

Sygn. akt V ACa 714/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 października 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – V Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Anna Strugała (spr.)
Sędziowie:	SA Leszek Jantowski SA Wiesław Łukaszewski
Protokolant:	sekretarz sądowy Ewelina Gruba

po rozpoznaniu w dniu 12 października 2020 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa T. S.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością
w T.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Słupsku

z dnia 5 września 2017 r., sygn. akt I C 68/15

I. oddala apelację;

II. nakazuje pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego
w Słupsku kwotę 1.591,73 zł (jeden tysiąc pięćset dziewięćdziesiąt jeden złotych siedemdziesiąt trzy grosze) tytułem
zwrotu nieuiszczonych wydatków tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa – Sąd Apelacyjny w Gdańsku.

SSA Wiesław Łukaszewski SSA Anna Strugała SSA Leszek Jantowski

Na oryginale właściwe podpisy.

Sygn. akt V ACa 714/17

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 27 lutego 2015 r. T. S. 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. I Ns 537/12. 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. (...)) mają łącznie 6.002 m², 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 649/13 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 (...) wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg. norm. W pierwszej kolejności pozwana podniosła zarzut przedawnienia roszczenia. Powołując się na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 maja 2012 r., sygn. V CSK 236/11, 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 537/12. 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 stalowy 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 jakiegokolwiek ustne ustalenia faktyczne pomiędzy pozwanym a poprzednim 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 (...), 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 474/11 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.

Sąd Okręgowy w Słupsku wyrokiem z dnia 5 września 2017r. :

1. zobowiązał pozwaną (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w W. do złożenia powodowi T. S. 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;
2. zasądził od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. na rzecz powoda T. S. kwotę 21.967 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania;
3. nakazał ściągnąć od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Słupsku kwotę 2.016,71 zł tytułem nieuiszczonej części wynagrodzenia biegłej.

Zasadnicze powody tego rozstrzygnięcia były następujące:

Sąd Okręgowy ustalił, że 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. (...). 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..

Na dzień 25 lutego 2003 r. w księdze wieczystej nr (...) jako właściciele nieruchomości wpisani byli D. S. oraz T. S. (1) na zasadzie ustawowej wspólności majątkowej. T. S. (1) zmarła w dniu 27 lipca 1988 r. a zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego w Człuchowie z dnia 05 lipca 1996 r., sygn. akt Ns 4/96 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.

Na terenie działki nr (...) posadowiony został gazociąg wysokiego ciśnienia DN 150 o średnicy 150 mm o długości 130 mb i strefie ochronnej wynoszącej 4m⁽²⁾. Gazociąg ten jest eksploatowany przez pozwaną. Wybudowany został on na podstawie decyzji administracyjnej o pozwoleniu na budowę nr (...), wydaną przez Urząd Rejonowy w C. w dniu 19 listopada 1998 r. na podstawie zatwierdzonego przez organ projektu budowlanego.

D. S. podpisał w dniu 22 listopada 1997 r. oświadczenie, w którym w związku z prowadzeniem przez (...) Oddział (...) 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 (...) 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 (...) w G.. Powyższe odszkodowanie nie zostało wypłacone D. S. po wybudowaniu rurociągu.

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 ogrodniczych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej. Dla działki (...) przewidziano trasę obwodnicy.

W dacie nabycia działki (...) T. S. nie wiedział, że przebiega przez nią gazociąg. Informacji 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 działkę metalowy słupek. Wówczas poinformowany został, że nie jest to oznaczenie geodezyjne lecz że w tym miejscu wchodzi rurociąg gazowy na działkę. 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, równoległe do drogi S.-C. i dalej wzdłuż granicy nieruchomości, aż do miejsca, gdzie gazociąg opuszcza nieruchomość powoda.

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 mb. Sprawa zarejestrowana została pod sygn. I Ns 537/12.

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: RPR/MN-teren upraw ogrodniczych 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). 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.

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

Sąd Okręgowy rozważając w pierwszej kolejności podniesiony przez stronę pozwaną zarzut przedawnienia roszczenia, uznał, że strona pozwana nie wykazała, aby do przedawnienia w istocie doszło. Zdaniem tego Sądu nie został udowodniona zasadność tego zarzutu. 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. Sąd Okręgowy uznał, że 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 Węzle D. przez T., C., C. do miejscowości K.. Dokumentację dotyczącą budowy gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150 relacji C. – C. w postaci IX 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. Sąd Okręgowy uznał, iż w żaden sposób nie można z tych dokumentów wywieść, że roszczenie powoda uległo przedawnieniu.

Dodatkowo Sąd Okręgowy zważył, że nawet gdyby uznać, że dowód ten złożono w terminie, to w jego ocenie, podniesienie przez pozwanego zarzutu przedawnienia stanowi w okolicznościach tej konkretnej sprawy nadużycie prawa, o którym mowa w art. 5 k.c.

Zdaniem Sądu Okręgowego 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 364/67 Lex nr 381107. Stanowisko to powtórzono następnie w orzeczeniach z dnia 15 stycznia 2009 r., I CSK 333/07 Lex nr 490436 i z dnia

9 maja 2012 r., V CSK 236/11 Lex nr 1214335. 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 991/13, Lex nr 1477361; S. Rudnicki, Glosa do wyroku SN z dnia 13 grudnia 2007 r., I CSK 364/07; R. Dżiczek „Postępowanie cywilne w sprawach dotyczących nieruchomości; G. Bieniek „Urządzenia przesyłowe. Problematyka...”, Lex; M. Balwicka-Szcyrba „Korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorców przesyłowych, LEX 2015).

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 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.

Ponadto zdaniem Sądu Okręgowego, 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 przerosło wartość działki nie mógłby być spełniony. Dostrzec należy, iż dopiero w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 9 maja 2014 r., I CSK 649/13, dokonana została wykładnia określenia „inne urządzenie” w odniesieniu do urządzeń przesyłowych (o czym szerzej w dalszej części uzasadnienia), otwierająca tak naprawę powodowi drogę do wystąpienia z niniejszym powództwem.

Oprócz wyżej przytoczonych okoliczności, niezależnych od powoda a usprawiedliwiających spóźnienie w dochodzeniu roszczenia, podniesiony zarzut przedawnienia, w ocenie Sądu Okręgowego, 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.

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

Odnosząc się do merytorycznej oceny żądania powoda, z uwzględnieniem przesłanek wynikających z przepisu art. 231 § 2 k.c., Sąd Okręgowy uznał, że zostały one spełnione. Spełnienie przesłanki pierwszej i drugiej nie było kwestionowane i nie budzi wątpliwości. Powód jest właścicielem działek nr (...). Bezsprzeczne 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.

Sąd I instancji uznał, że brak jest podstaw do twierdzenia, iż 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 375/97, Legalis nr 32238). W tym sensie chodzi o obszar gruntu zajęty dla normalnego i racjonalnego korzystania z wzniesionej budowli lub zainstalowania innych trwałych urządzeń. W ocenie Sądu Okręgowego, 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. 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 pozwanej 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. Sąd Okręgowy za słuszne uznał stanowisko powoda, 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.

Odnosząc się do oceny, 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 Okręgowy podzielił pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 9 maja 2014 r., I CSK 649/13, Legalis nr 1079924, że w sytuacji, gdy rów melioracyjny przebiegający przez nieruchomości powoda jest częścią sieci melioracyjnej na terenie dzielnicy W., a sieć ta wchodzi w skład przedsiębiorstwa pozwanej, to urządzeniem w rozumieniu art. 231 § 2 k.c. nie jest odcinek tej sieci (rów) przebiegający przez nieruchomości powódki, lecz cała sieć.

Zdaniem Sądu Okręgowego, 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.

Jeżeli chodzi o wartość działek i wartość sieci gazowej wysokiego napięcia na terenie gminy i miasta C., to Sąd Okręgowy ustalił je na podstawie opinii biegłej rzeczoznawcy majątkowej. Sąd Okręgowy wskazał, że porównanie 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.

