

## POSTANOWIENIE

Dnia 2 marca 2017 roku

Sąd Rejonowy w Rawie Mazowieckiej, I Wydział Cywilny, w składzie:

Przewodniczący:	SSR Jarosław Janeczek
Protokolant:	st. sekr. sąd. Monika Adamczyk

po rozpoznaniu w dniu 16 lutego 2017 roku w Rawie Mazowieckiej

na rozprawie

sprawy z wniosku

J. P.

z udziałem

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W., B. P., R. P., Gminy K.

o ustanowienie służebności przesyłu

postanawia:

1) ustanowić dla przedsiębiorcy - (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. - służebność przesyłu, na nieruchomości położonej w obrębie C., gmina K., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...), dla której to nieruchomości jest prowadzona księga wieczysta numer (...), polegającą na znoszeniu przez właścicieli nieruchomości obciążonej istnienia urządzeń przesyłowych – rurociągu gazowego i słupków znacznikowych przebiegu rurociągu oraz możliwości wstępu przez uprawnionego na obciążoną nieruchomość w celu utrzymania, konserwacji i remontu zainstalowanych urządzeń, w zakresie obszarowym wskazanym liniami przerywanymi w kolorze zielonym (punkty 20-21-23-25-39-29-31-33-35-41-42-40-32-30-28-26-24-22-20) na stanowiącej integralną część niniejszego orzeczenia mapie sporządzonej przez uprawnionego geodetę E. G. (1) i zaewidencjonowanej w Starostwie Powiatowym w S. pod numerem P. (...).2016.891;

2) zasądzić, tytułem jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności, o której mowa w punkcie pierwszym, od (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W., na rzecz:

a) J. P. i B. P., do ich wspólności majątkowej małżeńskiej, kwotę 8557 zł (osiem tysięcy pięćset pięćdziesiąt siedem złotych);

b) R. P. kwotę 8557 zł (osiem tysięcy pięćset pięćdziesiąt siedem złotych)

3) nakazać pobrać od (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Rawie Mazowieckiej kwotę 2698,66 zł (dwa tysiące sześćset dziewięćdziesiąt osiem złotych i sześćdziesiąt sześć groszy) tytułem zwrotu wydatków, które nie znalazły pokrycia w uiszczonych zaliczkach;

4) zasądzić od (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. na rzecz J. P. kwotę 4297 zł (cztery tysiące dwieście dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSR Jarosław Janeczek

Sygn. akt I Ns 519/15

## UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 15 października 2015 roku wnioskodawca J. P. wniósł o ustanowienie na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. na czas określony 15 lat służebności przesyłu na nieruchomości stanowiącej jego współwłasność położonej w obrębie C., gmina K., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...), dla której to nieruchomości jest prowadzona księga wieczysta numer (...) polegającą na znoszeniu przez właścicieli nieruchomości obciążonej istnienia urządzeń przesyłowych – rurociągu gazowego i słupków znacznikowych przebiegu rurociągu oraz możliwości wstępu przez uprawnionego na obciążoną nieruchomość w celu utrzymania, konserwacji i remontu zainstalowanych urządzeń. Za ustanowienie wyżej wskazanej służebności wnioskodawca domagał się kwartalnego wynagrodzenia przez okres 15 lat. Nadto wniósł on o zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (wniosek, k.2-6)

Postanowieniem z dnia 9 listopada 2015 roku Sąd na podstawie art. 510 §2 k.p.c. wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestników postępowania B. P. i R. P., współwłaścicieli działki numer (...) (postanowienie, k.66)

Postanowieniem z dnia 26 listopada 2015 roku Sąd na podstawie art. 510 § 2 k.p.c. wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestnika postępowania Gminę K. na rzecz której na działce numer (...) ustanowiono służebność przesyłu sieci wodociągowej (postanowienie k.79)

Uczestnik postępowania (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. wniosła o oddalenie wniosku oraz zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu swojego stanowiska powoływała się na fakt zasiedzenia prawa odpowiadającego treści służebności przesyłu, polegającego na korzystaniu w opisanym przez J. P. zakresie z nieruchomości w celu eksploatacji urządzeń przesyłowych (odpowiedź na wniosek, k.82-85)

Na rozprawie w dniu 9 lutego 2016 roku pełnomocnik wnioskodawcy sprecyzował wniosek wnosząc o ustanowienie służebności już na czas nieokreślony o szerokości około 4 metrów po 2 metry z każdej strony od osi gazociągu. Na tym samym terminie rozprawy wnioskodawca działający w imieniu uczestników postępowania B. P. i R. P. przyłączył się do wniosku, a pełnomocnik uczestnika postępowania Gminy K. pozostawił wniosek do uznania Sądu (protokół rozprawy, k.207-208)

Na rozprawie w dniu 16 lutego 2017 roku pełnomocnik wnioskodawcy i uczestników postępowania B. P. i R. P. zażądał tytułem wynagrodzenia jednorazowego kwoty 97200 zł (protokół rozprawy, k.375-377).

