

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 3 lipca 2013 r. , w sprawie I Ns 497/11 Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim ustanowił na rzecz przedsiębiorcy (...) S.A. z siedzibą w P. służebność przesyłu polegającą na prawie umieszczenia rurociągu dalekosiężnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą, oznaczonego linią koloru czerwonego na mapie sporządzonej dnia 12 stycznia 2012 roku przez Geodetę Uprawnionego J. B., o powierzchni służebności 345 m<sup>2</sup>, na nieruchomości położonej w M., gmina W., oznaczonej w ewidencji gruntów nr działki (...), objętej księgą wieczystą (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim oraz polegającą na prawie znoszenia istnienia posadowionych urządzeń i usuwania skutków ewentualnych awarii; zasądził od uczestnika (...) S.A. z siedzibą w P. na rzecz wnioskodawców S. F. i D. T. kwoty po 10.124,00 zł dla każdego z nich, tytułem jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu, płatne z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia, z ustawowymi odsetkami w razie uchybienia terminowi płatności oraz ustalił, że uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sąd Rejonowy ustalił, że działka gruntu nr (...) w obrębie geodezyjnym M. objęta jest planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym zgodnie uchwałą Nr IY/1 8/98 Rady Gminy w W. K. z dnia 23 grudnia 1998 r. jako teren o przeznaczeniu usługowo- produkcyjnym i handlowym. W dniu 22 czerwca 1995 r. D. T. nabyła od swoich rodziców własność nieruchomości obejmującej działkę gruntu o nr 424/2 . Następnie w dniu 7 marca 1997 przeniosła 1/2 część udziałów na rzecz swojego brata S. F.. Wcześniej właścicielami działki byli rodzice wnioskodawców. W piśmie z dnia 27 października 2010 r. wnioskodawcy zwrócili się do uczestnika z wezwaniem do uregulowania sytuacji prawnej kabla transmisyjnego ułożonego na ich nieruchomości poprzez wypłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres ostatnich 10 lat w wysokości 24.000 zł oraz o ustalenie służebności przesyłu obciążającego nieruchomość za miesięcznym wynagrodzeniem w kwocie 200 zł. Pismem z dnia 3 marca 2011 r. uczestnik nie uznał roszczeń D. T. i S. F.. Działka (...) jest wykorzystywana rolniczo. D. T. chciałaby ją sprzedać. Była wielokrotnie pytana o możliwość sprzedaży, ale zainteresowani rezygnowali po uzyskaniu od niej informacji o gazociągu. Rodzice wnioskodawców jak i wnioskodawcy nie zawierali z uczestnikami żadnych umów odnośnie korzystania z gruntu i nie otrzymali żadnego wynagrodzenia. Rurociąg wybudowany został, gdy właścicielami nieruchomości byli rodzice wnioskodawców. W dniu 3 października D. T. zawarła z Inwestorem (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością umowę o udostępnienie Inwestorowi nieruchomości w celu wykonania na niej sieci wodociągowej. Umowa ta zawiera klauzulę pozwalającą na przyłączenie się do wodociągu. Decyzją nr (...) z dnia 14 listopada 2002 r. Wójt Gminy zatwierdził projekt budowlany i wydał pozwolenie na budowę przez Inwestora sieci wodociągowej do kompleksu magazynowego (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w R.. Sieć wodociągowa przebiega przez całą szerokość działki (...), jest wykonana z rur PCV o średnicy 160 cm. Sieć usytuowana jest wzdłuż północnej granicy działki. Rurociąg przebiega w południowo-zachodnim narożniku działki, na głębokości około 1,40 m. Obok niego znajduje się kabel teletransmisyjny. Długość rurociągu zalegającego pod działką wynosi 28.60 m. Samo usytuowanie rurociągu nie powoduje ograniczeń w prowadzonych uprawach rolnych. Pas ograniczeń spowodowanych posadowieniem rurociągu jako „zajęty” przez urządzenie uczestnika obejmuje narożnik działki i wynosi 345 m<sup>2</sup>. Na tym obszarze wnioskodawcy nie mogą wykonywać prawa własności bez uwzględnienia istnienia tych urządzeń, a tym samym muszą znosić ich istnienie. Część działki o pow. 345 m<sup>2</sup> jest pozbawiona możliwości jakiegokolwiek zabudowy i utraciła dla właściciela znaczenie budowlane — tym samym nastąpił znaczny spadek wartości w sferze ograniczonego użytkowania. Jak ustalił dalej Sąd Rejonowy wartość wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności przesyłu na nieruchomości położonej w M., działka nr (...) wynosi 20.248 zł. Wynagrodzenie to uwzględnia istniejącą sieć wodociągową o parametrach sieci rozdzielczej, która jest w stanie zabezpieczyć tereny inwestycyjne w wodę.

Sąd Rejonowy zważył, że w sprawie wnioskodawcy domagali się ustanowienia na rzecz przedsiębiorcy (...) S.A. z siedzibą w P. służebności przesyłu gazu na nieruchomości składającej się z działki nr (...), położonej w M., gm. Wola K., dla której Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim prowadzi księgę wieczystą (...) za wynagrodzeniem. Zgodnie z art. 305<sup>1</sup> k.c. nieruchomość można obciążyć na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność

stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1, prawem polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń (służebność przesyłu). W myśl zaś przepisu art. 305 2 § 2 k.c. jeżeli przedsiębiorca odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, a jest ona konieczna dla właściwego korzystania z urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1 k.c., właściciel nieruchomości może żądać odpowiedniego wynagrodzenia w zamian za ustanowienie służebności przesyłu. Uczestnik postępowania - (...) S.A. z siedzibą w P. w zakresie praw i obowiązków związanych z dostawą gazu jest przedsiębiorcą w rozumieniu art. 431 k.c. oraz właścicielem urządzeń sieci infrastruktury technicznej, gazowej posadowionych na nieruchomości wnioskodawców. Okoliczności te nie były sporne między uczestnikiem a wnioskodawcami. Podobnie jak fakt posadowienia na gruncie wnioskodawców gazociągu. Służebność przesyłu obejmuje swym zakresem nie tylko pas gruntu zajęty bezpośrednio przez czy pod urządzenia przesyłowe, ale też niezbędny pas komunikacyjny, umożliwiający dojście do tych urządzeń. Tylko bowiem tak określony zakres służebności daje możliwość prawidłowego korzystania z urządzeń przesyłowych, co jest treścią służebności przesyłu. Treścią służebności przesyłu jest bowiem korzystanie przez przedsiębiorcę w oznaczonym zakresie z cudzej nieruchomości (nieruchomości obciążonej), w zakresie niezbędnym dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń przesyłowych. W praktyce oznacza to możliwość wejścia przez przedsiębiorcę, któremu przysługuje służebność, na cudzy grunt obciążony służebnością w celu usunięcia awarii, przeprowadzenia konserwacji czy modernizacji urządzeń przesyłowych. W konsekwencji, co wynika z art. 305<sup>1</sup> k.c., służebność przesyłu jest służebnością czynną, a więc taką która polega na tym, iż przedsiębiorca jest uprawniony do korzystania w oznaczonym zakresie z nieruchomości innego właściciela (tzw. nieruchomości obciążonej). Właściciel nieruchomości obciążonej ma zatem obowiązek znoszenia pewnych działań właściciela nieruchomości władnącej (w niniejszej sprawie przedsiębiorcy jako właściciela gazociągu). Przesłanką uwzględnienia wniosku o ustanowienie służebności przesyłu jest wykazanie, że służebność ta jest konieczna dla właściwego korzystania z urządzeń przesyłowych (tu - gazociągu). Zdaniem Sądu Rejonowego ustanowienie na rzecz uczestnika służebności przesyłu jest konieczne dla właściwego korzystania z przebiegającego przez nieruchomość wnioskodawców gazociągu. Bez dostępu do nieruchomości wnioskodawców, na której posadowiony jest gazociąg, uczestnik nie będzie w stanie w sposób prawidłowy zadbać o stan techniczny, co z kolei może doprowadzić do awarii. Konieczna jest zatem okresowa jego kontrola i modernizacja. Także potrzeby społeczno- gospodarcze przemawiają za tym, aby ustanowić na rzecz uczestnika służebność przesyłu i tym samym umożliwić przesyłanie gazu do odbiorców P. i okolic. To wszystko wymaga zapewnienia pracownikom wnioskodawcy zarówno prawa wejścia jak i wjazdu ciężkim sprzętem (w przypadku awarii, remontu lub modernizacji linii) na tę nieruchomość. Przepis art. 292 k.c. nie wymaga, aby widoczne elementy trwałego urządzenia znajdowały się na nieruchomości mającej podlegać obciążeniu służebnością, wystarczające jest, aby były na działce sąsiedniej lub właściciel posiadał wiadomość co do ich istnienia. Widoczności urządzenia w rozumieniu art. 292 k.c. nie należy rozumieć w znaczeniu potocznym, bo to przy urządzeniach podziemnych nie wytrzymuje krytyki, ale jako jawność tj. fizyczna możliwość stwierdzenia przez właściciela obecności urządzenia na nieruchomości przez zapoznanie się z mapami dokumentującymi jego przebieg. Przedmiotowy gazociąg został wybudowany, gdy właścicielami nieruchomości byli rodzice wnioskodawców. Przez cały ten okres uczestnik w niezakłócony sposób korzystał z działki wnioskodawców, przez którą gazociąg ten przebiega, bez żadnych sprzeciwów ze strony właścicieli działki. Stron nie wiązała przy tym żadna umowa. Sąd Rejonowy do określenia wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu posłużył się opinią biegłej A. K.. Biegła zaznaczyła, że teren objęty opinią jest jednym najbardziej atrakcyjnych terenów w centralnej Polsce. Biegła A. K. oszacowała należne jednorazowe wynagrodzenie z tytułu ustanowienia służebności na kwotę 20.248 zł.