Apelację od tego wyroku złożyła pozwana, zaskarżając go w całości, zarzucając:

I. naruszenie przepisów postępowania mających wpływ na wynik sprawy, w szczególności:

- 1) art. 217 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie dowodów przedstawionych przez pozwaną wraz z pismem z dnia 4 lutego 2016 r. jako spóźnionych, pomimo wcześniejszego zakreślenia pozwanej terminu do przedstawienia dowodów,
- 2) art. 217 § 2 k.p.c. poprzez przeprowadzenie dowodu z przesłuchania świadka G. S. pomimo, iż dowód ten był spóźniony, nie zachodziły przesłanki dopuszczenia takiego spóźnionego dowodu, a pozwana wniosła o jego pominięcie,
- 3) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez:
 - a) dokonanie dowolnej a nie swobodnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, poprzez uznanie, że zachowania stron uzasadniają nieuwzględnienie zarzutu przedawnienia roszczenia powoda ze względu na nadużycie przez pozwaną prawa podmiotowego w rozumieniu art. 5 k.c., uznaniu, że wartość urządzenia pozwanej powinna

być wyceniana według wartości całego gazociągu DN 150, uznaniu, że wykupowi podlegać winny działki o numerach (...) w całości,

b) dokonanie oceny dowodów w sposób niewszechstronny, bowiem z pominięciem całości dostępnego materiału dowodowego, w szczególności w postaci dokumentacji budowy gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150 przedstawionej przez pozwaną w załączaniu pisma przygotowawczego z dnia 4 lutego 2016 r.,

4) art. 232 zdanie pierwsze k.p.c. poprzez nieuprawnione przyjęcie, że powód wykazał, iż zaistniały wyjątkowe okoliczności usprawiedliwiające opóźnienie w wystąpieniu z powództwem o złożenie oświadczenia woli o nabyciu nieruchomości przez pozwaną, że powód nie wiedział i nie miał możliwości dowiedzenia się przed nabyciem nieruchomości o istnieniu na niej urządzenia przesyłowego pozwanej, jak również, iż powód wykazał, że wartość urządzenia przesyłowego znacznie przewyższa wartość zajętej działki gruntu oraz że na skutek posadowienia gazociągu koniecznym jest wykup całych działek o numerach ewidencyjnych (...),

II. W efekcie błędnej oceny materiału dowodowego naruszenie przepisów prawa materialnego

1) art. 231 § 2 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie wyrażające się w przyjęciu, że wartość urządzenia wzniesionego na nieruchomości powoda przez pozwaną przenosi znacznie wartość zajętej na ten cel działki, a do prawidłowej realizacji uprawnienia powoda niezbędnym jest nabycie przez pozwaną całych działek o numerach (...),

2) art. 117 § 1 k.c. art. 231 § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie w odniesieniu do roszczenia powoda w sytuacji spełnienia przesłanek przedawnienia w przedmiotowym stanie faktycznym i prawnym,

3) art. 5 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie do stanu faktycznego sprawy i w konsekwencji nieprawidłowe przyjęcie, że zaistniały wyjątkowe okoliczności usprawiedliwiające opóźnienie w wystąpieniu z powództwem o złożenie oświadczenia woli o nabyciu nieruchomości, a zachowanie pozwanej naruszało zasadę rzetelnej informacji, zasadę etycznego i uczciwego zawierania umów, zasadę niewykorzystywania słabszej pozycji strony, co skutkowało nieuwzględnieniem zarzutu przedawnienia.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty skarżąca wniosła o:

- 1) zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości;
- 2) zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania przed Sądem I instancji oraz kosztów postępowania odwoławczego według norm przepisanych.

Ewentualnie o:

- 1) zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zobowiązanie pozwanej do złożenia powodowi T. S. oświadczenia woli o nabyciu przez pozwaną nieruchomości gruntowych położonych w S., gmina C., o wielkości 240 m² każda, wydzielonych z działek ewidencyjnych numerach (...) zapisanych w Księdze Wieczystej Nr (...) za łączną kwotę 21.681,60 zł
- 2) zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania przed Sądem I instancji oraz kosztów postępowania odwoławczego według norm przepisanych.

Powód domagał się oddalenia apelacji.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył co następuje:

Na wstępie należy wskazać, że w uzasadnieniu wyroku z dnia 13 kwietnia 2000 r. w sprawie o sygn. akt III CKN 812/98 (OSNC 2000/10/193) Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że sąd drugiej instancji w systemie apelacyjnym jest instancją

merytoryczną, co oznacza, że sąd ten ma obowiązek poczynić własne ustalenia faktyczne i ocenić je samodzielnie z punktu widzenia prawa materialnego.

Ponadto w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 11 czerwca 1999 r., II CKN 391/98, wskazano, że w sytuacji, gdy sąd drugiej instancji w pełni podziela ustalenia faktyczne poczynione przez sąd pierwszej instancji, nie zachodzi potrzeba ich powtarzania w uzasadnieniu wyroku sądu drugiej instancji. Wystarcza w takim wypadku odwołanie się do ustaleń sądu pierwszej instancji i przyjęcie ich za własne. Natomiast nieodzwonne jest ustosunkowanie się przez sąd drugiej instancji do zarzutów przytoczonych w apelacji (tak również Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 16 grudnia 2003 r., II CK 331/02). Mając powyższe na względzie Sąd Apelacyjny uznał, że dokonane przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne poczynione w niniejszej sprawie są prawidłowe, a zatem przyjmuje je jako własne, uznając za zbędne ich powtarzanie.

Dodatkowo Sąd Apelacyjny ustalił, że w październiku 1998r. przez (...) Spółkę Akcyjną we W. został sporządzony projekt wykonawczy inwestycji p.n. Doprowadzenie gazu do C., nr obiektu (...). Z projektu tego wynika, że na okres budowy gazociągu zostanie zajęty wzdłuż gazociągu pas terenu o szerokości 20 m, po 10 m na stronę, który po jej zakończeniu będzie doprowadzony do stanu umożliwiającego jego dotychczasowe użytkowanie. Do projektu dołączono wykaz właścicieli gruntów, zajętych na czas budowy gazociągu, pod pozycją 87 tego wykazu umieszczono D. S. i T. S. (1) co do działki gruntu o nr (...). W dniu 21 lipca 2000r. został sporządzony protokół odbioru końcowego gazociągu wysokiego ciśnienia do C., wykonanego w oparciu o projekt techniczny nr rach.(...) opracowany przez (...) S.A. W.. W 2000r. została również sporządzona inwentaryzacja gazociągu C.- C. jako dokumentacja powykonawcza.

Powód złożył pozew o nakazanie usunięcia gazociągu, sprawa pomiędzy stronami zawisła przed Sądem Rejonowym w Człuchowie pod sygnaturą akt I C 645/14. Postępowanie w tej sprawie zostało zawieszono do czasu prawomocnego zakończenia niniejszej sprawy.

Zakres strefy kontrolowanej obejmuje bardzo istotne obszary działek o numerach (...). W przypadku działki (...) powierzchnia tej strefy wynosi około 2180 m², co stanowi około 73% powierzchni tej działki, a w przypadku działki o numerze (...) powierzchnia strefy kontrolowanej wynosi około 2050 m², co stanowi 68% powierzchni tej działki. Nawet dopuszczając możliwość zabudowy działki nr (...) z ograniczeniami wynikającymi z przepisów w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, brak jest jakiegokolwiek możliwości zabudowy tej działki zgodnie z ustalonymi warunkami zabudowy. W przypadku działki nr (...) istnieje możliwość posadowienia na niej budynku o parametrach zgodnych z ustalonymi warunkami zabudowy, nie mniej jednak lokalizacja budynku w południowo- zachodniej części nie jest korzystna, budynek będzie musiał być posadowiony w minimalnej odległości od granicy z działką (...), ograniczona będzie szerokość elewacji frontowej, przy jednoczesnym rozsądnym wymiarze ścian bocznych, ograniczona jest możliwość powierzchni zabudowy. Powyższe nie uwzględnia ponadto realizacji towarzyszących obiektów budowlanych, w szczególności ogrodzenia. Lokalizacja ogrodzenia bezpośrednio przy narożniku budynku nie jest pożądana ani racjonalna. Jeżeli natomiast odsunęłoby się budynek od ogrodzenia tylko o 1 m, to prowadziłyby to do braku racjonalnej możliwości realizacji budynku w zgodzie z warunkami zabudowy, ponieważ prowadziłyby do nieosiągnięcia minimalnej wartości dla całej szerokości elewacji frontowej, która wynosi 12,8m. Warunek ten mógłby zostać spełniony wyłącznie poprzez wprowadzenie załamań w północno-wschodniej ścianie budynku, pomiędzy którymi a elewacją frontową brak byłoby konta prostego. Inną możliwością byłoby zmniejszenie wymiaru ścian bocznych budynku do wartości poniżej 8m, co dla domu jednorodzinnego wydaje się wartością niewielką. Każdy kolejny odcinek odsunięcia o wartości 1 m unicestwia praktycznie możliwość realizacji jakiegokolwiek racjonalnej zabudowy.

