

## POSTANOWIENIE

Dnia 14 kwietnia 2016 r.

Sąd Rejonowy w Kamieniu Pomorskim Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodnicząca: SSR Lucyna Czerko

Protokolant: Justyna Bysiak

po rozpoznaniu w dniu 14 kwietnia 2016r. w Kamieniu Pomorskim

na rozprawie

sprawy z wniosku **T. K.**

przy udziale **Gminy K., C. W., J. P. i S. P.**

### **o ustanowienie służebności**

#### **postanawia:**

I. Na rzecz wnioskodawcy T. K. i kaźdoczesnego użytkownika wieczystego działki gruntu nr (...) o powierzchni 0,0206 ha położonej w K. przy ul. (...) i kaźdoczesnego właściciela budynku mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość położonego na tej działce – nieruchomość objęta księgą wieczystą Kw (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Kamieniu Pomorskim IV Wydział Ksiąg Wieczystych:

- na działce nr (...) położonej w K. przy ul. (...) I, stanowiącej własność uczestnika C. W. objęta księgą wieczystą Kw (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Kamieniu Pomorskim IV Wydział Ksiąg Wieczystych;

- na działce nr (...) położonej w K. przy ul. (...), stanowiącej własność uczestniczki Gminy K. objęta księgą wieczystą Kw (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Kamieniu Pomorskim IV Wydział Ksiąg Wieczystych;

- na działce nr (...) położonej w K. przy ul. (...) stanowiącej własność uczestników J. P. i S. P. na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej objęta księgą wieczystą Kw (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Kamieniu Pomorskim IV Wydział Ksiąg Wieczystych;

ustanowić służebność drogową polegającą na znoszeniu istnienia w przestrzeni pod powierzchnią działek nr (...) na długości 8,5 m, nr (...) na długości 22,5 m i na działce nr (...) na długości 3,5 m przebiegu urządzeń przesyłowych w postaci przyłączy wodociągowych i kanalizacji sanitarnej oraz korzystania z tych urządzeń.

II. Zobowiązać wnioskodawcę T. K. do zabudowy dwóch studni rewizyjnych w miejscach zmiany kierunku kanału pod kątem 90<sup>o</sup> - zgodnie III wariantem z opinii biegłego inż. B. B. z dnia 28 maja 2014r.

III. Zasądza od wnioskodawcy T. K. na rzecz uczestniczki Gminy K. kwotę 533,00 zł (pięćset trzydzieści trzy złote) tytułem wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności.

IV. Nakazuje ściągnąć od wnioskodawcy T. K. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Kamieniu Pomorskim kwotę 1 315,94 zł (jeden tysiąc trzysta piętnaście złotych i 94/100) tytułem nieuiszczonych kosztów postępowania.

V. W pozostałym zakresie każda ze stron ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sędzia,-

**Sygnatura akt I Ns 24/15 (poprzednio VI Ns 374/13)**

## UZASADNIENIE

**Wnioskodawca T. K.** reprezentowany przez pełnomocnika adw. B. Z. (pełnomocnictwo **k. 6**) wystąpił z wnioskiem o ustanowienie służebności. Wnioskodawca domagał się ustanowienia na nieruchomości stanowiącej własność Gminy K., tj. działce nr (...) położonej przy ul. (...) w K. (KW (...)) oraz na nieruchomości stanowiącej własność C. W., tj. działce nr (...) położonej w K. przy ul. (...) I-go 5 (KW (...)) służebności drogowej polegającej na znoszeniu istnienia, w przestrzeni pod powierzchnią tej nieruchomości, urządzeń przesyłowych w postaci przyłączy wodociągowych oraz kanalizacji sanitarnej oraz korzystania z tych urządzeń zgodnie z załączoną do wniosku mapką – na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego nieruchomości (wnioskodawcy T. K.) oraz każdorazowego właściciela budynku stanowiącego odrębną od nieruchomości własność, tj. działki gruntu nr (...) dla której Sąd Rejonowy w Kamieniu Pomorskim prowadzi Księgę Wieczystą KW (...). Jednocześnie T. K. wniósł o zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki Gminy K. kwoty 500,00 zł tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogowej wskazanej we wniosku. Poza tym wnioskodawca wniósł o ustalenie, że każda ze stron postępowania ponosi jego koszty we własnym zakresie.

