

Sygn. I Ns 268/14

## POSTANOWIENIE

Dnia 28 lutego 2017 r.

Sąd Rejonowy w Jarocinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Paweł Warczyński
-----------------	----------------------

Protokolant:	st. sekr. sądowy Izabela Wlazik
--------------	---------------------------------

po rozpoznaniu w dniu 16 lutego 2017 r. w Jarocinie na rozprawie

sprawy z wniosku E. M. i R. M.

o ustanowienie służebności przesyłu

postanawia:

1. na rzecz M. G. Ż. ustanowić służebność przesyłu polegającą na korzystaniu przez bieżącą eksploatację, kontrolę, przeglądy, konserwację, modernizację, remonty, usuwanie awarii i wymianę elementów (w zakresie niezbędnym dla zapewnienia prawidłowego i niezakłóconego działania sieci przesyłowej uczestnika postępowania) wodociągu zaznaczonego na mapie biegłego geodety P. N. z dnia 12.01.2016 r. linią niebieską, obciążającą prawo własności położonej w D. nieruchomości, dla których V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Jarocinie prowadzi księgi wieczyste (...),

2. tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności zasądzić od G. M.Ż. na rzecz E. M. i R. M. solidarnie kwotę 1711 zł (jeden tysiąc siedemset jedenaście złotych 00/100) płatną w terminie 1 miesiąca od dnia uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami w razie zwłoki,

3. kosztami postępowania obciążyć wnioskodawców w poniesionym zakresie kosztów opinii biegłego rzeczoznawcy, a w pozostałym zakresie uczestnika postępowania i w związku z tym:

- zasądzić od G. M.Ż. na rzecz wnioskodawców solidarnie kwotę 1422,57 zł,

- nakazuje zwrócić wnioskodawcom niewykorzystaną część zaliczki.

SSR Paweł Warczyński

***I Ns 268/14***

## UZASADNIENIE

Wnioskodawcy małżonkowie E. M. i R. M. wnieśli o ustanowienie na rzecz G. Ż. służebności przesyłu, obciążającej prawo własności nieruchomości stanowiącej ich własność. Służebność miała polegać na prowadzeniu eksploatacji wodociągu. Prawo do korzystania przez uczestnika postępowania z nieruchomości wnioskodawców miało polegać na prawie do dostępu, wejścia na nieruchomość, dokonywania konserwacji, remontów, modernizacji, usuwania

awarii oraz przebudowy urządzeń, a także obowiązek znoszenia przez właścicieli nieruchomości utrudnień związanych z istnieniem na ich nieruchomości wodociągu. W uzasadnieniu wnioskodawcy wyjaśnili, iż są właścicielami nieruchomości, na której znajdują się elementy sieci wodociągowej, której właścicielem jest G. Ż.. Wyjaśnił także, iż z uczestnikiem postępowania prowadzona była korespondencja w sprawie zasad korzystania z nieruchomości, jednak nie doszło pomiędzy zainteresowanymi do porozumienia. Za ustanowienie służebności zażądali przyznania wynagrodzenia w kwocie 11.700 zł. W ramach pertraktacji ugodowych żądali wynagrodzenia w kwocie 6.000 zł. Wnioskiem z 24.11.2014 r. wnioskodawcy wnieśli o zwolnienie ich od kosztów sądowych ( k. 59 ).

Uczestnik postępowania – M. G. Ż. nie sprzeciwił się wnioskowi (k. 22, 43 ), początkowo wskazując, iż ustanowienie służebności ma nastąpić bez wynagrodzenia. Jednakże w pierwszym piśmie pełnomocnik uczestnika zaproponował wynagrodzenie w kwocie 3000 zł. Na rozprawie w dniu 02.04.2015 r. uczestnik potwierdził wolę ugodowego zakończenia postępowania oferując wynagrodzenie w wysokości 4.000 do 4500 zł. Po sporządzeniu przez biegłego rzeczoznawcę opinii, uczestnik postępowania zgodził się z jej konkluzją.

Prawomocnym postanowieniem z 15.09.2015 r. sąd oddalił wniosek wnioskodawców o zwolnienie ich od kosztów sądowych.

### ***Sąd ustalił, co następuje:***

Położone w D. i S. nieruchomości, dla których V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Jarocinie prowadzi księgi wieczyste (...), są własnością E. M. i R. M. na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej. Nieruchomości te położone są obok siebie, po dwóch stronach drogi.