(dowód: dokumenty dołączone do pisma pozwanego z dnia 4 lutego 2016r. koperta k- 340, opinia biegłego geodety k- 682-698).

Sąd Apelacyjny uznał opinię biegłego geodety za wiarygodne źródło ustaleń faktycznych. Opinia ta jest bowiem wyczerpująca, rzetelna, logicznie uzasadniona, dzięki czemu możliwym jest przesłedenie wywodów biegłego.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie można zgodzić się z Sądem Okręgowym, że pozwany z opóźnieniem przedłożył dokumentację dotyczącą budowy gazociągu. Dokumentacja ta została bowiem przedłożona po zakreśleniu przez Sąd

Okręgowy 14- dniowego terminu na złożenie przez pozwanego repliki, dotyczącej stanowiska zajętego przez powoda w załączniku do protokołu. W załączniku do protokołu powód wskazywał, od kiedy jego zdaniem rozpoczął bieg terminu przedawnienia oraz poruszał kwestię zapewnień, które mieli składać pracownicy pozwanego poprzedniemu właścicielowi o tymczasowości położenia rur gazowych w poprzek działek. Pozwany do tych okoliczności się odniósł w piśmie z dnia 4 lutego 2016r. dołączając na tę okoliczność dokumentację dotyczącą budowy gazociągu. Wbrew zatem opinii Sądu a quo nie był to dowód spóźniony, a ponadto jego przeprowadzenie nie prowadziło do przedłużenia rozpoznania sprawy, skoro Sąd Okręgowy nie wyznaczył nawet nowego terminu rozprawy, a dowodem były jedynie dokumenty. Wbrew przy tym zarzutom apelacji Sąd merriti nie mógł dopuścić się naruszenia przepisu art. 217 § 1 k.p.c. bowiem przepis ten jest kierowany do stron, a nie do Sądu.

Powyższą dokumentację Sąd Apelacyjny uznał za wiarygodne źródło ustaleń faktycznych. Dokumentacja przedłożona przez pozwanego służyła wykazaniu w głównej mierze daty, w której doszło do zakończenia inwestycji budowy gazociągu. Miała bowiem potwierdzić, że protokół odbioru końcowego z dnia 21 lipca 2000r. dotyczy gazociągu, który przebiega przez działki będące przedmiotem niemniejszego postępowania.

Sąd Apelacyjny zwrócił się do Sądu Najwyższego z pytaniem prawnym żądanie właściciela gruntu, o którym mowa w przepisie art. 231 § 2 k.c. ulega przedawnieniu. W uchwale z dnia 16 maja 2019r., w sprawie III CZP 109/18 Sąd Najwyższy uznał, że roszczenie właściciela gruntu, na którym wzniesiono budynek lub inne urządzenie o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, o nabycie przez posiadacza własności działki za odpowiednim wynagrodzeniem nie ulega przedawnieniu. Stanowisku Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale jest dla Sądu Apelacyjnego bezwzględnie wiążące.

W konsekwencji wyrażonego przez Sąd Najwyższy stanowiska w przedmiotowej sprawie, skarżąca na rozprawie w dniu 10 grudnia 2019r. oświadczyła, że bezprzedmiotowe stały się zarzuty apelacji odnoszące się do nieuwzględnionego przez Sąd a quo zarzutu przedawnienia roszczenia powoda, natomiast apelacja pozwanej pozostaje aktualna w pozostałym zakresie.

W ocenie Sądu Apelacyjnego apelacja pozwanej nie zasługiwała na uwzględnienie.

Przed przystąpieniem do oceny zasadności zarzutów, które na tym etapie postępowania nadal były podtrzymywane przez pozwaną Spółkę trzeba ocenić czy powodowi przysługiwało roszczenie z art. 231 § 2 k.c. Ta kwestia nie była poddana ocenie przez Sąd a quo, tymczasem na tle przepisu art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami w orzecznictwie jak i w doktrynie nie jest jednolite stanowisko co do tego, czy roszczenie właściciela z art. 231 § 2 k.c. jest wyłączone przepisem art. 124 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W orzecznictwie prezentowany jest zarówno pogląd, iż zastosowanie art. 124 ust. 5 u.g.n. wyklucza zastosowanie art. 231 § 2 k.c. (por. uchwałę SN z 28.02.2002 r., III CZP 1/02, OSNC 2003/1, poz. 4; wyrok SA w Katowicach z 10.02.2004 r., I ACa 1016/03, OSA 2005/4, poz. 18), jak i pogląd przeciwny, zgodnie z którym niezależnie od wydania decyzji na podstawie art. 124 u.g.n. właściciel lub użytkownik może zgłaszać roszczenia na podstawie art. 231 § 2 k.c., a inwestor może zgłaszać roszczenia zgodnie z art. 231 § 1 k.c., zaś roszczenie o wykup gruntu określone w art. 231 § 2 k.c. przysługuje także właścicielowi nieruchomości zajętej przez urządzenia infrastruktury technicznej, niezależnie od tego, czy zajęta nieruchomość lub jej część znajdują się w posiadaniu inwestora urządzenia, a także niezależnie od tego, czy urządzenia wzniesione zostały na nieruchomości w sposób mający podstawę prawną do naruszania prawa własności nieruchomości (por. uchwałę SN z 21.11.2003 r., III CZP 85/03, OSNC 2005/1, poz. 2; wyrok SN z 16.07.2004 r., I CK 26/04, OSP 2005/3, poz. 40; wyrok SN z 13.12.2007 r., I CSK 364/07, PS 2008/7–8, s. 180). Prezentujący pogląd odmienny G. Matusik podnosi, że art. 124 ust. 5 u.g.n. ma zastosowanie tylko wtedy, gdy została wydana decyzja na podstawie art. 124 ust. 1 u.g.n. (która stanowi tytuł prawny objęcia nieruchomości), co zdecydowanie sprzeciwia się możliwości równoległego stosowania art. 231 § 2 k.c. i art. 124 ust. 5 u.g.n. Autor ten pisze, że: „Przepis art. 231 § 2 k.c. może być bowiem stosowany (jako przepis chroniący własność) jedynie w razie wzniesienia urządzenia bez tytułu prawnego do gruntu, co oznacza także tytuł z zakresu prawa publicznego” 11. W wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 17 kwietnia 2007 r. w sprawie I ACa 77/07 wskazano, że istnienie decyzji Naczelnika Gminy zezwalającej Zakładowi (...) na czasowe wejście na teren stanowiący własność prywatną celem budowy linii energetycznej, pozbawia powoda podstaw do dochodzenia ochrony

własności na podstawie przepisów prawa. Można jednak zauważyć, że zakres art. 124 ust. 5 u.g.n. jest inny niż zakres art. 231 § 2 k.c., a z treści art. 231 § 2 k.c. nie wynika, iżby przepis ten odnosił się wyłącznie do wzniesienia urządzenia bez tytułu prawnego do gruntu. Właściciel lub użytkownik wieczysty może zgłaszać roszczenia, o których mowa w art. 124 ust. 5 u.g.n., także wtedy, gdy wyraził zgodę na czasowe zajęcie nieruchomości (i zawarł dotyczącą tej kwestii umowę). W przeciwnym razie przysługiwanie ustawowo określonych roszczeń uzależnione byłoby od braku jego zgody na umowne udostępnienie gruntu, a właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu przysługiwałyby po wyrażeniu zgody tylko roszczenia wynikające z umowy (tak E. Bończak- Kucharczyk w komentarzu do Ustawy o gospodarce nieruchomościami, LEX/el. 2020).

Ograniczenie prawa własności nieruchomości w trybie art. 124 u.g.n. może odnosić się jedynie do przyszłych, dopiero planowanych budów, nie może być natomiast stosowane do uregulowania korzystania z nieruchomości w związku ze zwykłą eksploatacją już istniejących na nieruchomości ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń. Zezwolenie wynikające z art. 124 ust. 1 u.g.n. może zatem zostać wydane przed rozpoczęciem na danej, ściśle określonej nieruchomości konkretnego procesu inwestycyjnego lub wyjątkowo w trakcie realizacji inwestycji. Wydanie na podstawie art. 124 ust. 1 u.g.n. zezwolenia odnoszącego się do już istniejących urządzeń jest niedopuszczalne (zob. wyrok NSA z 22.08.2017 r., I OSK 2960/15, LEX nr 2401731). Artykuł 124 u.g.n. ma charakter uregulowania szczególnego, które – tak jak pozostałe przepisy tej ustawy dotyczące ograniczania bądź pozbawiania praw do nieruchomości dla celów publicznych – musi być interpretowane dosłownie. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach w wyroku z dnia 19 listopada 2012 r. w sprawie II SA/Gl 573/12 uznał, że z opartym na przepisie art. 124 ust. 5 u.g.n. skutecznym roszczeniem o nabycie przez Skarb Państwa w drodze umowy własności albo użytkownika wieczystego nieruchomości może wystąpić tylko właściciel albo użytkownik wieczysty w przypadkach wcześniejszego wydania decyzji w trybie art. 124 ust. 1 tej ustawy, a więc gdy do ograniczenia prawa własności doszło pod rządami obowiązującej ustawy (por. również wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 10 sierpnia 2010 r.