Apelację od tego postanowienia złożył uczestnik postępowania. Zarzucił Sądowi Rejonowemu naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 305<sup>1</sup> k.c. poprzez zbyt wąskie ujęcie w orzeczeniu w pkt 1 treści służebności przesyłu, co nie odpowiada zakresowi uprawnień koniecznych do właściwego korzystania z urządzeń; błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, iż służebność przesyłu, której to ustanowienia dochodził wnioskodawca sprowadza się tylko do prawa do umieszczenia rurociągu, znoszenia istnienia i usuwania skutków ewentualnych awarii, podczas gdy prawidłowa analiza wskazuje, iż służebność przesyłu ma polegać także, a może przede wszystkim na prawie do korzystania z nieruchomości w celu dostępu do tych urządzeń, ich konserwacji i remontów; naruszenie przepisów postępowania mających wpływ na treść rozstrzygnięcia, to jest art. 233 §1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnej

oceny materiału dowodowego przez wadliwą i wybiórczą ocenę dowodów z opinii biegłych z zakresu szacowania nieruchomości poprzez nieuwzględnienie wszystkich elementów składających się na to wynagrodzenie i ocenę tych dowodów tylko na podstawie nieruchomości przyjętych do porównania, pomijając pozostałe elementy, co miało wpływ na ustalenie wysokości wynagrodzenia za ustalenie służebności przesyłu; naruszenie przepisów prawa procesowego mających wpływ na treść rozstrzygnięcia tj. art. 233 § 1 k.p.c., polegające na dokonaniu dowolnej a nie swobodnej oceny dowodów zebranych w sprawie, poprzez uznanie za prawidłową opinię biegłego rzeczoznawcy, podczas gdy, z pozostałych dowodów, w tym opinii biegłej wynikało iż wynagrodzenie nie zostało prawidłowo wyliczone, co miało znaczenie dla ustalenia wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu. W konkluzji wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia w punkcie 1. poprzez dodanie po słowach „i usuwanie skutków ewentualnych awarii” słów: „a także polegającą na prawie korzystania przez uczestnika z nieruchomości w zakresie niezbędnym do dokonania inspekcji ich stanu, konserwacji, remontów, wymiany, przebudowy lub ich instancji wraz z prawem wejścia i wjazdu celem dostępu do urządzeń na teren nieruchomości odpowiednim sprzętem przez pracowników (...) oraz wszystkie podmioty i osoby, którymi posługuje się w związku z prowadzoną działalnością.” ; w punkcie 2. przez obniżenie zasądzonego wynagrodzenia, tj. zasądzenie od uczestnika (...) S.A. z siedzibą w P. na rzecz wnioskodawców S. F. i D. T. kwoty po 6 088,50 zł dla każdego z nich tytułem jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu, płatne z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia, z ustawowymi odsetkami w razie uchybienia terminowi płatności oraz wniósł o zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje.

W toku postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy dopuścił dowód z opinii biegłego geodety, któremu zlecił sporządzenie mapy dla celów prawnych zaewidencjonowanej według zasad obowiązujących przy wpisach do ksiąg wieczystych z przebiegiem linii rurociągu i pasem służebności przesyłu o szerokości 12 m na działce wnioskodawców , zobowiązując przy tym biegłego do wyliczenia powierzchni służebności przesyłu. Biegły sporządził mapę, która nie była kwestionowana przez uczestników postępowania i nie budziła wątpliwości Sądu. W oparciu o tę mapę , Sąd Okręgowy ustalił dodatkowo, iż powierzchnia służebności wynosi 344m<sup>2</sup>, nie zaś jak to przyjął Sąd I instancji – 345 m<sup>2</sup>. Okoliczność ta także nie była kwestionowana przez uczestników postępowania.

Sąd Okręgowy dopuścił także dowód z opinii biegłego celem oszacowania wartości wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu polegającej na utrzymaniu rurociągu, prawie jego konserwacji i napraw. Biegła K. Ł. w swojej opinii wskazała, iż wartość ograniczonego prawa rzeczowego na potrzeby ustalenia wynagrodzenia za służebność przesyłu polegającej na utrzymaniu rurociągu, prawie jego konserwacji i napraw na działce nr (...) o powierzchni 344 m<sup>2</sup> stanowi kwotę 6.731 zł. (opinia K.697-718). W opinii z dnia 9 listopada 2016 r. biegła przy przyjęciu, że nieruchomość znajduje się na terenach przemysłowo-inwestycyjnych określiła wartość wynagrodzenia na kwotę 17.949 zł ( opinia K.775-777), w opinii z dnia 24 lutego 2017 r. zaś na kwotę 7.052 zł( opinia K.804-811), podobnie w opinii z dnia 26 czerwca 2017 r.( K. 833-841). Sąd Okręgowy ostatecznie przyjął do rozstrzygnięcia ostatnią z opinii . Została ona bowiem uzupełniona i wydana w oparciu o aktualnie obowiązujące standardy. Nie bez znaczenia jest też to, że nie została zakwestionowana przez żadnego z uczestników postępowania.