Uzasadniając wniosek T. K. podał, że dnia 02 lipca 2008 roku nabył prawo wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...) o powierzchni 206 m<sup>2</sup> oraz własność budynku gospodarczego położonego w K. przy ul. (...) I-go 5B, nieruchomość ta objęta jest KW (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Kamieniu Pomorskim Wydział IV Ksiąg Wieczystych. Sprzedający P. C. w budynku prowadził działalność gospodarczą. Przedmiotowy budynek był podłączony do sieci wodno-kanalizacyjnej przez sąsiadujące nieruchomości, tj. działkę nr (...). Właściciel działki nr (...) C. W. na piśmie wyraził zgodę na przeprowadzenie tych urządzeń przez swoją działkę. Wnioskodawca od początku zamierzał przekształcić budynek gospodarczy na lokal użytkowy i nadbudować go o drugą kondygnację stanowiącą część mieszkalną. Jeszcze przed nabyciem spornej nieruchomości w Urzędzie Gminy w K. i Starostwie Powiatowym T. K. uzyskał zapewnienie, że nie będzie problemu z takim przekształceniem budynku gospodarczego i udzieleniem zgody na budowę. Starosta (...) decyzją z dnia 20 października 2008 roku zatwierdził projekt budowlany oraz wydał decyzję o pozwoleniu na budowę w odniesieniu do budynku położonego na działce nr (...). Projekt techniczny został sporządzony przez uprawnionego architekta i zgodnie z nim oraz zgodnie z decyzją burmistrza o warunkach zabudowy z dnia 10 września 2008 roku w tej inwestycji należało wykorzystać i obsłużyć z istniejących już przyłączy i instalacji. W maju 2010 roku (...) Spółka z o.o. w K. wydała warunki techniczne wodno-kanalizacyjne dla budynku wnioskodawcy, których przebieg został określony odmiennie od ich dotychczasowego przebiegu. Wnioskodawca nie miał możliwości przeprowadzenia nowo wyznaczonej kanalizacji, bowiem właściciele nieruchomości, przez które ona miała biec nie wyrazili na to zgody. Przez trzy lata do września 2012 roku wnioskodawca korzystał z istniejących już przyłączy kanalizacyjnych i instalacji sanitarnych. We wrześniu 2012 roku pracownicy (...) Spółki z o.o. w K. zlikwidowali przyłącze wodociągowe i kanalizacji sanitarnej prowadzących do nieruchomości wnioskodawcy. Jednocześnie uczestniczka Gmina K. nie wyraziła zgody dla T. K. na przeprowadzenie i korzystanie z istniejącej już kanalizacji sanitarnej. (**k. 2-64**)

**Uczestniczka Gmina K.** pierwotnie reprezentowana przez r.pr. P. K. (pełnomocnictwo **k. 76**) domagała się oddalenia wniosku w całości i zasądzenie od wnioskodawcy na swoją rzecz kosztów postępowania wraz z kosztami zastępstwa procesowego. W ocenie uczestniczki służebność drogowa polegająca na znoszeniu istnienia urządzeń przesyłowych w postaci przyłączy wodociągowych oraz kanalizacji sanitarnej jako niedopuszczalna, powinna być oddalona. Służebność gruntowa może zostać ustanowiona w sytuacji gdy jest to uzasadnione nie tylko potrzebami nieruchomości władnącej, ale także uzasadniona jest najmniejszym obciążeniem nieruchomości służebnej. Zdaniem pełnomocnika r.pr. P. K. wykonanie przyłącza zgodnie z prawem, bez ingerencji w nieruchomość gminną jest jednak możliwe i wykonalne. Na koniec uczestniczka podkreśliła, że ustanowienie służebności zgodnie z wnioskiem w rażący sposób zmniejszy użyteczność i wartość nieruchomości gminnej. (**k. 74-77**) W trakcie postępowania

wygasło pełnomocnictwo r.pr. P. K., a pełnomocnikiem Gminy K. został ustanowiony adw. P. Z. (pełnomocnictwo **k. 172**). Nowy pełnomocnik uczestniczki podtrzymał dotychczasowe stanowisko, podkreślając że możliwe jest przeprowadzenie podłączenia wodociągowego i kanalizacyjnego w nieruchomości wnioskodawcy z pominięciem ingerencji w nieruchomości Gminy, na przykład według wariantu drugiego opinii biegłego. (**k. 171**)