I ACa 848/09).

Ustawa o gospodarce nieruchomościami weszła w życie w dniu 1 stycznia 1998r. Natomiast w przedmiotowej sprawie poprzednik prawny powoda wyraził zgodę na czasowe zajęcie nieruchomości w 1997r., zatem jeszcze przed wejściem w życie art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ponadto z okoliczności sprawy wynika, że takiej zgody nigdy nie wyraziła druga współwłaścicielka nieruchomości- G. S.. Z jej zeznań wynika, że zgodę na czasowe zajęcie nieruchomości podpisywał tylko jej ojciec, ona nigdy takiej zgody nie podpisała. Natomiast na przesłane zgody na czasowe zajęcie nieruchomości pozwana opierała swoje stanowisko o uzyskaniu tytułu prawnego do zajęcia nieruchomości i wzniesienia urządzeń przesyłowych na tym gruncie. W ocenie Sądu Apelacyjnego, nawet gdyby uznać, że przepis art. 124 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyłącza możliwość wystąpienia przez właściciela gruntu z roszczeniem z art. 231 § 2 k.c., to w przedmiotowej sprawie kwestię uprawnienia powoda do zgłoszenia żądania z art. 231 § 2 k.c. należy przesądzić pozytywnie. Poprzednik prawny pozwanej nie legitymował się bowiem tytułem prawnym do zajęcia nieruchomości będącej obecnie własnością powoda. Pierwotnie zajęta nieruchomość stanowiła przedmiot wspólności majątkowej małżeńskiej, o czym poprzednik prawny pozwanej wiedział, skoro dysponował wykazem właścicieli gruntów. Zatem uzyskanie zgody na zajęcie nieruchomości jedynie od D. S. nie uprawniało inwestora do jej zajęcia i posadowienia na niej gazociągu.

Wprawdzie zgoda właściciela gruntu na czasowe zajęcie nieruchomości w celu wykonania inwestycji infrastrukturalnej nie wymaga szczególnej formy. Wystarczy zwykle, pisemne oświadczenie woli (por. też wyrok WSA w Łodzi z 12.07.2018 r., II SA/Łd 385/18, LEX nr 2529079). Niemniej jednak zgody tej nie można w ocenie Sądu Apelacyjnego domniemywać. Trzeba bowiem zaznaczyć, że skutki wyrażenia takiej zgody są dla właściciela gruntu daleko idące, powodują one poważne ograniczenie jego prawa do swobodnego korzystania z nieruchomości. Tego rodzaju zezwolenie jest równoznaczne z przyznaniem szczególnego prawa do dysponowania nieruchomością przez inny niż właściciel podmiot, ponadto po ich wybudowaniu urządzenia te stanowią własność przedsiębiorstwa, które uzyskuje dostęp do nieruchomości w celu prawidłowej ich eksploatacji a przez to ingerencji w cudzą własność. Tego rodzaju ograniczenia prowadzą do wniosku, że zgodę właściciela na zajęcie nieruchomości pod budowę urządzeń przesyłowych należy zaliczyć do czynności przekraczających zwykły zarząd nieruchomością. W konsekwencji dla

ważności zgody na zajęcie nieruchomości pod budowę gazociągu zgodnie z treścią art. 199 k.c. wymagana była zgoda wszystkich współwłaścicieli nieruchomości. W dacie wyrażania tej zgody w związku ze śmiercią T. S. (1) nieruchomość stała się przedmiotem współwłasności D. S. i G. S., tymczasem poprzednik prawny pozwanej na czasowe zajęcie nieruchomości pod budowę gazociągu uzyskał jedynie zgodę D. S., pomimo, że posiadał wiedzę, iż nieruchomość ta nie była przedmiotem jego wyłącznej własności. W konsekwencji, w ocenie Sądu Apelacyjnego, należy uznać, że poprzednik prawny pozwanej nie posiadał jakiegokolwiek tytułu prawnego do zajęcia spornej nieruchomości pod budowę gazociągu, wobec czego powód posiadał legitymację czynną do wystąpienia z roszczeniem opartym o treść art. 231 § 2 k.c. Takie stanowisko wyraził również Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13 stycznia 1995 r., III CZP 169/94, stwierdzając, że właściciel gruntu, na którym wzniesiono budynek lub inne urządzenie, może realizować przysługujące mu na podstawie art. 231 § 2 k.c. roszczenie przeciwko każdemu podmiotowi, który nie był uprawniony do dokonywania tego rodzaju nakładów na tym gruncie.

Przesądziwszy tę kwestię należało odnieść się do zarzutów apelacji.

Nie jest w ocenie Sądu Apelacyjnego trafny zarzut naruszenia przez Sąd a quo art. 217 § 2 k.p.c. polegający na dopuszczeniu dowodu z zeznań świadka G. S.. Wniosek o dopuszczenie dowodu z zeznań tego świadka po raz pierwszy pojawił się w piśmie procesowym z dnia 21 sierpnia 2015r., stanowiącym replikę na odpowiedź na pozew i będącym konsekwencją zobowiązania pełnomocnika powoda do zajęcia stanowiska w sprawie. Wniosek ten stanowił reakcję powoda na stanowisko procesowe pozwanego, należy go zatem uznać za zgłoszony we właściwym czasie. Celem przepisów koncentracyjnych jest skłonienie stron do przedstawienia na możliwe wczesnym etapie postępowania koniecznych twierdzeń i dowodów po to, aby doprowadzić do możliwie najszybszego załatwienia sprawy, i po to, aby stworzyć sądowi - przez zapewnienie mu dostępu do kompletnego materiału procesowego - możliwość wydania prawidłowego rozstrzygnięcia. Ryzyko pominięcia przez sąd spóźnionych twierdzeń lub dowodów ma skłaniać strony do należytego wypełnienia ciężaru wspierania postępowania (art. 6 § 2 k.p.c.) i w ten sposób przyczyniać się do realizacji wskazanych celów. Powyższe nie oznacza, że strona, w celu uniknięcia sankcji uznania dowodów za spóźnione, już w pozwie musi powołać się na wszystkie możliwe dowody, nie znając aktualnego stanowiska procesowego strony przeciwnej.

Sąd Apelacyjny jako niezasadny uznał zarzut apelacji naruszenia art. 231 § 2 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, wyrażające się w przyjęciu, że wartość urządzenia wzniesionego na nieruchomości powoda przez pozwaną przenosi znacznie wartość zajętej na ten cel działki, a do prawidłowej realizacji uprawnienia niezbędnym jest nabycie przez pozwaną całych działek.

Przed odniesieniem się do realiów przedmiotowej sprawy należy poczynić uwagi natury ogólnej.

Trzeba zaznaczyć, że przepis art. 213 § 2 k.c. zawiera hipotezę, na którą składa się wybudowanie na gruncie właściciela przez niewłaściciela budynku lub innego urządzenia o wartości znacznie przekraczającej wartość zajętej na ten cel działki. Pojęcie budynku lub innego urządzenia nie zostało określone w kodeksie cywilnym, pomocne w tym zakresie będą zatem przepisy szczególne regulujące te pojęcia. Do "innych urządzeń" wskazanych w art. 231 § 2 k.c. zalicza się także urządzenia przesyłowe, w tym energetyczne. Przepis ten wskazuje na przesłankową konieczność porównania wartości gruntu i wartości zainstalowanych na nim urządzeń (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 września 2012 r., V CSK 474/11). Przez "inne urządzenie" należy rozumieć "konstrukcje budowane sztucznie przez człowieka, a nie sadzenie drzew lub innych roślin" (orzeczenie SN z dnia 13 stycznia 1961 r., I CR 979/60, OSN 1962, nr 3, poz. 92, z omówieniem J. Pietrzykowskiego, NP 1963, nr 7-8, s. 874). Pojęcie innego urządzenia zazwyczaj mieści się w pojęciu budowli w rozumieniu art. 3 pkt 3 pr. bud.