( Dowód: okoliczności bezsporne, odpisy z księgi wieczystej, wypisy z rejestru gruntów i mapa zasadnicza k. 9)

Na nieruchomościach powyższych znajdują się elementy linii wodociągowej, stanowiącej własność M. G. Ż.. Część wodociągu sieciowego przebiega przy granicy nieruchomości rolnej wnioskodawców, a część, po przejściu pod drogą, siedlisko gospodarstwa wnioskodawców. Uczestnik postępowania nie zawierał z właścicielami nieruchomości żadnych umów dotyczących korzystania z tych urządzeń. Wnioskodawcy zwracali się do uczestnika postępowania o zawarcie umowy ustanawiającej służebność przesyłu, jednak wezwanie pozostało bez odpowiedzi. Wysokość należytego jednorazowego wynagrodzenia za ewentualne ustanowienie służebności wynosi 1.711 zł.

(Dowód: okoliczności bezsporne, mapa zasadnicza k. 9, opinia biegłego P. N. k. 99 – 101, opinia biegłego A. K. k. 135 – 158, zeznania biegłego i korekta opinii k. 192).

Stan faktyczny w przedmiotowej sprawie nie był przedmiotem sporu, z wyjątkiem wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności. W tym zakresie Sąd nie podzielił wątpliwości pełnomocnika wnioskodawców co do opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego, sprowadzających się do kwestionowania wielkości pasa służebności, a właściwie powierzchni nieruchomości mającej być podstawą obliczenia wynagrodzenia za ustanowienie służebności, a także wartości nieruchomości wnioskodawców. Wnioskodawcy nie zaoferowali w tym zakresie innych dowodów, a kwestie wzbudzające ich wątpliwości biegły szczegółowo wyjaśnił na rozprawie. Co więcej, biegły uwzględnił część tych uwag, korygując na rozprawie swoją opinię. Na tej rozprawie biegły szczegółowo omówił też zastosowaną przez siebie metodologię wyceny nieruchomości.

### ***Sąd zważył, co następuje:***

Służebność przesyłu to ograniczone prawo rzeczowe, którego prawną regulację wprowadzono do kodeksu cywilnego z dniem 03 sierpnia 2008 r. Istota tej służebności polega na tym, iż przedsiębiorca może korzystać z cudzej nieruchomości w zakresie, w jakim to jest konieczne do istnienia i obsługi urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1 kc, a posadowionych na tej nieruchomości (art. 305<sup>1</sup> kc). Art. 49 ust. 1 kc definiuje powyższe urządzenia jako urządzenia, które służą do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne podobne urządzenia. Urządzenia te nie należą do części składowych nieruchomości, o ile wchodzą w skład przedsiębiorstwa.

Służebność przesyłu to odrębny rodzaj służebności, do którego stosuje się odpowiednio przepisy o służebnościach gruntowych (art. 305<sup>4</sup> kc). Służebność tę ustanowić można umownie (art. 305<sup>1</sup> kc). W przypadku braku porozumienia, co do ustanowienia służebności, art. 305<sup>2</sup> kc przewiduje dla właściciela nieruchomości oraz przedsiębiorcy drogę sądową do jej ustanowienia. Zgodnie z art. 305<sup>2</sup> § 2 kc, jeżeli przedsiębiorca odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, właściciel nieruchomości może żądać jej ustanowienia za wynagrodzeniem w sytuacji, gdy istnienie służebności jest konieczne do właściwego korzystania z urządzeń wchodzących w skład przedsiębiorstwa. Warunkami zatem uwzględnienia takiego wniosku jest:

1. istnienie lub zamiar wybudowania urządzeń, o których mowa w przepisie art. 49 § 1 kc,
2. przyłączenie tych urządzeń do przedsiębiorstwa,
3. brak porozumienia z właścicielem (przyjmuje się że dotyczy to także braku porozumienia co do wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności),
4. konieczność ustanowienia służebności dla właściwego korzystania z powyższych urządzeń.

W przedmiotowej sprawie poza sporem pozostaje, iż na nieruchomości wnioskodawców znajdują się elementy linii wodociągowej. Nie zostały też zakwestionowane przesłanki do ustanowienia służebności. W tej sytuacji Sąd orzekł jak w punkcie 1 postanowienia.