**Uczestnik C. W.** nie uczestniczył czynnie w postępowaniu, nie złożył też żadnego pisma, przy czym przed wszczęciem postępowania na piśmie wyraził zgodę na wykonanie wewnętrznej instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej do budynku położonego na działce nr (...) przebiegającej przez teren jego działki nr (...). (**k. 35**)

Sąd wezwał w charakterze uczestników J. P. i S. P. – właścicieli działki nr (...) położonej w K.. (**k. 177**)

**Uczestnicy J. P. i S. P.** obydwójce reprezentowani przez córkę M. J. (pełnomocnictwo **k. 197-198**) w całości przychylił się do wniosku z zaznaczeniem, że nie przeszkadza im, że po ich działce nr (...) przebiega sieć wodna i kanalizacyjna do domu wnioskodawcy. Uczestnicy ci nie żądali żadnego wynagrodzenia za ustanowienia służebności. (**k. 199**)

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

Aktem notarialnym z dnia 02 lipca 2008 roku sporządzonym przed notariuszem J. O. w Kancelarii Notarialnej w K. wpisanym do repertorium A (...), w drodze umowy (...) nabył od P. C. prawo wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...) o powierzchni 206m<sup>2</sup> oraz własność stanowiącego odrębną nieruchomości budynku gospodarczego murowanego, o kubaturze 69m<sup>3</sup> – położonych w K. przy ul. (...) I-go 5B, przedmiotowa nieruchomość posiada księgę wieczystą nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Kamieniu Pomorskim IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

W dacie sprzedaży w budynku tym prowadzona była działalność gospodarcza – sklep mięsny. Budynek ten został wybudowany około 1960 roku i wyposażony był w instalację elektryczną i wodno-kanalizacyjną z urządzeniami, która przebiegała przez działki nr (...).

Burmistrz K. dnia 10 września 2008 roku wydał decyzję o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na nadbudowie budynku gospodarczego ze zmianą sposobu użytkowania na budynek mieszkalno-usługowy na działce nr (...) w K. przy ul. (...) I-go 5B, w tym między innymi przyłączy wodno-kanalizacyjnych do istniejącej już sieci.

Starosta (...) decyzją z dnia 20 października 2008 roku zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę T. K. – zmiana sposobu użytkowania budynku gospodarczego na budynek mieszkalno-usługowy na działce o numerze ewidencyjnym (...) położonej w K. przy ul. (...) I-go 5B.

Projekt budowlany przedmiotowego budynku sporządził uprawniony architekt I. S.. Zgodnie z jego projektem instalacja wodno-kanalizacyjna poprowadzona była po istniejącej sieci.

Rozbudowa budynku wnioskodawcy nastąpiła zgodnie z warunkami zabudowy i pozwoleniem na budowę. Przy zgłoszeniu zakończenia robót budowlanych w Starostwie Powiatowym w K. T. K. dowiedział się, że odbiór robót nie może nastąpić, ponieważ pozwolenie wodno-kanalizacyjne ważne dwa lata wygasło. W tej sytuacji T. K. zwrócił się do Przedsiębiorstwa (...) Spółki z o.o. w K. o wydanie warunków technicznych wodno-kanalizacyjnych do budynku na działce nr (...) przy ul. (...) I-go 5B w K.. (...) Spółka z o.o. w K. dnia 26 maja 2010 roku wydała nowe techniczne warunki podłączenia określając, że przyłącze wodociągowe na działce (...) należy zaprojektować od sieci wodociągowej Ø 150, Ø 80 w ulicy (...) I-go stosując nawiertkę z zasuwą w obudowie. Przewód przyłącza Ø 32 mm doprowadzić do granicy posesji, gdzie należy wybudować studnię wodomierzową. W studni – wodomierz na stosownym podejściu. Dopuszcza się zamiast w studni wodomierzowej wodomierz umieścić w budynku, bezpośrednio za pierwszą ścianą fundamentową. Przyłącze kanalizacji sanitarnej zaprojektować do miejskiego kanału Ø 500 mm w ul. (...) I-go. Kanał przyłącza wykonać z rur PCV Ø 160 mm ułożyć ze spadkiem co najmniej 5% i zakończyć na granicy posesji studzienką rewizyjną typu W. (...). Zamiast do kanału w ul. (...) I-go dopuszczono wykonanie podłączenia do instalacji wewnętrznej sąsiadujących posesji za pisemną zgodą właściciela danej instalacji. Jednocześnie T. K. został

zobowiązany do zrezygnowania z użytkowania dotychczas posiadanych podłączeń i wybudowania nowych. Właściciele sąsiednich działek nr (...) - pani S. oraz działki nr (...) – C. W. nie wyrazili zgody na przebieg przez ich działki instalacji wodno-kanalizacyjnej zgodnie z nowymi technicznymi warunkami podłączenia z dnia 26 maja 2010 roku