W rozumieniu § 2 art. 231 natomiast nie można określenia "wzniesienie budynku lub innego urządzenia", jak to trafnie przyjął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 6 lutego 1998 r., I CKU 205/97, Prok. i Pr. 1998, nr 7-8, poz. 32, ograniczać ani do osobistego wykonania budowy, ani wiązać tylko z innym przejęciem przez inwestora przedmiotu wykonanego przez wyspecjalizowanego wykonawcę na zlecenie i koszt inwestora. Wznoszącym budowlę może być każdy, kto cudzym gruntem faktycznie włada jako posiadacz samoistny, zależny lub dzierżyciel, jeżeli z przepisu

szczególne nie wynika, że rozliczenie związane z wzniesieniem budowli powinno nastąpić na podstawie odmiennych zasad dotyczących określonego stosunku prawnego. Wznoszącym urządzenie może być w rozumieniu § 2 art. 231 zamawiający dzieło w postaci urządzenia energetycznego, a nie podmiot będący faktycznym wykonawcą dzieła zleconego przez zamawiającego.

W przywołanym przez Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia wyroku Sądu Najwyższego z dnia 9 maja 2014 r. w sprawie I CSK 649/13 wskazano, że odcinek sieci (rów) przebiegający przez nieruchomość jako urządzenie, o którym mowa w art. 231 § 2 k.c. Powyższy pogląd podzielił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 13 września 2012 r. w sprawie V CSK 474/11. Zdaniem Sądu Najwyższego stanowisko, zgodnie z którym przez urządzenie, o którym mowa w art. 231 § 2 k.c. rozumie się odcinek sieci (rów) przebiegający przez nieruchomość nie znajduje uzasadnienia ani w potocznym rozumieniu tego słowa, ani w używanych przez ustawodawcę. Sąd Najwyższy uznał, że czym innym jest wartość samego rowu przebiegającego przez grunt należący do powódki, a czym innym wartość urządzenia, którego ten rów jest tylko elementem.

W wyroku Sądu Najwyższego z dnia 19 lutego 1998 r. w sprawie III CKN 375/97 poddano rozważaniom pojęcie innego urządzenia. Sąd Najwyższy zwrócił uwagę, że zostało ono związane z pojęciem "budynek", co oznacza to, że nie chodzi o jakiegokolwiek urządzenie, a więc każdy zespół elementów czy przyrządów stanowiących pewną całość w sensie technicznym, ale tylko o urządzenie "zbudowane", wzniesione przez człowieka na gruncie lub pod jego powierzchnią. Można więc stwierdzić, że "inne urządzenie", w rozumieniu art. 231 § 1 k.c., to każdy obiekt budowlany nie będący budynkiem, a więc inny niż budowla trwale związana z gruntem, wydzielona z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych (murów, ścian), mająca fundamenty i dach. Takimi urządzeniami są więc mosty, tunele, sieci i instalacje techniczne, wieże i wolno stojące maszty, budowle ziemne, zbiorniki, grobowce murowane, itp. Ponadto w wyroku tym Sąd Najwyższy odniósł się również do kwestii powierzchni działki zajętej pod wzniesione urządzenie, która winna podlegać wykupowi, wskazując, że chodzi o to, czy wykup ma dotyczyć działki (części gruntu) zajętej bezpośrednio przez ogrodzenie (np. przez podmurówkę z pasem dostępu), czy też działki stanowiącej cały plac okolony ogrodzeniem. Zważywszy na funkcję ogrodzenia, budowli służącej do wyodrębnienia i zabezpieczenia określonego terenu, odpowiedź na to pytanie nie może budzić wątpliwości; działką zajęta "na cel ogrodzenia" jest grunt obwiedziony jego linią, a nie zajęty wyłącznie przez podmurówkę. Wniosek ten realizuje - zresztą także ogólne założenia wykładni przepisów prawa rzeczowego, które w każdym wypadku nakazują poszukiwanie rozwiązań pozwalających na racjonalne i sensowne uregulowanie stanu prawnego nieruchomości.

Powracając do kwestii „innego urządzenia” o jakim mowa w treści art. 231 § 2 k.c. warto przywołać pogląd Naczelnego Sądu Administracyjnego wyrażony w wyroku z dnia 29 maja 2018 r. w sprawie II FSK 1529/16. Wskazano w nim, że przy ocenie, co składa się na daną budowlę jako całość techniczno-użytkową nie można pominąć wyliczenia budowli, zawartego w art. 3 pkt 3 P.b. i urządzeń budowlanych, zawartego w art. 3 pkt 9 tej ustawy. Nie może zatem być uznany za budowlę lub urządzenie budowlane obiekt, który nie jest wymieniony wprost w przepisach P.b. i nie jest do tych obiektów nawet podobny. W przypadku powiązania części budowlanych z urządzeniami technicznymi dla oceny, czy jest to budowla stanowiąca całość techniczno-użytkową wraz z urządzeniami i instalacjami, czy też budowla i odrębne od niej urządzenia techniczne, należy zbadać, czy tworzą one całość wyłącznie użytkową, ale są odrębne pod względem technicznym, czy też tworzą całość techniczno-użytkową, bo stanowią całość także pod względem technicznym. Ustawodawca wymaga bowiem nie tylko istnienia związku użytkowego, ale również technicznego. Warunek ten dotyczy tak budowli, jak i urządzeń i instalacji, które stanowią jeden obiekt budowlany jako budowla. Ponadto w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie II SA/Gl 230/15 wskazano, że systemowa wykładnia terminu "urządzenia infrastruktury technicznej" znajduje oparcie w art. 143 ust. 2 u.g.n. oraz w art. 3 pkt 7 i 9 p.e. W efekcie zasadne jest przyjęcie, że urządzenia techniczne stosowane do wytwarzania, przetwarzania, przesyłania, magazynowania, dystrybucji oraz użytkowania energii elektrycznej stanowią urządzenia infrastruktury technicznej.

Przepisy ustawy Prawo budowlane w art. 3 wskazują, że obiektem budowlanym jest zarówno budynek jak i budowla bądź obiekt małej architektury, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, wzniesiony z użyciem wyrobów budowlanych. Przy czym jako budowlę ustawodawca przyjmuje

każdy obiekt budowlany niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury, jak: obiekty liniowe, lotniska, mosty, wiadukty, estakady, tunele, przepusty, sieci techniczne, wolno stojące maszty antenowe, wolno stojące trwale związane z gruntem tablice reklamowe i urządzenia reklamowe, budowle ziemne, obronne (fortyfikacje), ochronne, hydrotechniczne, zbiorniki, wolno stojące instalacje przemysłowe lub urządzenia techniczne, oczyszczalnie ścieków, składowiska odpadów, stacje uzdatniania wody, konstrukcje oporowe, nadziemne i podziemne przejścia dla pieszych, sieci uzbrojenia terenu, budowle sportowe, cmentarze, pomniki, a także części budowlane urządzeń technicznych (kotłów, pieców przemysłowych, elektrowni jądrowych, elektrowni wiatrowych i innych urządzeń) oraz fundamenty pod maszyny i urządzenia, jako odrębne pod względem technicznym części przedmiotów składających się na całość użytkową (art. 3 pkt. 3 ustawy). Obiektem liniowym w znaczeniu tej ustawy jest obiekt budowlany, którego charakterystycznym parametrem jest długość, w szczególności droga wraz ze zjazdami, linia kolejowa, wodociąg, kanał, gazociąg, ciepłociąg, rurociąg, linia i trakcja elektroenergetyczna, linia kablowa nadziemna i, umieszczona bezpośrednio w ziemi, podziemna, wał przeciwpowodziowy oraz kanalizacja kablowa, przy czym kable w niej zainstalowane oraz kable zainstalowane w kanale technologicznym nie stanowią obiektu budowlanego lub jego części ani urządzenia budowlanego (art. 3 pkt. 3a ustawy). W ustawie Prawo budowlane mowa jest również o urządzeniach budowlanych - należy przez to rozumieć urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki (art. 3 pkt 9). Zgodnie z art. 3 pkt 9 ustawy Prawo energetyczne użyty w ustawie termin urządzenia należy rozumieć jako urządzenia techniczne stosowane w procesach energetycznych.

Mając na względzie powyższe uwagi natury ogólnej, podstawowe znaczenie w niniejszej sprawie ma więc wykładnia użytego w art. 231 § 2 k.c. określenia "inne urządzenie" w realiach rozpoznawanej sprawy. Jest bezsporne, że gazociąg przebiegający przez nieruchomości stanowiącą własność powoda jest częścią sieci doprowadzającej gaz do miejscowości C.. Gazociąg wchodzi w skład przedsiębiorstwa pozwanego. W takiej sytuacji, urządzeniem w rozumieniu art. 231 § 2 k.c. nie jest odcinek tego gazociągu położony jedynie na nieruchomości powoda, lecz cała sieć, która w ramach procesu energetycznego funkcjonuje jako całości, bo tylko jako całość może spełnić swoje funkcje polegające na doprowadzeniu gazu do jego odbiorców. Odcinek gazociągu przebiegający przez nieruchomości objęte pozwem nie funkcjonuje samodzielnie i bez połączenia z resztą sieci nie stanowi żadnego samodzielnego urządzenia. Odcinek gazociągu nie jest więc sam urządzeniem gdyż samodzielnie nie spełnia żadnej funkcji, która pozwalałaby na wykonywanie czynności związanych z dostarczaniem gazu. Jest to obiekt liniowy w rozumieniu prawa budowlanego. Fakt, że jego charakterystyczną cechą jest długość nie oznacza, że za urządzenie może być uznana tylko jego część posadowiona na nieruchomości powoda, bowiem wtedy nie mogłaby służyć realizacji procesu energetycznego. W konsekwencji, wbrew zarzutom apelacji, odniesienie wartości poszczególnych działek do wartości gazociągu jako całości było prawidłowe i nie pozostawało w sprzeczności z treścią art. 231 § 2 k.c. Trzeba bowiem zauważyć, że użyte w tym przepisie sformułowanie „o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel” odnosi się do wartości tej części nieruchomości, która została zajęta na wybudowanie urządzenia, a nie do wartości tej części urządzenia, która została posadowiona na nieruchomości właściciela. Fakt, że gazociąg przebiega nie tylko przez sporne nieruchomości, nie oznacza, że na potrzeby ustalenia wartości urządzenia należy przyjąć fikcję, że urządzeniem tym jest jego odcinek przebiegający przez sporną nieruchomości. Ponownie trzeba bowiem zaznaczyć, że przepisy kodeksu cywilnego nie zawierają legalnej definicji „budynku lub innego urządzenia”, zatem sięgnięcie do przepisów szczególnych, które to regulują jest w ocenie Sądu Apelacyjnego w pełni uprawnione.

Momentem, w którym dokonuje się wyceny zarówno wartości gruntu, jak i budynku lub innych urządzeń, jest moment realizacji przez posiadacza prawa wykupu. Ocenie podlega przede wszystkim spełnienie przesłanki, czy wartość zabudowań przenosi znacznie wartość gruntu, a także określenie wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia. Pod uwagę bierze się przy tym stan budynku lub urządzeń z momentu, w którym występuje się z żądaniem wykupu, nie zaś z lat wcześniejszych. Na tę ocenę ma wpływ także bezwzględna wartość budynku, ustalana bez odniesienia do wartości gruntu (orzeczenie SN z 29.11.1957 r., I CR 952/57, LEX nr 1633907). Wynagrodzenie powinno odpowiadać wartości rynkowej gruntu, zaś cena zostaje określona według cen z chwili orzekania (wyrok SA w Poznaniu z

19.04.2007 r., I ACa 261/07, LEX nr 446235). W przedmiotowej sprawie Sąd Okręgowy prawidłowo ustalił wartość zarówno nieruchomości powoda jak i wartość gazociągu.

Wbrew zarzutom apelacji, po uzupełnieniu materiału dowodowego o opinię biegłego geodety, Sąd Apelacyjny za Sądem Okręgowym uznał, że wykupowi winny podlegać obie działki w całości a nie jedynie w części, którą zajmują przechodzące przez nią gazociągi.

Co do zasady prawo wykupu nie jest wykonywane co do całości nieruchomości, lecz jedynie co do jej części zabudowanej budynkiem lub innymi urządzeniami z uwzględnieniem niezbędnego obejścia. Przy czym obszar ten wydziela się tak, aby zagwarantować możliwość prawidłowego korzystania z budynku lub urządzeń. W razie potrzeby obszar ten może być odpowiednio większy, jeśli jest to niezbędne z perspektywy społeczno-gospodarczego przeznaczenia budynku, np. w celu usytuowania padoku dla koni (Kodeks cywilny..., t. 2, red. M. Frasz, M. Habdas, 2017, kom. do art. 231).

W przedmiotowej sprawie nie sposób pominąć również szczególnych regulacji prawnych, zapewniających prawidłową eksploatację gazociągów. Z art. 140 k.c. wynika, że treść prawa własności wyznaczają ustawy i zasady współżycia społecznego. Na gruncie prawa cywilnego granice własności wyznaczają przede wszystkim przepisy nakazujące właścicielowi uwzględnianie przy wykonywaniu prawa własności jego społeczno-gospodarczego przeznaczenia oraz zasad współżycia społecznego, a także przepisy tzw. prawa sąsiedzkiego. Właściciel w określonych nimi granicach może ze swej rzeczy korzystać z wyłączeniem innych osób i zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem przysługującego mu prawa. O rodzaju i zakresie uprawnień właściciela nieruchomości do korzystania z niej należy wnioskować nie tylko na podstawie przepisów prawa cywilnego, ale i administracyjnego. Przepisy te albo wprost, na poziomie regulacji ustawowej i w przepisach wykonawczych, określają sposób, w jaki właściciel nieruchomości może z niej korzystać, albo też przewidują podstawy do wydawania wkraczających w te sfery życia społecznego aktów generalnych o krajowym lub lokalnym oddziaływaniu, czy też aktów indywidualnych, w tym decyzji administracyjnych. Jednym ze sposobów korzystania z nieruchomości jest jej zabudowanie.

Trzeba zaznaczyć, że posadowienie gazociągu na cudzej nieruchomości, dla jej właściciela powoduje znaczne ograniczenia w możliwości swobodnego korzystania z niej. Wiąże się to bowiem z ustanowieniem stref kontrolowanych. Stosownie do § 10 rozporządzenia z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r., poz. 640) w strefach kontrolowanych nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania. Nadto w strefach kontrolowanych nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 2 m. Strefa kontrolowana to zgodnie z § 2 pkt 30 rozporządzenia obszar wyznaczony po obu stronach osi gazociągu, którego linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu, w którym przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się transportem gazu ziemnego podejmuje czynności w celu zapobieżenia działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłowe użytkowanie gazociągu. W ocenie Sądu Apelacyjnego treść powyższych przepisów prowadzi do wniosku, że w strefie kontrolowanej wyłączona jest możliwość korzystania przez właściciela z nieruchomości poprzez jej zabudowę. Skoro bowiem strefa ta ma służyć podejmowaniu przez przedsiębiorstwo czynności mających na celu prawidłową eksploatację gazociągu, jego konserwację i naprawy, to nie sposób przyjąć, że strefa ta zostanie zabudowana obiektem połączonym z gruntem w sposób trwały. Z § 10 ust. 3 rozporządzenia wprost wynika, że w strefach kontrolowanych nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania. W ocenie Sądu Apelacyjnego brzmienie tego przepisu w zestawieniu z treścią § 10 ust. 4 prowadzi do wniosku, że możliwość uzgadniania wszelkich prac w strefie kontrolowanej z właściwym operatorem sieci gazowej nie dotyczy wznoszenia obiektów budowlanych, ale prac innego rodzaju.

Odmienny pogląd wyraził Sąd Administracyjny w Białymstoku w wyroku z dnia 20 grudnia 2018 r. w sprawie II SA/Bk 540/18, wskazując, że treść definicji pojęcia "strefa kontrolowana" oraz wskazane wyżej ograniczenia obowiązujące w strefie, jak też wykładnia historyczna przepisów rozporządzeń o warunkach technicznych dla sieci gazowych, uprawniają do wniosków, że pierwszym i bezpośrednim adresatem zasad obowiązujących w strefie kontrolowanej jest

operator sieci gazowej (to też wynika z § 1 ust. 1 rozporządzenia z 2013 r., zgodnie z którym przepisy rozporządzenia stosuje się przy projektowaniu, budowie, przebudowie sieci gazowej służącej do transportu gazu ziemnego), jak też, że ograniczenia podejmowania robót budowlanych w strefie kontrolowanej nie są równoznaczne z istnieniem bezwzględnego zakazu zabudowy, także w sytuacji sprzeciwiania się robotom budowlanym przez operatora sieci gazowej. Zależy to od okoliczności sprawy, charakteru obiektu, wyjaśnień operatora sieci gazowej.