### **Sąd Okręgowy zważył,**

#### **co następuje :**

Apelacja jest zasadna. Jak stanowi przepis art. 305<sup>1</sup> k.c. nieruchomość można obciążyć na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1, prawem polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń (służebność przesyłu). Pojęcia : „w oznaczonym zakresie” i „zgodnie z przeznaczeniem” są niezwykle nieostre. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 18 kwietnia 2012 r. , w sprawie V CSK 190/11 wskazał, że pojęcia „korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej” oraz „zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń” , jakkolwiek mają charakter normatywny, są tak ogólne, że w każdym wypadku wymagają wypełnienia przez sądy indywidualną treścią, uwzględniającą jej tzw. czynny charakter. Nie ulega wątpliwości, że zwroty te wyznaczają zakres przedmiotowy obciążeń, obejmujący nie tylko rodzaj i rozmiar uprawnień przedsiębiorcy, ale i powinność

oznaczenia terenu, na którym będą one realizowane. Uszczegółowienie powinno być odpowiednie dla specyfiki przedsiębiorstwa, rodzaju i umiejscowienia urządzeń przesyłowych, obecnego sposobu ich wykorzystywania, działań przyszłych mieszczących się w granicach prawidłowego gospodarowania oraz przewidywalnych potrzeb. Celowe jest zwłaszcza wskazanie, że obciążenie obejmuje dostęp, korzystanie poprzez bieżącą eksploatację, dokonywanie kontroli, przeglądów, konserwacji, modernizacji, remontów, usuwanie awarii, wymiany urządzeń posadowionych na danej nieruchomości w zakresie niezbędnym dla zapewnienia prawidłowego i niezakłóconego działania sieci przesyłowej przedsiębiorstwa. Tych elementów zabrakło w rozstrzygnięciu Sądu I instancji, mimo złożonego w tym zakresie wniosku uczestnika postępowania.

Z tych też względów, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. zmienił zaskarżone postanowienie, uwzględniając fakt sporządzenia mapy dla celów prawnych w ten sposób, że ustanowił na rzecz przedsiębiorcy (...) S.A. w P. służebność przesyłu polegającą na prawie umieszczenia rurociągu dalekosiężnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą oznaczoną na mapie dla celów prawnych w dniu 21 stycznia 2016 r. przez biegłego geodetę uprawnionego J. B. wpisanej do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego Starosty Powiatu (...) w dniu 2 lutego 2016 r. za numerem P.1010.2016.285, o powierzchni służebności 344 m<sup>2</sup>, na nieruchomości położonej w M., gmina W., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Piotrkowie Trybunalskim urządzona została księga wieczysta (...) oraz polegającą na prawie znoszenia istnienia posadowionych urządzeń, usuwania skutków ewentualnych awarii, korzystania przez (...) S.A. w P. z nieruchomości w zakresie niezbędnym do dokonania inspekcji ich stanu, konserwacji, remontów, wymiany, przebudowy wraz z prawem wejścia i wjazdu celem dostępu do urządzeń na teren nieruchomości odpowiednim sprzętem przez pracowników (...) S.A. w P. oraz inne podmioty, którymi (...) S.A. w P. posługuje się w związku z prowadzoną działalnością. Zmiana więc polega tu wyłącznie na doprecyzowaniu treści służebności, zgodnie z wnioskiem skarżącego, któremu wnioskodawcy w toku postępowania I-szo instancyjnego nie sprzeciwiali się. Na tej samej podstawie prawnej Sąd Okręgowy zmienił zaskarżone postanowienie w części dotyczącej wynagrodzenia należnego wnioskodawcom za ustanowienie służebności. Ostatecznie okazało się, że wysokość wynagrodzenia zamyka się kwotą 7.052 zł, nie kwestionowaną przez uczestników. Skarżący jednak w apelacji jednoznacznie wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia przez przyznanie wnioskodawcom wynagrodzenia w kwotach po 6.088,50 zł, a więc powyżej ustalonego wynagrodzenia. Mimo opinii biegłej, skarżący nie zmienił swojego stanowiska, którym Sąd Okręgowy jest związany.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na zasadzie art. 520 § 1 k.p.c., zwalniając wnioskodawców od kosztów sądowych z uwagi na ich sytuację majątkową i rodzinną.