Ustanowienie służebności następuje za „odpowiednim” wynagrodzeniem (art. 305<sup>2</sup> § 1 in fine), które określają strony lub w braku ich zgody Sąd. Podobnie jak w przypadku innych służebności przepisy nie określają ani wysokości wynagrodzenia ani zasad jego obliczania, pozostawiając tę kwestię orzecznictwu. W toku wielu lat stosowania przepisów o służebnościach ukształtowały się w orzecznictwie zasady określania tego wynagrodzenia. Przyjmuje się, iż kluczową rolę ma tu zazwyczaj wartość części nieruchomości obciążonej służebnością. Na podstawie tej wartości, uwzględniając charakter i zakres ingerencji w prawo własności (współczynnik K ) określa się wysokość wynagrodzenia. Zasad tych nie kwestionował w przedmiotowej sprawie żaden z zainteresowanych. Wnioskodawcy, chcąc zwiększyć wysokość wynagrodzenia, dążyli do przyjęcia przez Sąd jak najszerszego pasa służebności, przy czym powoływali się na szerokość stref ochronnych stosowanych przez przedsiębiorców. Tymczasem czym innym jest pas służebności, a czym innym obszar nieruchomości objęty ( różnego rodzaju ) strefami ochronnymi. Wielkość pasa służebności, co do zasady, określa przedsiębiorca przesyłowy wskazując, jaki obszar nieruchomości jest niezbędny do wykonywania czynności związanych z ustanowioną służebnością. Z kolei tzw. strefy ochronne ustanawiane bądź to przepisami bądź normami budowlanymi czy też wewnętrznymi uregulowaniami przedsiębiorcy przesyłowego służą zupełnie innym celom w tym bezpieczeństwu publicznemu ( porównaj ciekawe rozważania Sądu Najwyższego w odniesieniu do stref kontrolowanych gazociągu zawarte w uzasadnieniu uchwały z dnia 11.12.2015 r. w sprawie III CZP 88/15 ). W każdym indywidualnym przypadku powierzchnia nieruchomości, na którą ustanowiona służebność przesyłu będzie oddziaływać może być inna. Na pewno minimalna powierzchnia to obszar wyznaczony pasem ustanowionej służebności. Jeżeli jednak właściciel nieruchomości **udowodni**, iż w zakresie szerszym niż pas służebności doznaje w związku z ustanowieniem służebności uszczerbku w swych właścicielskich prawach, może domagać się wynagrodzenia, wskazując **wielkość** tego obszaru oraz **zakres oddziaływania**. Nie ma bowiem żadnych wątpliwości, iż zakres ingerencji w prawo własności w zakresie pasa służebności jest znacznie większy niż poza nim. W przedmiotowej sprawie wnioskodawcy nie wykazali powyższych przesłanek, odwołując się wyłącznie do wielkości strefy ochronnej ustalonej przez jednego z przedsiębiorców przesyłowych. Nie uwzględnili przy tym nawet tego faktu, iż wodociąg w przeważającej części przebiega przy granicy nieruchomości wnioskodawców. Zdaniem Sądu wybór wynagrodzenia jednorazowego w przedmiotowej sprawie jest ze wszech miar najodpowiedniejszy. Odpowiada on stanowisku wnioskodawców, a za takim wyborem przemawia charakter ustanowionej służebności i przeznaczenie zajętej nieruchomości. Biorąc powyższe pod uwagę, Sąd w punkcie 2 zasądził na rzecz wnioskodawców wynagrodzenie za ustanowienie służebności.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 3 kpc. W postępowaniu nieprocesowym naczelną zasadą jest ponoszenie przez zainteresowanych kosztów związanych ze swoim udziałem w sprawie (art. 520 § 1 kpc). Modyfikacje tej zasady zawierają §§ 2 i 3 cytowanego artykułu, zależne od mogącej wystąpić w postępowaniu sprzeczności interesów, względnie zachowania jednego z zainteresowanych. W przeciwieństwie jednak do kosztów procesu cywilnego, Sąd ma możliwość, a nie obowiązek ich zastosowania. Sprawy o ustanowienie służebności, to sprawy, w których interesy zainteresowanych pozostają niemal zawsze ze sobą w sprzeczności. Tak też było w sprawie niniejszej i z tego względu zastosowanie znalazł cytowany wyżej przepis, zbliżający model rozdziału kosztów do rozdziału kosztów w procesie cywilnym. Wobec uwzględnienia części wniosku i ustanowienia służebności Sąd obciążył uczestnika postępowania kosztami postępowania w zakresie opłaty od wniosku, kosztów zastępstwa wnioskodawców ( w tym dojazdu na rozprawę ) oraz opinii biegłego geodety. Kosztami postępowania w zakresie kosztów biegłego rzeczoznawcy Sąd obciążył solidarnie wnioskodawców. W zakresie wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności Sąd nie uwzględnił stanowiska wnioskodawców. Nie przyjęli oni oferty uczestnika postępowania, znacznie przekraczającej wysokość wynagrodzenia należnego za ustanowienie służebności i tylko ta postawa spowodowała powstanie kosztów opinii biegłego rzeczoznawcy. W tym zakresie koszty ponieść muszą wnioskodawcy ( zob. uzasadnienie postanowienia Sadu najwyższego w sprawie I CZ 148/12 OSNC zb. dod. B za 2013 r. poz.45 )

SSR Paweł Warczyński