Do kwestii strefy kontrolnej odnosił się również Sąd Najwyższy w orzeczeniach dotyczących korzystania z nieruchomości w zakresie służebności przesyłu. W postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2017 r. w sprawie IV CSK 724/16 wskazano, że przedmiotem obciążenia służebnością przesyłu jest także grunt będący sferą kontrolowaną w rozumieniu przepisów § 10 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie. Innymi słowy, treścią służebności przesyłu objęte są także ograniczenia wobec właściciela nieruchomości wynikające z przepisów wymienionego rozporządzenia. Przepisy te ograniczają bowiem właściciela nieruchomości, który w strefie ochronnej nie może wykonywać prawa własności np. przez jej zabudowę. Z ich treści nie wynika, aby wyłączenie wykonywania części uprawnień właścicielskich, spowodowane działalnością przedsiębiorstwa przesyłowego, miało następować bez ekwiwalentu pieniężnego. Korzystanie z nieruchomości w zakresie służebności przesyłu obejmuje więc także strefę ochronną, określoną w przepisach powołanego rozporządzenia. Sąd Najwyższy podzielił stanowisko, aby wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu nie było ustalane wyłącznie w oparciu o powierzchnię pasa służebności, z którego skarżący faktycznie czynnie korzysta jedynie w celu eksploatacji swych urządzeń. Brak jest bowiem przesłanek prawnych, aby ograniczenia własności, wynikające z wyznaczenia strefy kontrolowanej na cały okres użytkowania gazociągów, miały być pomijane przy ustaleniu wysokości odpowiedniego wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu. Podobnie w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 2019 r. w sprawie III CZP 20/19 wskazano, że obszar strefy kontrolowanej nie pokrywa się z zakresem obciążenia nieruchomości służebnością przesyłu (art. 305¹ k.c.), ustanowioną dla gazociągu. Służebność przesyłu jest służebnością czynną. Jej ustanowienie upoważnia przedsiębiorcę do określonych działań na nieruchomości obciążonej, a ich cel ma być podporządkowany utrzymaniu we właściwym stanie technicznym urządzeń niezbędnych do wykonywania działalności gospodarczej polegającej na dostarczaniu odbiorcom energii, płynów, lub świadczeniu usług polegających na odbiorze ścieków i zapewnieniu łączności. Sąd Najwyższy w orzeczeniu tym również podzielił pogląd, że wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu może obejmować także uciążliwości związane z oddziaływaniem linii przesyłowej poza pasem eksploatacyjnym tej służebności, w tym w zakresie strefy kontrolowanej, Sąd Najwyższy zajął zasadniczo stanowisko, że nie jest to wykluczone, o ile zachodzi w tym względzie związek z obciążeniem nieruchomości służebnością przesyłu i z zastrzeżeniem, że wynagrodzenie, o którym mowa, nie może jednak obejmować takiego uszczerbku, który w związku z ustanowieniem strefy kontrolowanej podlega wyrównaniu na podstawie przepisów art. 58 ust. 2 lub art. 63 ust. 3 w związku z art. 36 ustawy z 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uprawnieniu przedsiębiorcy odpowiada obowiązek właściciela nieruchomości obciążonej jego znoszenia. Wiąże się to także z ograniczeniami właściciela nieruchomości obciążonej co do sposobu korzystania z niej i takiego jej zagospodarowania, by przedsiębiorca miał zagwarantowaną stałą możliwość dostępu do swoich urządzeń. Należące do istoty tego ograniczenia obowiązki ciążyą na każdorazowym właścicielu nieruchomości. Sąd Najwyższy odwołując się do poglądów judykatury podzielił stanowisko, że obszar strefy kontrolowanej, o której mowa w przepisach rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. poz. 640), nie pokrywa się z zakresem obciążenia nieruchomości służebnością przesyłu (art. 305¹ k.c.), ustanowioną dla gazociągu. Służebność przesyłu jest służebnością czynną. Jej ustanowienie upoważnia przedsiębiorcę do określonych działań na nieruchomości obciążonej, a ich cel ma być podporządkowany utrzymaniu we właściwym stanie technicznym urządzeń niezbędnych do wykonywania działalności gospodarczej polegającej na dostarczaniu odbiorcom energii, płynów, lub świadczeniu usług polegających na odbiorze ścieków i zapewnieniu łączności. W praktyce oznacza to upoważnienie do wejścia przez przedsiębiorcę na obciążony grunt, zajęcia go na czas budowy urządzeń, ich trwałego osadzenia na nim, a następnie upoważnienie do wchodzenia na grunt w celu podejmowania czynności niezbędnych do utrzymania, konserwacji, remontu, modernizacji, dozoru oraz usunięcia awarii.

W ocenie Sądu Apelacyjnego za trafny uznać należy pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w cytowanych wyżej orzeczeniach. Przyjąć należy, że przepisy szczególne wyłączają możliwość zabudowy w strefach kontrolowanych. Ma to natomiast znaczenie dla oceny, czy wykupowi powinny podlegać obie działki w całości, czy też tylko taka ich część, która została zajęta przez gazociąg. W ocenie Sądu Apelacyjnego nie ulega wątpliwości, że obszar objęty wykupem powinien zostać powiększony o strefy kontrolowane. Ich istnienie powoduje bowiem, że powód nie będzie mógł wykorzystać działek w sposób określony w warunkach zabudowy z dnia 23 kwietnia 2013r. Natomiast działki objęte pozwem są działkami budowlanymi, korzystanie z nich polegać zatem powinno na możliwości ich zabudowy budynkami trwale połączonymi z gruntem.

Z opinii biegłego Piotra Drogosz wynika, że z uwagi na przebieg gazociągu nie ma możliwości wykorzystania działki nr (...) na cele budowlane. Strefa kontrolowana obejmuje znaczną część tej działki bowiem 73%. Pozostała część tej działki stanie się dla powoda bezużyteczna dla celu wskazanego w decyzji o warunkach jej zabudowy. Przy ocenie powierzchni podlegającej wykupowi nie można pominąć interesu właściciela, choć to nie wynika bezpośrednio z treści art. 231 § 2 k.c. Jeżeli zatem pozostała niezajęta część nieruchomości stanie się dla właściciela bezużyteczna, powinna również podlegać wykupowi.

Co do działki nr (...) wnioski opinii biegłego nie były tak kategoryczne. Niemniej jednak z opinii wynika, że również co do tej działki znaczna jej część, bo aż 68%, objęta jest strefą kontrolowaną. Istnienie tej strefy determinuje możliwość zabudowy działki w sposób bardzo niekorzystny, przede wszystkim poprzez niekorzystną lokalizację budynku na działce, praktyczną niemożliwość wykonania ogrodzenia działki. Ponadto ograniczona została powierzchnia zabudowy oraz szerokość elewacji frontowej. Trzeba pamiętać, że działka nr (...) jest działką budowlaną, a nie rekreacyjną, z wyłączeniem jej zabudowy. Biegły geodeta nie był w stanie określić jaka część tej działki mogłaby pozostać wydzielona pod zabudowę. Przy czym zmiana powierzchni działki oraz jej wymiarów, ma bezpośredni wpływ na parametry możliwej do realizacji zabudowy, de facto determinowałoby to unicestwienie ustalonych warunków zabudowy. W konsekwencji, w ocenie Sądu Apelacyjnego, uznać należy, że również działka nr (...) powinna podlegać wykupowi w całości.

W piśmie procesowym z dnia 16 czerwca 2020r. pełnomocnik pozwanej w ramach zarzutu naruszenia przepisu art. 231 § 2 k.c. wskazał ponadto, że przepis ten odnosi się do właściciela gruntu (pierwotnego), na którym wzniesiono urządzenie, a nie do właściciela gruntu, na którym znajdowało się to urządzenie w momencie nabycia gruntu. Interpretacja przepisu art. 231 § 2 k.c. wskazana przez skarżącą jest błędna i pozostaje w sprzeczności z literalną wykładnią tego przepisu. Z unormowania art. 231 § 2 k.c. wynika jednoznacznie, że legitymacja czynna w sporze o wykup przysługuje właścicielowi gruntu, na którym wzniesiono budynek lub inne urządzenie o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki. Tym samym występujący z takim roszczeniem musi wykazać, że jest właścicielem gruntu, wskazanie prawa własności należy do jego podstawowych ciężarów wynikających z hipotezy art. 231 § 2 k.c. i chodzi o każdorazowego właściciela gruntu, a nie tylko tego pierwotnego, który był właścicielem w trakcie budowy budynku lub innego urządzenia.