**Dowód:**

- Akt notarialny z dnia 02 lipca 2008 roku **(k. 36-38)**;
- Raport z szacowania nieruchomości z lipca 1995 roku **(k. 39-45)**;
- Decyzja Starosty (...) z dnia 20 października 2008 roku **(k. 56)**;
- Decyzja burmistrza K. z dnia 10 września 2008 roku **(k.57)**;
- Projekt techniczny I. S. z września 2008 roku **(k. 46, k. 51-55)**;
- Uchwała o wpisie na listę architektów **(k. 47)**;
- Zaświadczenie o wpisie na listę architektów **(k. 48)**;
- Stwierdzenie przygotowania zawodowego kierownika budowy H. S. **(k. 49)**;
- Warunki techniczne wodno-kanalizacyjne z maja 2010 roku **(k. 59-60)**;
- Odpis księgi wieczystej KW (...) **(k. 8-15)**;
- Odpis księgi wieczystej KW (...) **(k. 16-23)**;
- Odpis księgi wieczystej KW (...) **(k. 24-34)**;
- Odpis księgi wieczystej KW (...) **(k.176a)**;

Uczestniczka Gmina K. pismem z dnia 08 października 2012 roku wezwała T. K. do usunięcia położonej w gruncie działki nr (...) instalacji kanalizacji sanitarnej, jednocześnie oświadczając, że nie wyraża zgody na umieszczenie w tejże działce stanowiącej mienie gminne wewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej.

Budynek usługowo-mieszkalny stanowiący własność T. K. zlokalizowany jest na działce (...) przy ul. (...) (dawniej ul. (...) I-go 5B) w K., jest on podłączony do miejskiej sieci wodociągowej w K. za pośrednictwem podłączenia wodociągowego sąsiedniego budynku, zlokalizowanego przy ul. (...) I-go nr 5B (działka nr (...)) budynku stanowiącego własność C. W.. Przewody przyłączeniowe zasilające obydwie te budynki mają średnicę Ø 25mm. Punkt włączenia przewodu podłączenia wodociągowego dla budynku wnioskodawcy do przewodu zasilającego budynek przy ul. (...) I-go 5 położony jest w odległości dwóch metrów przed ścianą budynku Mieszka I-go 5 stanowiącego własność uczestnika C. W.. Cała długość zewnętrznej części podłączenia budynku przy ul. (...) wynosi 16,20m, a na długości trzech metrów przewód ten ułożony jest pod garażem. Wodomierz główny dla budynku wnioskodawcy zainstalowany jest wewnątrz tego budynku – w łazience na parterze.

Podłączenie kanalizacji sanitarnej budynku T. K. wykonane jest z rur PCV Ø 160mm wyprowadzone jest w kierunku północnym i włączone na działce nr (...) do peryferyjnego kanału średnicy 200mm, którego trasa przebiega na zapleczu szeregowego budynku przy ul. (...) i odbierającego ścieki z tego budynku. Trasa tego podłączenia kanalizacji sanitarnej przebiega kolejno przez tereny działek nr (...) na długości 5,70m, nr (...) na długości 8,5m, przez działkę nr (...) na długości 22,50m i przez działkę nr (...) na długości 3,5m. Łączna długość trasy podłączenia wynosi 40,20m. Przewód na całej swojej długości ma pięć miejsc zmiany kierunku. W miejscach zmiany kierunku powinny być zabudowane studzienki rewizyjne, lecz studzienek takich w ogóle nie ma. Z technicznego punktu widzenia

podłączenie wodociągowe jest poprawne, przy czym przewód ten wyprowadzony jest nie bezpośrednio od sieci miejskiej zlokalizowanej w ulicy, lecz od przewodu zasilającego od sąsiada z jego działki.