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. prowadzi, między innymi, działalność gospodarczą w zakresie dystrybucji paliw gazowych w systemie sieciowym.

(dowód: poświadczona za zgodność z oryginałem przez występującego w sprawie pełnomocnika kopia odpisu z rejestru przedsiębiorców, k. 88-90)

J. P. i B. P. na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej oraz R. P. są współwłaścicielami w udziałach po 1/2 nieruchomości o powierzchni 9,19 ha, w obrębie C., gmina K., oznaczonej jako działka geodezyjna nr (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Rawie Mazowieckiej prowadzi księgę wieczystą numer (...).

(dowód: odpis księgi wieczystej k. 65; poświadczona za zgodność z oryginałem przez występującego w sprawie pełnomocnika kopia wypis z rejestru gruntów, k.141; przesłuchanie wnioskodawcy k.377 w związku z jego informacyjnym wysłuchaniem k.207v)

Pierwotnym właścicielem działki nr (...) był Skarb Państwa. Wówczas wchodziła ona w skład większej nieruchomości o innym numerze geodezyjnym, zmienionym w wyniku odnowy operatu ewidencyjnego gruntów obrębu C.. Nieruchomość była własnością Skarbu Państwa do dnia 9 marca 1987 roku. Aktem notarialnym z dnia 9 marca 1987 roku Rep. A nr (...) Skarb Państwa sprzedał powyższą nieruchomość na rzecz Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej w B.. W dniu 14 listopada 1994 roku Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna w B. w drodze notarialnej umowy sprzedaży Rep. A nr (...) zbyła ją na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. koło Ż.. Następnie w dniu 27 marca 1998 roku na podstawie aktu notarialnego Rep. A nr (...) spółka ta sprzedała działkę nr (...) na rzecz D. H., który w dniu 24 sierpnia 2004 roku (akt notarialny Rep. A nr (...)) przeniósł jej własność rzecz obecnym właścicielom.

(dowód: poświadczona za zgodność z oryginałem przez występującego w sprawie pełnomocnika kopia aktu notarialnego, k.214-216; poświadczona za zgodność z oryginałem przez występującego w sprawie pełnomocnika aktu notarialnego, k.217-219; poświadczona za zgodność z oryginałem przez występującego w sprawie pełnomocnika aktu notarialnego, k.221-223; poświadczona za zgodność z oryginałem przez występującego w sprawie pełnomocnika aktu notarialnego, k.224-228; poświadczona za zgodność z oryginałem przez występującego w sprawie pełnomocnika aktu notarialnego, k.230-232; pismo Starostwa Powiatowego w S. w przedmiocie zmiany numeracji działek i ich podziału, k.286; przesłuchanie wnioskodawcy k.377 w związku z jego informacyjnym wysłuchaniem k.207v)

Teren działki stanowią grunty orne.

(dowód: odpis księgi wieczystej k. 65; przesłuchanie wnioskodawcy k.377 w związku z jego informacyjnym wysłuchaniem k.207v)

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy K. zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy w K. nr (...) z dnia 13 grudnia 1994 roku działka przeznaczona była na tereny rolne. Od dnia 31 grudnia 2003 roku wyżej wskazany plan przestał obowiązywać. Obecnie działka nr (...) nie jest objęta obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

(dowód: poświadczona za zgodność z oryginałem przez występującego w sprawie pełnomocnika kopia zaświadczenie z Urzędu Gminy w K., k.140)

Przez nieruchomość wnioskodawcy, pod jej powierzchnią, przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 150 relacji C. – S. (zwany też B. – S.). Na powierzchni działki znajdują się jedynie cztery słupki znacznikowe przebiegu tegoż gazociągu. Urządzenia te są własnością (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.. Nieruchomość sąsiaduje ze stacją gazową wybudowaną przez firmę (...) na innej nieruchomości.

(okoliczność bezsporna nadto dowód: dokumentacja fotograficzna, k.52-57, k.102-109; oględziny nieruchomości, k.240; przesłuchanie wnioskodawcy k.377 w związku z jego informacyjnym wysłuchaniem k.207v; zeznania świadka A. B. k.281v-282)

Zarządzeniem nr 70 z dnia 31 grudnia 1975 roku Minister Górnictwa i Energetyki utworzył Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w (...) W." z siedzibą w W.. Z dniem 1 stycznia 1976 roku Przedsiębiorstwo (...) w (...) W." przejął cały majątek „ (...) Okręgowych Zakładów Gazownictwa". Przedmiot działania „ (...) Zakładów (...) w (...) W." był zbieżny z zakresem działania przejętego przedsiębiorstwa i obejmował m.in. obszar województwa (...).

(dowód: poświadczona za zgodność z oryginałem przez występującego w sprawie pełnomocnika kopia zarządzenia k.142-144)

Wojewódzkie Biuro (...) w S., decyzja z dnia 5 lipca 1978 r., zatwierdziło miejsce i warunki realizacji inwestycji, plan realizacyjny oraz udzieliło (...) Zakładom (...) w W. pozwolenia na budowę gazociągu wysokiego ciśnienia relacji C. – S. oraz doprowadzenia gazu do miasta S.. Inwestycja realizowana była w oparciu o projekt techniczny sporządzony przez firmę (...) we W. w 1978 roku.

(dowód: decyzja, k.99; projekt k.91-98; mapa k.100; mapy, k.110-136 i k.138-139)

W dniu 17 sierpnia 1982 roku gazociąg wysokiego ciśnienia relacji C. – S. został wpisany do kartoteki środków trwałych (...) Zakładów (...). Od tego czasu pracownicy kolejnych przedsiębiorstw zajmujących się rozprawianiem i zaopatrywaniem ludności w gaz wykonywali czynności zamierzające do kontroli stanu urządzeń przesyłowych i ich konserwacji, do których zaliczały się m.in. obloty, obchody, objazdy trasy gazociągu i kontrole jego szczelności.

(dowód: poświadczona za zgodność z oryginałem przez występującego w sprawie pełnomocnika kopia wykazu środków trwałych k. 137; zeznania świadka A. B. k. 281v-282)

Z dniem 1 września 1982 roku na mocy Zarządzenia nr 56 Ministra Górnictwa i Energetyki z dnia 1 sierpnia 1982 roku doszło do połączenia „ (...) Zakładów (...) w (...) W.” z innymi przedsiębiorstwami państwowymi i utworzenia Przedsiębiorstwa Państwowego pod nazwą (...) z siedzibą w W.. Przedmiotem działania tego przedsiębiorstwa było m.in. wytwarzanie, przesyłanie, rozdzielania oraz bieżące i nieprzerwane dostarczenia paliw gazowych dla potrzeb gospodarki narodowej oraz ludności, jak również budowa i remonty urządzeń służących do tych celów. Wewnętrzными jednostkami organizacyjnymi przedsiębiorstwa były m.in. (...) Okręgowy Zakład Gazownictwa w W. oraz Zakład (...)

(dowód: poświadczona za zgodność z oryginałem przez występującego w sprawie pełnomocnika kopia zarządzenia, k.145-149)

W dniu 21 października 1996 roku doszło do przekształcenia Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w jednoosobową spółkę akcyjną Skarbu Państwa pod firmą (...) Spółka Akcyjna w W.. Do zadań nowo utworzonej spółki należało m.in. prowadzenie działalności produkcyjnej, usługowej i handlowej w zakresie wytwarzania, przesyłania, rozdzielania oraz bieżącego i nieprzerwanego dostarczenia paliw gazowych dla potrzeb gospodarki narodowej i ludności oraz budowy i remontów maszyn i urządzeń służących w/w celom.

(dowód: poświadczona za zgodność z oryginałem przez występującego w sprawie pełnomocnika kopia aktu notarialnego, k. 151-158; rozporządzenie, k.150)

W dniu 1 stycznia 2003 roku (...) Spółka Akcyjna w W., będącą jedynym wspólnikiem (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W., wniosła aportem do tej spółki składniki swojego przedsiębiorstwa na które składały się jego oddziały: (...) Zakład (...) w W., Zakład (...) w Ł. oraz Zakład (...) w B. – z wyjątkiem wchodzących w skład ich mas majątkowych nieruchomości i prawa użytkowania wieczystego. W dniu 22 stycznia 2008 roku (...) Spółka Akcyjna w W. przeniosła na rzecz Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (...) własność gazociągu relacji C. – S. na pokrycie nowo objętych przez (...) S.A. udziałów w tej ostatniej spółce. W 2008 roku (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością powróciła do pierwotnej nazwy – tj. (...) Sp. z ograniczoną odpowiedzialnością w W..

(dowód: poświadczona za zgodność z oryginałem przez występującego w sprawie pełnomocnika kopia aktu notarialnego, k.159-161; poświadczona za zgodność z oryginałem przez występującego w sprawie pełnomocnika kopia aktu notarialnego k.162-182; odpis KRS, k.183-186)

W dniu 1 lipca 2013 roku prawa i obowiązki (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. pod tytułem ogólnym przejęła spółka (...) Sp. z o.o. w W.. Doszło wówczas do połączenia obu spółek w trybie art. 492 § 1 k.s.h. (...) SP. z o.o. w W. zmieniła nazwę na (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w W..

(okoliczność bezsporna nadto odpis KRS, k. 88-90)

Aktem notarialnym z dnia 14 września 2012 roku ustanowiono na rzecz Gminy K. służebność przesyłu polegającą na prawie przeprowadzania przez działkę numer (...) sieci wodociągowej oraz prawie swobodnego dostępu przez uprawnioną do tej działki w celu wykonywania inwestycji oraz każdorazowo w celu konserwacji, remontu modernizacji i napraw położonej instalacji przy czym przebieg sieci wodociągowej oznaczono linią koloru żółtego na fragmencie mapy stanowiącej załącznik nr 14 do projektu budowy sieci wodociągowej zatwierdzonego decyzją Starosty (...) nr (...) z dnia 14 września 2012 roku

(dowód: odpis księgi wieczystej k. 65)

Pas służebności przesyłu o szerokości po 2,5 metra od osi gazociągu po jego obydwu stronach w zakresie obszarowym został wskazany liniami przerywanymi w kolorze zielonym (punkty 20-21-23-25-39-29-31-33-35-41-42-40-32-30-28-26-24-22-20) na stanowiącej integralną część niniejszego orzeczenia mapie sporządzonej przez uprawnionego geodetę E. G. (1) i zaewidencjonowanej w Starostwie Powiatowym w S. pod numerem P. (...).2016.891.

(dowód: pisemna opinia biegłego geodety E. G., k.294-296)

Wartość jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu w zakresie działki (...) wynosi 17114 zł.

(dowód: pisemna opinia biegłego z zakresu szacowania nieruchomości T. K., k.306-333, ustna uzupełniająca opinia biegłego z zakresu szacowania nieruchomości T. K., k. 375-377 i k. 382-387)

Strony podejmowały próby pozasądowego uregulowania kwestii ustanowienia służebności przesyłu, jednakże nie doszły w tej mierze do porozumienia.

(dowód: kopia pisma z dnia 2 października 2014 r., k.14-15; wydruk korespondencji e-mail, k.47; kopia pisma z dnia 11 września 2015 r., k.50)

### ***Sąd Rejonowy dokonał następującej oceny materiału dowodowego:***

Opisany wyżej stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o przedstawione przez strony dokumenty, opinie biegłych sądowych z dziedziny geodezji i szacowania nieruchomości oraz zeznań świadka i wyjaśnienia wnioskodawcy.

Dokumenty zaliczone w skład materiału dowodowego są wiarygodne i w opinii Sądu przedstawione w nich fakty są zgodne z rzeczywistością. Zastrzeżeń w tym przedmiocie nie podnosiła także żadna ze stron postępowania, a i Sąd nie miał ku temu podstaw. Część dokumentów została przedstawiona w formie kserokopii poświadczona za zgodność z oryginałem przez występującego w sprawie pełnomocnika w trybie art. 129 k.p.c.

Nie budziły wątpliwości również zeznania świadka i wyjaśnienia wnioskodawcy gdyż były one logiczne, spójne, nie zawierały wewnętrznych sprzeczności i korespondowały z pozostałym zebrany w sprawie materiałem dowodowym.

Niezwykle istotna dla ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie okazały się sporządzone przez biegłych opinie.

Były one wyczerpujące, rzetelne i sporządzone zgodnie z wymaganiami fachowości. Odpowiadały w sposób jednoznaczny i logiczny na postawione w tezie dowodowej pytania, a nadto zostały sporządzone przez osoby o niezbędnych do tego kwalifikacjach. Nadto biegli przy ich wydawaniu zapoznali się z dostępnymi dokumentami oraz ze zgromadzonym w aktach sprawy materiałem dowodowym, jak również przeprowadził stosowne badania przedmiotowe.

W ocenie Sądu dowody z opinii biegłych z zakresu geodezji i szacowania nieruchomości były właściwymi dowodami pozwalającymi na określenie zakresu i zasięgu prawa służebności przesyłu oraz wysokości wynagrodzenia przysługującego wnioskodawcy w związku z obciążeniem jego nieruchomości służebnością przesyłu. Zakres służebności, jej przebieg ostatecznie nie był także kwestionowany przez strony.

Szczególnie kluczowe znaczenie miała opinia biegłego z zakresu (...), gdyż dotyczyła ona jednej z podstawowych kwestii spornych w niniejszej sprawie to jest wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności.

Opinia biegłego jest w pełni wiarygodna. Została ona sporządzona przez kompetentną osobą, niezwiązaną z żadną ze stron, biegłego z wieloletnim doświadczeniem.

W ocenie Sądu biegły przekonująco uzasadnił wysokość wskazanego przez siebie wynagrodzenia.

Co prawda obydwie strony miały wątpliwości co do treści opinii, ale żadna ze stron, po ustnym przesłuchaniu biegłego, nie wносиła o dopuszczenie dowodów z opinii innego biegłego, co wskazuje w ocenie Sądu wskazuje, że ustne przesłuchanie biegłego przekonało strony, co do zasadności ustalonego wynagrodzenia.

### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Zgodnie z treścią art. 305<sup>1</sup> k.c. nieruchomości można obciążyć na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 §1 k.c., prawem polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń (służebność przesyłu).

Natomiast w myśl art. 305<sup>2</sup> §2 k.c. jeżeli przedsiębiorca odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, a jest ona konieczna do korzystania z urządzeń, o których mowa w art. 49 §1 k.c., właściciel nieruchomości może żądać odpowiedniego wynagrodzenia w zamian za ustanowienie służebności przesyłu.

W rozpatrywanej sprawie niesporne było, że wnioskodawca J. P. i uczestnicy postępowania B. P. i R. P. są właścicielami działki numer (...). Na nieruchomości tej przebiega odcinek sieci gazociągowej, który jest własnością (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.. Nie budzi także większych wątpliwości, iż powyższe urządzenie służące do przesyłu gazu jest urządzeniem, o którym mowa w art. 49 §1 k.c. i jest niezbędne do funkcjonowania spółki uczestniczki postępowania.

Zebrany w sprawie materiał dowodowy w ocenie Sądu pozwalał również na przyjęcie, że zakres koniecznych prac konserwacyjnych i kontrolnych wymaga ingerencji uczestnika postępowania w prawo własności wnioskodawcy i uczestników postępowania.

W niniejszej sprawie nie ulega także wątpliwości, że wnioskodawca i uczestnik postępowania (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. nie byli w stanie dojść do porozumienia w przedmiocie umowy, o której mowa we wskazanym przepisie.

W szczególności było to wynikiem stanowiska uczestnika postępowania, który twierdził, iż nabył w drodze zasiedzenia prawo odpowiadające treści służebności przesyłu, polegającego na korzystaniu ze spornej nieruchomości w celu eksploatacji urządzeń przesyłowych.

W ocenie Sądu zarzut zasiedzenia służebności przesyłu podniesiony przez uczestnika postępowania nie jest słuszny.

Stosownie do treści art. 292 k.c. służebność gruntowa może być nabyta przez zasiedzenie w wypadku, gdy polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia. Przy czym przepisy o nabyciu własności nieruchomości przez zasiedzenie stosuje się odpowiednio (art. 172 k.c. i dalsze).

Definicja posiadacza służebności zawarta jest w art. 352 k.c. W myśl tego przepisu, kto faktycznie korzysta z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności, jest posiadaczem służebności.

Z dniem 3 sierpnia 2008 roku weszły w życie przepisy Kodeksu cywilnego o służebności przesyłu (art. 305<sup>1</sup> - art. 305<sup>4</sup> k.c.), dodane przez ustawę z dnia 30 maja 2008 roku o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych

ustaw (Dz. U. Nr 116, poz. 731). Przepisami tymi wprowadzony został nowy, trzeci - obok służebności gruntowych i służebności osobistych - rodzaj służebności, zdefiniowany w art. 305<sup>1</sup> k.c.

Z mocy art. 305<sup>4</sup> k.c. do służebności przesyłu stosuje się odpowiednio przepisy o służebnościach gruntowych, a więc m. in. art. 292 k.c.

Służebność przesyłu, w przeciwieństwie do służebności gruntowej, nie została powiązana z nieruchomością władnącą. Ma ona na celu umożliwienie przedsiębiorcy właściwego korzystania z urządzeń, których jest właścicielem, a zatem, które wchodzi w skład jego przedsiębiorstwa (art. 55<sup>1</sup> k.c.). Ustanowienie służebności przesyłu następuje na rzecz przedsiębiorcy, a jej nabycie w drodze zasiedzenia następuje przez przedsiębiorcę, a nie na rzecz właściciela nieruchomości władnącej lub przez takiego właściciela.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego, z którym sąd orzekający się zgadza, nie budzi wątpliwości dopuszczalność nabycia w drodze zasiedzenia służebności odpowiadającej treści służebności przesyłu na rzecz przedsiębiorstwa przed ustawowym uregulowaniem służebności przesyłu w art. 305<sup>1</sup>-305<sup>4</sup> k.c. (por. wyrok z dnia 11 marca 2005 r., (...), niepubl.; postanowienie z dnia 4 października 2006 r., (...), Monitor Prawniczy 2006, nr 21, s. 1128; uchwała z dnia 7 października 2008 r., (...)Biul. SN 2008, nr 10, s. 7).

Konkludując, stwierdzić należy zatem, iż co do zasady możliwe jest zasiedzenie służebności odpowiadającej treści służebności przesyłu na rzecz przedsiębiorstwa a przesłankami zasiedzenia takiej służebności, są: 1) posiadanie służebności, polegające na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia w zakresie odpowiadającym treści określonej służebności; 2) upływ oznaczonego w ustawie czasu.

Wprawdzie przepis art. 292 k.c. stanowi, iż do nabycia służebności gruntowej w drodze zasiedzenia stosuje się przepisy o nabyciu własności nieruchomości przez zasiedzenie, to jednak należy mieć na uwadze, że przepisy te stosuje się jedynie odpowiednio.

Tym samym posiadania prowadzącego do nabycia służebności gruntowej w drodze zasiedzenia nie należy utożsamiać z posiadaniem prowadzącym do nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości. Termin „odpowiednio” wymaga niejednokrotnie niezbędnych modyfikacji wynikających z istoty i celu danej konstrukcji prawnej. Należy mieć na uwadze okoliczność, że przy ocenie posiadania prowadzącego do zasiedzenia służebności gruntowej chodzi o faktyczne korzystanie z gruntu w takim zakresie i w taki sposób, w jaki czyniłaby to osoba, której przysługuje służebność. Władanie w zakresie służebności gruntowej kwalifikuje się zaś jako posiadanie zależne (art. 336 k.c.).

Jest przy tym oczywiste, że musi być ono wykonywane „dla siebie” (cum animo rem sibi habendi) (zob. wyrok SN z dnia 31 maja 2006 roku, IV CSK 149/05, LEX nr 258681, uchwała 7 sędziów z dnia 9 sierpnia 2011 roku, III CZP 10/11, OSNC 2011, nr 12, poz. 129).

W ocenie nie Sądu w stanie faktycznym sprawy nie może budzić wątpliwości, iż (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. jest posiadaczem służebności w powyższym rozumieniu.

Drugą przesłanką nabycia służebności przesyłu w drodze zasiedzenia jest upływ czasu uzależniony o dobrej lub złej wiary.

Nie istnieje definicja ustawowa dobrej wiary. Nie ma też pełnej zgodności, co do tego, czy pojęcie to należy rozumieć tak samo na gruncie całego prawa cywilnego, a nawet - czy w prawie rzeczowym chodzi zawsze o tę samą dobrą wiarę.

Niemniej jednak doktryna jak i orzecznictwo wypracowało pewną linię interpretacyjną, która wydaje się być powszechnie akceptowaną i zasługującą na aprobatę.

Zgodnie z nią dobra wiara oznacza stan psychiczny określonej osoby polegający na błędnym, ale usprawiedliwionym w danych okolicznościach mniemaniu o istnieniu jakiegoś prawa podmiotowego lub stosunku prawnego. Rozbudowując

definicję, można powiedzieć, że w dobrej wierze jest ten, kto „powołując się na pewne prawo lub stosunek prawny mniema, że owo prawo lub stosunek prawny istnieje, chociażby nawet mniemanie to było błędne, jeżeli tylko błędność mniemania należy w danych okolicznościach uznać za usprawiedliwioną”.

Inaczej ujmując, zła wiara to znajomość prawdziwego stanu rzeczy, odbiegającego od twierdzeń zainteresowanego, albo nieusprawiedliwiona niewiedza o tym stanie rzeczy.

Zatem w przypadku posiadania służebności, w dobrej wierze jest ten, kto władając rzeczą pozostaje w błędnym, ale usprawiedliwionym okolicznościami przeświadczeniu, że przysługuje mu prawo użytkowania, zastawu, najmu, dzierżawy lub inne prawo (choćby leasing), z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (por. uchwałę z 6 grudnia 1991 roku, III CZP 108/91, OSP 1/95, poz. 1, z 4 grudnia 1998 roku, III CKN 48/98, z 22 grudnia 1998 roku, II CKN 59/98, z 17 lutego 1997 roku, II CKN 3/97 i z 4 listopada 1999 roku, II CKN 560/98).

Przy ocenie dobrej albo złej wiary decydujący jest moment uzyskania posiadania. Jeżeli w chwili uzyskania posiadania samoistnego osoba była w dobrej wierze to nabywa nieruchomości w krótszym okresie czasu. Zła wiara następcza, która ujawni się po tym czasie, nie ma wpływu na wydłużeniu terminu zasiedzenia.

W ocenie Sądu Polska Spółka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. i jej poprzednicy prawni są posiadaczami samoistnymi służebności od dnia 9 marca 1987 roku, to jest od czasu gdy nieruchomość wnioskodawcy przestała być własnością Skarbu Państwa.

Co prawda wskazane dokumenty pozwalają na ustalenie, że poprzednicy prawni uczestnika postępowania korzystali z trwałych i widocznych urządzeń na przedmiotowej działce, co najmniej od dnia 17 sierpnia 1982 roku, kiedy to gazociąg wysokiego cienienia relacji C. — S. (zwany też B. — S.) został wpisany do kartoteki środków trwałych (...) Zakładów (...), jednakże należy mieć na uwadze że w okresie od 17 sierpnia 1982 roku do 9 marca 1987 roku posiadanie służebności odpowiadającej treści służebności przesyłu na rzecz przedsiębiorstwa nie mogło mieć miejsca albowiem w tym okresie obowiązywała zasada jednolitej własności państwowej (art. 128 §2 k.c.) i państwowe osoby prawne (w szczególności przedsiębiorstwa państwowe) wykonywały w imieniu własnym względem zarządzonych przez nie części mienia ogólnonarodowego uprawnienia płynące z własności państwowej. Skoro w tym okresie poprzednik prawny uczestnika postępowania wykonywał uprawnienia właścicielskie Skarbu Państwa na przedmiotowej nieruchomości, to w tym samym okresie korzystał z nieruchomości jako właściciel a co za tym idzie okresu tego nie można doliczać do okresu posiadania samoistnego (nie właścicielskiego) prowadzącego do przyszłego zasiedzenia.

Pozostaje pytanie czy w dniu 9 marca 1987 roku poprzednik prawny uczestnika postępowania nabył posiadanie służebności w dobrej czy złej wierze.

W ocenie Sądu mamy do czynienia z nabyciem w złej wierze. Skarb Państwa zbywając nieruchomość z której korzystał poprzez przedsiębiorstwo państwowe w zakresie gazociągu i nie pozostawiając sobie prawnego zabezpieczenia tego korzystania nie miał jakichkolwiek podstaw do przyjęcia, iż nie narusza praw nabywcy nieruchomości. Nie istniała jakiegokolwiek podstawa faktyczna do przypuszczeń, że po zbyciu nieruchomości przez Skarb Państwa, dalsze korzystanie z gazociągu na zbytej nieruchomości, przez Skarb Państwa lub przedsiębiorstwo państwowe, będzie oparte na jakimkolwiek prawie.

Skoro tak to okres niezbędny do zasiedzenia wynosi 30 lat i upłynąłby w dniu 9 marca 2017 roku, gdyby nie to że w ocenie Sądu doszło do przerwania biegu zasiedzenia z chwilą złożenia wniosku w niniejszej sprawie (art. 123 §1 pkt 1 k.c. w związku z art. 175 k.c. i art. 352 §2 k.c.)

W związku z powyższym skoro nie doszło do zasiedzenia służebności przesyłu wniosek o jej ustanowienie należy uznać za w pełni zasadny i usprawiedliwiony.

Mając powyższe na względzie Sad w punkcie 1 postanowienia ustanowił służebność przesyłu w kształcie określonym przy pomocy biegłego z zakresu geodezji, polegającą na znoszeniu przez właścicieli nieruchomości obciążonej



istnienia urządzeń przesyłowych – rurociągu gazowego i słupków znacznikowych przebiegu rurociągu oraz możliwości wstępu przez uprawnionego na obciążoną nieruchomość w celu utrzymania, konserwacji i remontu zainstalowanych urządzeń.

Zgodnie z tezą wyrażoną w orzecznictwie Sąd uznał za celowe oznaczenie umiejscowienia urządzeń przesyłowych oraz terenu, na którym ma być realizowana związana z nim służebność przesyłu na mapie sporządzonej według zasad obowiązujących przy oznaczaniu nieruchomości w księgach wieczystych (por. postanowieniu SN z dnia 18 kwietnia 2012 r. V CSK 190/11, LEX nr 1212828) Mapa ta stanowi część orzeczenia sądowego (por. w odniesieniu do służebności drogi koniecznej: S. Rudnicki, Komentarz, 2006, s. 81; zob. § 155 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 23 lutego 2007 r. - Regulamin urzędowania sądów powszechnych, Dz. U. z 2015 r., poz. 2316 z późn. zm., i § 28 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów, Dz. U. Nr 102, poz. 1122 z późn. zm.)

Ponieważ służebność została ustanowiona orzeczeniem sądu – co wyłączyło negocjacje stron co do warunków tego ustanowienia – na podstawie art. 305<sup>2</sup> §2 k.c. właściciel ma prawo żądać odpowiedniego wynagrodzenia za ustanowioną służebność.

Należy jednak zauważyć, że brak jest jakichkolwiek ustawowych „wskazówek”, jak określić wysokość tego wynagrodzenia.

Wydaje się, iż można tu per analogiam sięgnąć do niektórych wypowiedzi doktryny dotyczących wynagrodzenia należnego właścicielowi nieruchomości obciążonej za ustanowienie służebności drogi koniecznej (por. postanowienie SN z dnia 5 kwietnia 2012 r., II CSK 401/11, LEX nr 1211144)

Godzi się jednakże zauważyć, że ustanowienie służebności drogi koniecznej w postępowaniu sądowym jest, ujmując w uproszczeniu, rodzajem wywłaszczenia, tyle że nie ze względu na cel publiczny, lecz prywatny.

Skutkiem bowiem ustanowienia tej służebności jest w istocie pozbawienie dotychczasowego właściciela możliwości wykorzystywania gruntu zajętego pod drogę, natomiast skutkiem ustanowienia służebności przesyłu jest ograniczenie w mniejszym lub większym zakresie z możliwości korzystania z nieruchomości w zależności m.in. od sposobu posadowienia urządzeń przesyłowych.

Poza tym, ustawodawca w art. 145 §1 k.c. nie nakazał, jak to uczynił w przypadku służebności przesyłu (art. 305<sup>2</sup> §2 k.c.), aby wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej było odpowiednie. Posłużył się słowem wynagrodzenie bez przymiotnika „odpowiednie”. Użycie w art. 305<sup>2</sup> § 1 k.c. tego przymiotnika oznacza, że przewidziane w tym przepisie wynagrodzenie powinno być ustalane każdorazowo indywidualnie i dostosowane do okoliczności istotnych w danej sprawie.

Generalnie wynagrodzenie z tytułu ustanowienia służebności przesyłu powinno być ustalone na podstawie cen rynkowych, a jako kryteria pomocnicze należy wziąć pod uwagę: zwiększenie wartości przedsiębiorstwa, którego składnikiem stała się służebność (zob. art. 55<sup>1</sup> pkt 3 k.c.), ewentualne obniżenie wartości nieruchomości obciążonej, straty poniesione przez właściciela nieruchomości obciążonej, na przykład w postaci utraty pożytków z zajętego pod urządzenia przesyłowe pasa gruntu. Na wysokość wynagrodzenia będzie miał wpływ zakres ograniczeń własności nieruchomości, w tym uciążliwość ustanawianego prawa dla właściciela nieruchomości obciążonej. Należy wziąć pod uwagę zarówno rodzaj, rozmiar, położenie, właściwość i sposób eksploatacji urządzeń przesyłowych, jak i rodzaj, powierzchnię i przeznaczenie nieruchomości obciążonej. Przytoczone przykładowo czynniki, podlegające ocenie we wzajemnym powiązaniu, znalazły wyraz w licznych orzeczeniach Sądu Najwyższego, które oddają istotę tej problematyki (por. uchwałę z dnia 17 czerwca 2005 r., III CZP 29/05, OSNC 2006, Nr 4, poz. 64; postanowienia: z dnia 3 lutego 2010 r., II CSK 444/09, LEX nr 578038; z dnia 5 kwietnia 2012 r., II CSK 410/11, LEX nr 1211144; z dnia 18 kwietnia 2012 r., V CSK 190/11, LEX nr 1212828.; z dnia 20 września 2012 r., IV CSK 56/12 LEX nr 1227856;

z dnia 8 lutego 2013 r., IV CSK 317/12, LEX nr 1308150; z dnia 27 lutego 2013 r., IV CSK 440/12, LEX nr 1294169, z dnia 9 października 2013 r., V CSK 491/12, LEX nr 1394096)

Wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu powinien ustalać każdorazowo biegły sądowy (rzeczoznawca majątkowy) (por. wyrok NSA z dnia 8 listopada 2001 r., I SA 834/00, LEX nr 1294169)

Zgodnie z powszechnie stosowaną przez biegłych z zakresu szacowania nieruchomości metodą wartość służebności szacuje się jako iloczyn powierzchni strefy ochronnej i wartości rynkowej jednostki powierzchni gruntu nieruchomości z uwzględnieniem dodatkowych elementów mających wpływ na wartość wycenianego prawa.

Opinia biegłego T. K., o której była już mowa wyżej, uwzględnia wyżej wskazane kryteria.

W wyniku uwzględnienia w szczególności rodzaju nieruchomości, jej położenia, przeznaczenia stanu zagospodarowania i parametry gazociągu (wysokość ciśnienia, usytuowanie wzdłuż znacznej części w tym frontowej nieruchomości rolnej w części predestynowanej do wielofunkcyjnego rozwoju gospodarczego biegły ustalił wartość służebności przesyłu na kwotę 17114 zł.

Sąd zasądził, zatem od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. na rzecz J. P. i B. P. oraz R. P. jako współwłaścicieli w udziałach po 1/2 obciążanej nieruchomości kwotę po 8557 zł tytułem jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienia służebności przesyłu, co znalazło odzwierciedlenie w pkt 2 sentencji postanowienia.

W postępowaniu nieprocesowym każdy uczestnik ponosi zgodnie z art. 520 §1 k.p.c. koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. Jednakże §3 omawianego przepisu stanowi, iż jeżeli interesy uczestników są sprzeczne, sąd może wyłożyć na uczestnika, którego wnioski zostały oddalone lub odrzucone, obowiązek zwrotu kosztów postępowania poniesionych przez innego uczestnika.

W przedmiotowej sprawie nie może budzić wątpliwości, iż interesy stron postępowania zwłaszcza wnioskodawcy i uczestniczki postępowania (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. były sprzeczne. J. P. domagał się bowiem ustanowienia służebności przesyłu, a ta przez cały tok postępowania temu wnioskowi oponowała podnosząc zarzut zasiedzenia prawa odpowiadającego treści służebności przesyłu.

Ponieważ orzeczenie zapadło zgodnie ze stanowiskiem zajęтым przez wnioskodawcę, Sąd postanowił zasądzić od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. na jego rzecz kwotę 4297 zł tytułem zwrotu poniesionych przez niego kosztów postępowania. Na sumę tę złożyło się: opłata sądowa od złożonego wniosku w kwocie 40 zł, wynagrodzenie reprezentującego stronę pełnomocnika w kwocie 240 zł, opłata skarbową od udzielonego pełnomocnictwa w kwocie 17 zł, zaliczki na poczet opinii biegłego w kwocie 4000 zł

Nadto Sąd na podstawie art. 520 §3 k.p.c. oraz art. 83 ust. 2 i art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tj.- Dz. U. z 2016 r., poz. 623) nakazał pobrać od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Rawie Mazowieckiej kwotę 2698,66 zł tytułem wydatków związanych z kosztami opinii biegłych, które nie znalazły pokrycia w uiszczonych przez strony zaliczkach, a które to kwoty tymczasowo wyłożył w sprawie Skarb Państwa.

SSR Jarosław Janeczek