Sąd Apelacyjny poddał ponadto kontroli zaskarżone orzeczenie w płaszczyźnie przesłanek wynikających z art. 5 k.c., jednakże nie w ujęciu wskazanym w zarzutach apelacji, bowiem odnosiły się one do nieuwzględnionego przez Sąd a quo zarzutu przedawnienia. Powód zakupił nieruchomość składającą się z działki gruntu (...), która następnie została podzielona na kilkanaście działek, w tym te objęte przedmiotem niniejszego sporu. Zakupu dokonał w 2003r., twierdząc, że nie wiedział, że przez nieruchomość przebiega gazociąg. Te twierdzenia podzielił Sąd Okręgowy. Fakt niewiedzy powoda może budzić wątpliwości, bowiem ma on wykształcenie prawnicze, jest radcą prawnym. Niemniej jednak nawet, gdyby faktycznie powód tej wiedzy w dacie zakupu działek nie posiadał, to była ona wynikiem jedynie niedołożenia przez niego należytej staranności w tym zakresie. Powód dokonał zakupu nieruchomości bez jej oglądania, poprzez swojego pełnomocnika, tymczasem na nieruchomości istnieją widoczne oznaczenia wskazujące na przebieg gazociągu. Najistotniejszym jednakże jest fakt, że powód w swoich zeznaniach przyznał, iż kiedy dokonywał podziału nieruchomości na mniejsze działki miał świadomość, że przez tą nieruchomość przebiega gazociąg (vide k-210, sekwencja czasowa 00:25:29). W ocenie Sądu Apelacyjnego pomimo, że powód mając świadomość posadowienia

na nieruchomości gazociągu, dokonał podziału działek na mniejsze działki budowlane, a następnie wystąpił o wykup przez pozwaną Spółkę dwóch działek zajętych pod gazociąg nie prowadzi do uznania, że jego żądanie pozostaje w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Trzeba bowiem mieć na względzie fakt, że przed podziałem działki (...) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego była ona przeznaczona pod działki ogrodnicze z dopuszczeniem budynków mieszkalnych (vide k- 259). Zatem jeszcze przed nabyciem tej nieruchomości przez powoda zabudowa nieruchomości budynkami mieszkalnymi była prawnie możliwa. Ponadto powód proponował pozwaną jeszcze przed dokonaniem podziału nieruchomości na mniejsze działki budowlane przeniesienia gazociągu lub zmiany jego przebiegu (vide k- 42), pozwana na żadną z propozycji nie przestała. W sprawie z powództwa T. S. o przeniesienie gazociągu pozwana domagała się oddalenia powództwa, powołując się na art. 5 k.c. Trudno w tych okolicznościach czynić powodowi zarzut, że postanowił skorzystać z przysługującego mu na mocy art. 231 § 2 k.c. roszczenia o wykup działek zajętych pod gazociąg. Ustanowienie służebności przesyłu za wynagrodzeniem niekoniecznie w racjonalny sposób z punktu widzenia powoda jako właściciela nieruchomości doprowadzi do uregulowania wzajemnych praw i obowiązków właściciela i przedsiębiorcy przesyłowego, zważywszy na fakt, iż posadowienie gazociągu na tych działkach w rzeczywistości wyklucza możliwość wykorzystania ich pod zabudowę. Przytoczyć w tym miejscu należy stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 26 lipca 2007 r. w sprawie V CSK 120/07, w którym wskazano, że wcześniej wyrażana zgoda na ułożenie linii przesyłowej może być odwołana, co w braku ustawy ograniczającej prawo własności wymaga podejmowania negocjacji przynajmniej w zakresie wynagrodzenia; żądanie przeniesienia urządzeń (art. 222 § 2 k.c.) podlega ocenie pod kątem zgodności z gospodarczym i społecznym przeznaczeniem prawa, aż do odmowy udzielenia właścicielowi ochrony (art. 5 k.c.). Nie zwalnia to jednak przedsiębiorcy z obowiązku uiszczenia wynagrodzenia, skoro odbiorcy gazu ponoszą koszty jego przesyłania i nie ma uzasadnienia aksjologicznego dla obciążania tymi kosztami właścicieli nieruchomości obciążonych.

Na mocy art. 381 k.p.c. Sąd Apelacyjny pominął wniosek pozwaną zawarty w piśmie z dnia 16 czerwca 2020r. o powołanie biegłego z zakresu urbanistyki na okoliczność czy możliwa jest zmiana decyzji Wójta Gminy C. o warunkach zabudowy, uznając ten wniosek nie tylko za spóźniony, prowadzący jednocześnie do znacznego przedłużenia postępowania, ale ponadto bezprzedmiotowy. Niema bowiem znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy czynienie ustaleń czy prawomocne decyzje o warunkach zabudowy mogłyby zostać zmienione.

Mając na uwadze powyższy rozważania, Sąd Apelacyjny na mocy art. 385 k.p.c. oddalił apelację pozwaną jako niezasadną.

Wobec faktu, że pozwany w całości przegrał postępowanie apelacyjne, na mocy art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Sąd Apelacyjny uznał jednakże, że pomimo wygrania przez powoda postępowania apelacyjnego, nie należą mu się koszty zastępstwa procesowego w tym postępowaniu. Wniosek o przyznanie tych kosztów pojawił się w piśmie procesowym z dnia 23 kwietnia 2018r., które nie stanowi odpowiedzi na apelację, bowiem zostało złożone po upływie terminu o jakim mowa w obowiązującym wówczas przepisie art. 372 k.p.c. (vide k- 547, 550-558). Pełnomocnik powoda nigdy nie stawiała się na żadną rozprawę apelacyjną, w celu zajęcia stanowiska i złożenia wniosku o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego, nie złożyła żadnego innego pisma procesowego, nie reprezentowała powoda na posiedzeniu przed Sądem Najwyższym. Następnie powód na rozprawie w dniu 10 grudnia 2019r. cofnął pełnomocnictwo procesowe udzielone K. R. i J. S.. Wprawdzie w dniu 3 stycznia 2020r. wpłynęło do Sądu Apelacyjnego pismo podpisane przez powoda oraz adwokata J. S. i radcę prawnego K. R., w którym powód oświadczył, że wycofuje swoje oświadczenie złożone na rozprawie w dniu 10 grudnia 2019r. w przedmiocie cofnięcia pełnomocnictw pełnomocnikom występującym w sprawie. Jednocześnie domagał się aby wszelką korespondencję wysyłać na imię i nazwisko oraz adres powoda, a nie jego pełnomocników. Jednocześnie powód nie złożył nowego pełnomocnictwa. Przy uwzględnieniu faktu, że domagał się doręczania mu nadal wszelkiej korespondencji na jego adres zamieszkania, należy uznać, że po dniu 10 grudnia 2019r. powód nie był już reprezentowany przez radcę prawnego K. R.. Co do reprezentacji powoda przez J. S. tego rodzaju oświadczenie było o tyle bezprzedmiotowe, że jego umocowanie ograniczało się jedynie do sprawy III CZP 109/18. Natomiast radca prawny K. R. również po

złożeniu oświadczenia o wycofaniu oświadczenia o cofnięciu pełnomocnictwa nie podjęła jakiegokolwiek aktywności w przedmiotowej sprawie, co uzasadnia twierdzenie, że po złożeniu przez powoda oświadczenia z dnia 10 grudnia 2019r. nie doszło do ponownego umocowania tego pełnomocnika do reprezentowania powoda w przedmiotowej sprawie. Uznać w związku z tym należy, że poza złożeniem w piśmie procesowym z dnia 23 kwietnia 2018r. wniosku o przyznanie kosztów zastępstwa procesowego pełnomocnik powoda nie podjęła żadnej skutecznej czynności procesowej, nie przyczyniła się w żadnym stopniu do wyjaśnienia przedmiotowej sprawy. Jej uczestnictwo w sprawie miało charakter bardziej formalny i to w odniesieniu do bardzo wąskiego zakresu tego postępowania (złożenie jednego pisma procesowego, po upływie terminu do złożenia odpowiedzi na apelację) niż charakter merytoryczny. Nakład pracy tego pełnomocnika należy uznać za znikomy. W konsekwencji Sąd Apelacyjny uznał, że brak jest podstaw do zastosowania przepisu art. 98 §§ 1 i 3 k.p.c. do wniosku powoda o zasądzenie na jego rzecz kosztów zastępstwa procesowego.

SSA Wiesław Łukaszewski SSA Anna Strugała SSA Leszek Jantowski