W niniejszej sprawie istnieją trzy możliwości położenia sieci wodociągowej i kanalizacyjnej do nieruchomości T. K.:

I wariant – zgodny z wydanymi technicznymi warunkami podłączenia z dnia 26 maja 2010 roku, pozwalający uniknąć wchodzenia na działkę nr (...) stanowiącej własność uczestniczki Gminy K., a wymagający zgody właściciela działki nr (...), tj. uczestnika C. W. (brak takiej zgody); kalkulacja kosztu takiego przyłączenia to kwota 17.758,00 zł (w tym przyłącze wodociągowe 5.720,00 zł i przyłącze kanalizacyjne 12.038,00 zł).

II wariant – według alternatyw zawartych w technicznych warunkach podłączenia (rysunek zał. 4) wymaga także zgody właściciela działki nr (...) (tj. uczestnika C. W.); kalkulacja kosztu takiego przyłączenia to kwota 6.105,00 zł (w tym 3.300,00 zł przyłącze wodociągowe i 2.805,00 zł przyłącze kanalizacyjne).

III wariant – pozostawienie istniejących przyłączy w dotychczasowym układzie, ze skorygowaniem przyłącza kanalizacyjnego poprzez zabudowę dwóch studni rewizyjnych w miejscach zmiany kierunku kanału pod kątem 90 stopni; koszt, to kwota 2.878,00 zł (przyłącze kanalizacyjne). W tym wariantcie trasa przyłącza kanalizacyjnego znajduje się w obrębie działki (...). Podłączenia kanalizacyjne i sanitarne w układzie istniejącym dotychczas funkcjonują prawidłowo i umożliwiają indywidualne, niezależne rozliczanie T. K. za pobraną wodę i odprowadzone ścieki.

Działka gruntu nr (...) o powierzchni 950m<sup>2</sup> stanowiąca własność uczestniczki Gminy K. jest nieruchomością gruntową niezabudowaną, objętą księgą wieczystą KW (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Kamieniu Pomorskim Wydział IV Ksiąg Wieczystych. Działka ta nie jest objęta planem zagospodarowania przestrzennego Gminy K.. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy K. działka nr (...) mieści się na terenie oznaczonym (...), tj. zabudowa śródmiejska. Przez tę działkę na długości 22,50m przebiega przyłącze kanalizacji sanitarnej biegnącej od budynku wnioskodawcy położonego na działce nr (...). Przyłącze kanalizacji sanitarnej wykonane jest z rur PCV o średnicy 160mm, a sam rurociąg przebiega wzdłuż zachodniej granicy działki nr (...) w odległości około 1,5m od niej. Położenie rurociągu w stosunku do granicy działki powoduje, że pas gruntu o szerokości 0,5m, biegnący wzdłuż granicy działki, oddzielony od niej pasem technologicznym urządzenia jest strefą ograniczonego użytkowania. Szerokość pasa technologicznego dla przyłącza kanalizacji sanitarnej wynosi 2m. Fakt posadowienia przyłącza kanalizacyjnego na działce nr (...) skutkuje pewnymi ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości przez jej właściciela w zakresie związanym z rodzajem urządzenia i jego usytuowaniem na działce. Głównym ograniczeniem właściciela jest brak możliwości zabudowy w pasie ograniczonego korzystania, tj. w pasie technologicznym o łącznej powierzchni 56,25m<sup>2</sup> (22,50 x 2 + 22,5 x 0,5m), w ramach którego musi być utrzymana gotowość do udostępnienia nieruchomości w celu naprawy, konserwacji czy wymiany urządzenia. Jednocześnie Gmina K. jako właściciel gruntu może korzystać z pasa technologicznego w ograniczonym zakresie, np. urządzając tam parking, teren zielony. W pozostałej części działki nr (...) właściciel zachowuje pełne możliwości inwestycyjne i nie występują w tym żadne ograniczenia wynikające z przebiegu przyłącza kanalizacyjnego. Wartość rynkowa działki nr (...) w stanie bez obciążenia służebnością wynosi 236.560,00 zł, a przy obciążeniu tą służebnością kwotę 223.818,00 zł. Wynagrodzenie z tytułu ustanowienia służebności przyłącza kanalizacyjnego na działce nr (...) wynosi kwotę 533,00 zł.

#### **Dowód:**

- Pismo burmistrza K. z dnia 08 października 2012 roku **(k. 61)**;
- Geodezyjna inwentaryzacja powykonawcza **(k. 7)**;
- Opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa sanitarnego B. B. z dnia 28 maja 2014 roku **(k.129-133)**;
- Opinia biegłej z zakresu (...) z dnia 12 sierpnia 2015 roku **(k. 233-262)**;

### **Sąd zważył, co następuje:**

Wniosek T. K. o ustanowienie służebności gruntowej zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 285 k.c. nieruchomości można obciążyć na rzecz właściciela innej nieruchomości (nieruchomości władnącej) prawem, którego treść polega bądź na tym, że właściciel nieruchomości władnącej może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, bądź na tym, że właściciel nieruchomości obciążonej zostaje ograniczony w możliwości dokonywania w stosunku do niej określonych działań, bądź też na tym, że właścicielowi nieruchomości obciążonej nie wolno wykonywać określonych uprawnień, które mu względem nieruchomości władnącej przysługują na podstawie przepisu o treści i wykonywaniu własności (służebność gruntowa). Służebność gruntowa może mieć jedynie na celu zwiększenie użyteczności władnącej lub jej oznaczonej części. Zakres służebności a w szczególności uprawnień przysługujących nieruchomości władnącej nie jest znaczony przepisami prawa. Służebność to różnorodne rozwiązania praktyczne umożliwiające lub ułatwiające uprawnionemu korzystanie z nieruchomości. Przy czym stosownie do art. 287 k.c. zakres służebności gruntowej i sposób jej wykonywania oznacza się, w braku innych danych, według zasad współżycia społecznego przy uwzględnieniu zwyczajów miejscowych. Jednocześnie wykonywanie służebności gruntowej powinno następować w sposób najmniej utrudniający korzystanie z nieruchomości obciążonej (art. 288 k.c.). Kryterium kreacji służebności gruntowej z art. 285 k.c. jest zawsze interes ekonomiczny właściciela nieruchomości władnącej. Jednakże korzystanie przez uprawnionego z nieruchomości obciążonej powinno mieć charakter częściowy i nie powinno prowadzić do całkowitego pozbawienia uprawnień do korzystania z tej nieruchomości przez jej właściciela. Uprawnionym do korzystania ze służebności jest właściciel nieruchomości władnącej lub użytkownik wieczysty takiej nieruchomości. Służebność gruntowa nie musi być odpłatna. Przy jej ustanowieniu strony decydują czy zobowiązanemu przysługiwać będzie prawo do wynagrodzenia. W praktyce najczęściej służebność przybiera postać odpłatną, ponieważ wynagrodzenie stanowi rodzaj pewnego ekwiwalentu za ograniczenie prawa własności właściciela nieruchomości obciążonej. Posiadanie służebności gruntowej nie pozbawia w zupełności faktycznego władztwa właściciela nad nieruchomością obciążoną. Sam fakt uszczuplenia prawa własności przez wykonywanie służebności usprawiedliwia co do zasady przyznanie wynagrodzenia z tego tytułu.

W realiach niniejszej sprawy ustalono, że wnioskodawca T. K. jako wieczysty użytkownik działki gruntu nr (...) i właściciel budynku mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...), w 2008 roku nabył przedmiotową nieruchomość wraz z istniejącym przyłączem wodnym i kanalizacyjnym. Następnie wnioskodawca w oparciu o uzyskane warunki zabudowy i pozwolenie na budowę rozbudował budynek gospodarczy, przekształcając go w budynek mieszkalno-usługowy przy wykorzystaniu istniejącej sieci wodno-kanalizacyjnej. Nie ma sporu co do przebiegu przyłącza wodociągowego doprowadzonego do budynku T. K.. Biegnie on poprzez działkę nr (...) stanowiącą własność C. W., który wyraził na to zgodę. **(k. 35)** Istnieje spór co do przebiegu instalacji kanalizacji sanitarnej do budynku na działce (...) pomiędzy uczestniczką Gminą K. – właścicielką działki nr (...), a wnioskodawcą. Podkreślenia wymaga, że właściciele działek nr (...) wyrażają zgodę na przebieg przyłącza kanalizacji sanitarnej przez ich działki, nie domagając się w zamian wynagrodzenia. Jak podkreślił biegły z zakresu instalacji sanitarnych inż. B. B. podłączenia w układzie istniejącym dotychczas funkcjonują prawidłowo i umożliwiają indywidualne rozliczanie T. K. za pobraną wodę i odprowadzane ścieki. