniejszej sprawie powód dochodził należności za bezumowne korzystanie z jego nieruchomości poprzez używanie posadowionego nań gazociągu, za okres obejmujący 3 lata przed wytoczeniem powództwa, tj. od 1 stycznia 2004 r. do 1 stycznia 2007 r. w łącznej kwocie 43.200 zł oraz żądał wykupu zajętej przez gazociąg działki za cenę 70.000 zł. Prawo własności powoda do przedmiotowej nieruchomości jest oczywiste i zostało należycie dokumentowane. W przedmiotowej sprawie nie ma też wątpliwości, że stron nie łączyła żadna umowa, pozwalająca na korzystanie przez pozwanego z gruntu należącego do powoda, w zakresie odpowiadającym służebności gruntowej przesyłu.

W rozpoznawanej sprawie strona pozwana broniła się zarzutem działania w dobrej wierze, wywodzonej z faktu nabycia wybudowanego gazociągu od inwestora legitymującego się stosownym pozwoleniem na budowę. Zdaniem strony pozwanej, posiadała ona usprawiedliwione okolicznościami przekonanie, że kupuje urządzenie od osoby posiadającej prawo dysponowania gruntem zajęтым pod sporny gazociąg. Analiza zgromadzonego materiału dowodowego pozwala na wysnucie wniosku, że dobra wiara po stronie pozwanego mogła istnieć jedynie w zakresie uprawnienia B. R., jako inwestora, do pobudowania gazociągu na spornym gruncie - w momencie jego zakupu, natomiast co do prawa obejmującego eksploatację gazociągu, nie sposób przyznać pozwanemu przymiotu dobrej wiary. Należało uznać zatem, że pozwany korzysta w złej wierze z nieruchomości powoda, wobec czego zobowiązany jest do zapłaty wynagrodzenia na podstawie art. 225 k.c., za korzystanie z nieruchomości strony powodowej, w zakresie posiadania służebności. Brak jest jednak podstaw do przyjęcia, że strona pozwana, w całym okresie objętym żądaniem pozwu (tj. 3 lata wstecz, przed wytoczeniem powództwa), była posiadaczem służebności przesyłu, bowiem nabyła ona sporny gazociąg od inwestora B. R. dopiero w dniu 2 marca 2004 r. i z tą datą rozpoczęła korzystanie z nieruchomości powoda, w zakresie odpowiadającym służebności przesyłu, nie legitymując się uprawnieniem do tego. Biorąc pod uwagę okres bezumownego korzystania przez pozwanego ze spornej nieruchomości kwota wynagrodzenia należnego powodowi wynosi **1.231,48 zł** (36,22 zł x 34 miesiące, tj. w okresie od marca 2004 r. do 1 stycznia 2007 r.). Natomiast żądanie powoda zasądzenia kwoty przekraczającej tak ustaloną stawkę wynagrodzenia należało uznać za wygórowane i nie znajdujące uzasadnienia w materiale dowodowym zgromadzonym w sprawie.

Oddaleniu w całości podlegało natomiast roszczenie powoda o wykup działki nr (...), na której wybudowany został gazociąg, za wynagrodzeniem.

Przesłanką zasadności roszczenia przewidzianego w art. 231 § 2 k.c. jest znaczna dysproporcja między wartością gruntu oraz wzniesionego na nim urządzenia. Przepis nakazuje, aby wartość urządzenia przenosiła znacznie wartość zajętej na ten cel działki, nie wskazując kryteriów, w oparciu o które należy ową „znaczność” oceniać. W rozpoznawanej sprawie Sąd uznał za celowe porównanie nie tyle wartości rynkowej gazociągu (który przecież zasadniczo nie jest przedmiotem obrotu) i wartości rynkowej działki gruntu, lecz odniesienie wartości rynkowej działki do wysokości ogólnych kosztów przesunięcia linii przesyłowej przez stronę pozwaną. Takie kryterium jest racjonalnie usprawiedliwione i możliwe do zastosowania w realiach niniejszej sprawy. Zestawienie tych szacunkowych kosztów, oscylujących w granicach od 40.000 zł do 125.000 zł i wartości rynkowej nieruchomości powoda bez uwzględnienia gazociągu, wycenionej przez biegłą R. S., na kwotę 153.669 zł - na grudzień 2008 r., i na kwotę 160.957 zł na wrzesień 2010 r., prowadzi do wniosku o braku przesłanki znacznej dysproporcji wartości urządzenia i zajętego przez nie gruntu. W każdym bowiem możliwym wariantcie przedstawionym przez opiniujących w sprawie biegłych koszty

przeniesienia gazociągu są niższe od wartości rynkowej działki powoda, co musiało skutkować oddaleniem powództwa w tym zakresie.

W tym stanie rzeczy Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.231,48 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powoda. W pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu, jako niezasadne. O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 k.c.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł powód, zaskarżając go w części oddalającej powództwo i zarzucając:

Naruszenie przepisów prawa procesowego, które miało istotny wpływ na treść zaskarżonego orzeczenia, **a w szczególności:**

1. art. 278 § 1 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z łącznej opinii biegłego z zakresu budownictwa i z zakresu gazownictwa lub też biegłego z zakresu budownictwa ze specjalnością z zakresu gazownictwa, celem określenia wszystkich kosztów, których poniesienie jest konieczne do przesunięcia spornego gazociągu, w konsekwencji brak wiadomości specjalnych umożliwiających postawienie tezy, że w sprawie nie zostały spełnione przesłanki, o których mowa w art. 231 § 2 k.c., uzasadniające roszczenie o nabycie przez pozwanego własności działki za wynagrodzeniem;

2. art. 233 k.p.c. poprzez przeprowadzoną wbrew regułom postępowania dowodowego analizę materiału dowodowego, dowolną w miejsce swobodnej, ocenę dowodów, sprzeczną z zasadami logicznego rozumowania, wiedzy i doświadczenia życiowego, jak i mało wnikliwe rozważenie zebranego w sprawie materiału dowodowego, a polegające w szczególności na przyjęciu, że brak jest podstaw do żądania przez powoda, aby pozwana nabyła od niego za odpowiednim wynagrodzeniem własność działki, na której wybudowała gazociąg z uwagi na fakt, iż koszty przesunięcia linii przesyłowej przez pozwaną nie przewyższają znacznie wartości zajętej przez gazociąg działki, podczas gdy:

- przedstawione przez biegłego z zakresu szacunku nieruchomości R. S. (2), biegłego z zakresu budownictwa, kosztorysowania, rozliczania inwestycji J. K. oraz biegłego z zakresu gazownictwa W. T. wyceny różnią się nie tylko, gdy chodzi o przedmiot wyceny, ale również o wskazane w nich kwoty, a żadnej z tych opinii nie można przyznać przymiotu kompleksowości. Nie można zatem opierając się wyłącznie na zawartych w poszczególnych opiniach twierdzeniach

i wskazanych w nich kwotach wycen w sposób jednoznaczny wskazać, że w chwili orzekania koszt przełożenia gazociągu nie przewyższa w sposób znaczny wartości nieruchomości. Wbrew twierdzeniom Sądu żadna z opinii nie zawierała wyczerpującej odpowiedzi na zakresione przez Sąd w tezie dowodowej pytania. Na uwagę zasługuje również brak konsekwencji Sądu, który na 9 stronie uzasadnienia wskazuje: „Przeprowadzenie szczegółowej wyceny przebudowy gazociągu nie jest możliwe”, na 12 stronie uzasadnienia skarżonego orzeczenia podkreśla: „Wskazane w opinii warianty wyceny nie zawierają wszystkich kosztów związanych z przeniesieniem gazociągu”, aby następnie na 15 stronie uzasadnienia zauważyć, że opinie zawierają wyczerpujące odpowiedzi na zakresione tezy dowodowe. Tym samym przyjąć należy, że w świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, brak jest podstaw do ustalenia ceny za przesunięcie należącej do pozwanego linii przesyłowej;

- określając koszt przesunięcia linii przesyłowych, Sąd oparł się wyłącznie na opiniach biegłych, wbrew zasadom wiedzy i doświadczenia życia nie wziął natomiast pod uwagę, że podane przez biegłych wyceny należy powiększyć o wskazane przez powoda m.in. w głosie do protokołu rozprawy

z dnia 10 lipca 2012 r. koszty, w tym m.in. cenę, jaką pozwana musiałaby zapłacić za przeniesienie na nią własności nieruchomości, na którą miały zostać przesunięty gazociąg;

- wskazanie z jednej strony - na 22 karcie uzasadnienia, że pojęcie znacznej dysproporcji pomiędzy wartością działki i ceną za przesunięcie gazociągu, jako niedookreślone należy uzależniać od konkretnych okoliczności sprawy, aby z drugiej strony, wbrew zasadom współżycia społecznego, pomijając konieczność ochrony własności, jako prawa podmiotowego, z naruszeniem art. 5 k.c. uniemożliwić de facto powodowi, jako właścicielowi nieruchomości jakiegokolwiek korzystanie, czy dysponowanie jego nieruchomością, która na skutek położenia na niej gazociągu nie nadaje się do racjonalnego wykorzystania. Powód nie może korzystać z nieruchomości zarówno w części zajętej przez gazociąg, jak

i w całej strefie ochronnej. Pominięcie faktu, że niezgodne z prawem zachowanie interwenienta ubocznego i pozwanego doprowadziło do deprecjacji stanowiącej własność powoda nieruchomości;

- przyjęcie, w oparciu o opinię biegłego z zakresu szacunku nieruchomości R. S. (2), że koszt miesięcznej opłaty za korzystanie z nieruchomości przez pozwaną z tytułu wystąpienia rurociągu wynosi, wg stawek na dzień 18 grudnia 2008 r., opiewa na kwotę 36,22 zł, podczas gdy stawka ta jest zupełnie oderwana od rzeczywistości, niezgodna ze stawkami rynkowymi a wycenienie biegłej nie sposób przyznać przymiotu wydania jej w oparciu o wiadomości specjalne;

2. art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak spójności i niejasność uzasadnienia skarżonego wyroku polegającą między innymi na:

- niekonsekwentnym wskazywaniu z jednej strony, że z uwagi na kształt oraz położenie działki praktycznie nie może być wykorzystywana przez powoda w celach budowlanych (str. 6 i 7 uzasadnienia wyroku), aby na 20 stronie uzasadnienia wskazać, że „w rozpoznawanej sprawie zostało dowiedzione, że ze względu na sposób posiadania służebności, powód może korzystać ze swojej nieruchomości, z tym, że w ograniczonym zakresie, ze względu na ograniczenia w zabudowie działki oraz w zakresie przeprowadzenia prac budowlanych”, podczas gdy w rzeczywistości powód nie może korzystać z nieruchomości, zarówno w części zajętej przez gazociąg, jaki i w całej strefie ochronnej. Niezgodne z prawem zachowanie interwenienta ubocznego i pozwanego doprowadziło do deprecjacji stanowiącej własność powoda nieruchomości, której wartość rynkowa na skutek położenia gazociągu uległa znacznemu obniżeniu;

- mylnym założeniu przez Sąd, że brak jest podstaw do przyjęcia, że strona pozwana, w całym okresie objętym żądaniem pozwu (tj. 3 lata wstecz, przed wytoczeniem powództwa), korzystała z nieruchomości powoda, jak to tłumaczył Sąd, z uwagi na fakt, że pozwana nabyła sporny gazociąg od inwestora B. R. dopiero w dniu 2 marca 2004 r. i z tą datą rozpoczęła korzystanie z nieruchomości powoda, w zakresie odpowiadającym służebności przesyłu, nie legitymując się uprawnieniem do tego, podczas gdy należy przyjąć, że strona pozwana korzystała z nieruchomości w całym okresie objętym żądaniem pozwu i mogła poznać informacje, że nieruchomość, na której znajduje się gazociąg, należy do powoda, gdyż wynikało to jednoznacznie z treści księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, a nadto wskazać należy, że pozwana jest profesjonalistą, który realizuje szereg podobnych inwestycji, co wyłącza istnienie, w chwili nabycia gazociągu, dobrej wiary pozwanej w zakresie uprawnień B. R. do dysponowania nieruchomością;

- nie wskazanie, na jakiej podstawie prawnej Sąd Okręgowy przyjął, że po stronie pozwanego mogła istnieć dobra wiara w zakresie uprawnień B. R., jako inwestora do pobudowania gazociągu, w sytuacji gdy z dokumentacji budowlanej nie wynikał tytuł prawny inwestora do dysponowania nieruchomością, a pozwana zawierając umowę z B. R., będąc przedsiębiorcą, działającym w branży gazowniczej, nie dołożyła należytej staranności, nie zweryfikowała tytułu prawnego interwenienta ubocznego - B. R. do nieruchomości i związanego z treścią księgi wieczystej domniemania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, chroniącego powoda nie obaliła, pomimo że działalność pozwanej związana jest na bieżąco z wykonywaniem szeregu podobnych inwestycji.

W następstwie tak sformułowanych zarzutów skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie na jego rzecz kwoty 43.200 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości oraz zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli, na mocy którego dojdzie do przeniesienia na pozwanego prawa własności nieruchomości należącej do powoda za kwotę 70.000 zł, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i

przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi i instancji oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego wg norm przepisanych za I i II instancję.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie oraz o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Skarżący, formułując zawarte w niej zarzuty, skoncentrował się wyłącznie na naruszonych w jego ocenie przepisach prawa procesowego, nie dopełniając ich zarzutami o charakterze materialnoprawnym, w sytuacji, gdy zarówno zakres zaskarżenia wyroku Sądu I instancji, jak i treść żądań prowadzi do wniosku o zakwestionowaniu również sposobu zastosowania przez ten Sąd przepisów kodeksu cywilnego, a w szczególności art. 231 § 2 oraz art. 224 i 225. Podniesiony w apelacji zarzut obrazy art. 328 § 2 k.p.c. zdaje się nadto wykraczać poza ramy tego przepisu i wkraczać w kwestię ustaleń faktycznych, co mogłoby uzasadniać – przy odpowiednim przeredagowaniu - objęcie go zarzutem naruszenia art. 233 § 1 k.p.c.

W zakresie zaś samej konstrukcji apelacji, jako nieprofesjonalne i stojące w sprzeczności z wymogiem zwięzłego przedstawienia zarzutów, pozostaje takie ich rozwinięcie, które pochłania w sobie uzasadnienie, zaburzając proporcje pomiędzy częścią zawierającą zarzuty oraz ich umotywowanie, a przez to utrudniając rozpoznanie wniesionego środka odwoławczego.

Pomimo wyżej poczynionych uwag, nie można zgodzić się ze stanowiskiem skarżącego, że zaistniały błędy w ustaleniach faktycznych, rzutujące na sposób rozstrzygnięcia sprawy. Sąd Okręgowy przeprowadził bowiem postępowanie dowodowe w sposób pełny i prawidłowy, przyjmując za podstawę orzeczenia dowody mające istotne znaczenie dla sprawy

oraz dokonując ich wszechstronnej oceny z uwzględnieniem kryteriów wiarygodności i mocy dowodowej. Sąd Okręgowy wydając wyrok, wziął

w szczególności pod uwagę wydane w toku postępowania dowody z opinii biegłych, spośród których najistotniejsze są opinia R. S. (2)

w zakresie, w jakim ustala wartość rynkową przedmiotowej działki oraz opinia biegłego T., podająca wartość usytuowanego na niej gazociągu.

W tym miejscu podkreślenia wymaga, że jedynie wyżej przedstawione wartości powinny być wzięte pod uwagę przez Sąd orzekający w I instancji

i porównane dla oceny - na tle art. 231 § 2 k.c. - zaistnienia przesłanek uprawniających powoda do żądania wykupu przez pozwanego należącej do niego działki o numerze (...). Sąd Okręgowy błędnie zatem przyjął, że dla celów tego porównania należy wziąć pod uwagę oprócz wartości nieruchomości także koszt przesunięcia gazociągu, podczas gdy treść powołanego wyżej przepisu jasno określa, że decyduje wartość działki

i wartość znajdujących się na niej naniesień. Zestawienie wartości nieruchomości oraz kosztów przesunięcia gazociągu nie znajduje uzasadnienia prawnego i jako takie jest nieprawidłowe.

Z tych też względów miarodajne dla wyników postępowania były wyłącznie opinie biegłych S. i T., gdyż stanowią one podstawę do ustalenia kwot podlegających porównaniu w trybie art. 231 § 2 k.c. Chociaż biegły T. wypowiedział się również w wydanej przez siebie opinii co do potencjalnych kosztów przesunięcia gazociągu, podobnie jak uczynił to biegły K., okoliczności te winny być pominięte przez Sąd Okręgowy, jako przedmiotowo nieistotne.

Stąd też zarzuty skarżącego, że nie został w sprawie zgromadzony wystarczający materiał dowodowy, by dokonać oceny, czy zostały spełnione przesłanki z art. 231 § 2 k.c. do skierowania przeciwko pozwanemu żądania, aby wykupił od powoda przedmiotową działkę, są chybione.

Niemожność dokonania pełnej wyceny kosztów przesunięcia gazociągu, na którą wskazał biegły T. i na którą trafnie zwrócił uwagę skarżący, jest w okolicznościach sprawy indyferentna dla ostatecznego jej rozstrzygnięcia. Szacunkowe określenie w opinii biegłego T.

i K. nakładów niezbędnych do przebudowy gazociągu tak, by omijał należącą do powoda działkę, pomijające czynniki, których uwzględnienia domagał się powód, nie pozbawia tych opinii mocy dowodowej. Czym innym pozostaje natomiast kwestia braku podstaw do ich procesowego wykorzystania w stanie faktycznym niniejszej sprawy.

Mając na względzie, że sporządzone dla potrzeb postępowania opinie wystarczyły dla określenia wartości nieruchomości należącej do powoda oraz wartości przebiegającego przez nią gazociągu, przeprowadzenie dalszych dowodów, jak chociażby wnioskowanej przez powoda łącznej opinii biegłego z zakresu budownictwa i z zakresu gazownictwa lub też biegłego z zakresu budownictwa ze specjalnością z zakresu gazownictwa, celem określenia wszystkich kosztów, których poniesienie jest konieczne do przesunięcia spornego gazociągu, było zbędne.

W konsekwencji należy uznać, że Sąd Okręgowy przeanalizował całokształt zebranego materiału dowodowego, wskazując jakie okoliczności uznał za udowodnione i na jakich w tej mierze oparł się dowodach, a nadto z tego materiału wyprowadził wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym. Sąd Okręgowy pominął jedynie dowody niepotrzebne dla prawidłowej rekonstrukcji stanu faktycznego sprawy.

Tym samym Sąd nie dopuścił się obrazy, ani art. 233 § 1 k.p.c., ani art. 278 § 1 k.p.c.

Nieprawidłowo natomiast Sąd Okręgowy odniósł poczynione ustalenia do normy art. 231 § 2 k.c., porównując wartość działki z kosztami przesunięcia gazociągu, o czym była mowa we wcześniejszej części rozważań. Niemniej jednak oddalenie powództwa w zakresie żądań wywiedzionych z tego przepisu było trafne. Z zestawienia wartości nieruchomości, określonej na kwotę 153.669 zł (wycena na grudzień 2008 r.), bądź na kwotę 160.957 zł (wycena na wrzesień 2010 r.) z wartością gazociągu przebiegającego na nieruchomości należącej do powoda – 22.265,91 zł (wartość w chwili zakupu) lub 11.884,10 zł (wartość aktualna po uwzględnieniu amortyzacji) wynika, że nie został spełniony podstawowy warunek zasadności omawianego roszczenia, gdyż wartość naniesienia na gruncie w postaci gazociągu nie przenosi znacznie wartości zajętej na ten cel działki, a nawet jej nie dorównuje.

Bezasadne są także twierdzenia skarżącego, jakoby Sąd I instancji błędnie oddalił roszczenie o zasądzenie odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości ponad kwotę 1.231,48 zł. Zasądzona przez Sąd kwota stanowi bowiem iloczyn stawki ustalonej przez biegłego, jako opłaty za korzystanie z nieruchomości z tytułu występowania na niej rurociągu oraz ilości miesięcy bezumownego korzystania z tej nieruchomości przez pozwanego. Liczba ta została jednak ograniczona - co do daty początkowej dniem zawarcia umowy sprzedaży gazociągu pozwanemu, tj. dniem 2 marca 2004 r., zaś co do daty końcowej, terminem określonym w pozwie. Nieuzasadnione jest przy tym rozszerzenie omawianego okresu o dodatkowe dwa miesiące wstecz (przy uwzględnieniu treści powództwa), skoro w tym czasie nieruchomość należała do inwestora, który nie został pozwany w sprawie. Również sama stawka 36,22 zł przyjęta przez biegłą S. nie podlega zmianie, tym bardziej że brak jest innego materiału dowodowego do oszacowania należnego powodowi odszkodowania, jak i z tego względu, że nie została ona zakwestionowana na wcześniejszym etapie postępowania, po wydaniu zawierającej ją opinii.

Nie ma nadto podstaw do przyjęcia, że nie jest ona adekwatna do ograniczeń w możliwości wykorzystania nieruchomości powoda, wynikających ze znajdującego się na niej gazociągu, zwłaszcza że ograniczenia te istnieją niezależnie od gazociągu i wynikają z rozmiaru, kształtu oraz jej lokalizacji. W tym też zakresie nie ma zarzucanej niespójności, czy niekonsekwencji w stanowisku Sądu I instancji zaprezentowanym w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, świadczącym o naruszeniu art. 328 § 2 k.p.c. Zacytowane w apelacji jego fragmenty wskazują bowiem jednoznacznie, że zasadniczo przedmiotowa nieruchomość może być wykorzystana przez powoda, lecz w sposób uwzględniający istniejące ograniczenia, zwłaszcza w kwestii przeprowadzenia prac budowlanych. Powód zresztą w

żaden sposób nie wykazał w toku postępowania, że zamierzał wykorzystać swą nieruchomość w sposób, który ów gazociąg udaremnia, jak choćby w celach budowlanych, by następnie upatrywać źródła szkody w spowodowanych, czy to przez sam gazociąg, czy uwarunkowania samej działki, ograniczeniach jej zagospodarowania.

Co się zaś tyczy oceny dobrej wiary po stronie pozwanego w zakresie przekonania o istnieniu uprawnień inwestora – B. R. – do wybudowania gazociągu na działce nr (...), nie jest zrozumiałe przypisywanie jej jakiegokolwiek znaczenia z perspektywy wydanego

w I instancji wyroku. Sąd Okręgowy wprawdzie wskazał w pisemnych jego motywach, że tak rozumiana dobra wiara mogła być przypisana pozwanemu, lecz stanowisko Sądu nie wydaje się mieć charakteru kategoriowego, a przede wszystkim decydującego dla rozstrzygnięcia sprawy. Odróżnienia wymaga przy tym istnienie tak pojmowanej dobrej wiary pozwanego od dobrej wiary samego inwestora co do istnienia uprawnień do wybudowania spornego gazociągu. Nawet gdyby przyjąć słuszność twierdzeń skarżącego, że inwestor, będący podmiotem profesjonalnym, miał obowiązek zapoznać się

z treścią księgi wieczystej, by ustalić właściciela nieruchomości, na której zamierza wybudować gazociąg, co sprowadza się do braku dobrej wiary po jego stronie, wykluczenie dobrej wiary w tym wypadku pozbawione jest związku z przedmiotem niniejszego postępowania. Decydujące jest bowiem istnienie dobrej wiary pozwanego w zakresie istnienia prawa do korzystania

z nieruchomości powoda, gdyż ona wpływa na zasadność roszczeń

o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z tej nieruchomości. Tak rozumianej dobrej wiary jednak nie ma i nie można jej wywodzić z dobrej wiary inwestora do wybudowania gazociągu na rzeczonych nieruchomości. Powyższy wniosek nie powinien być kwestionowany, gdyż takie zachowanie sprowadzałoby się do podważenia podstawy zasądzenia odszkodowania,

a przez to stałoby w sprzeczności z interesem powoda.

Z tych wszystkich względów Sąd Apelacyjny oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Apelacyjny orzekł

na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. w zw. z art. 391

§ 1 k.p.c., zasadzając od powoda na rzecz pozwanego kwotę 2.700 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego, na które złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego, wskazane w § 6 pkt 6 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 in principio rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia

28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. 2002, Nr 163, poz. 1349 ze zm.).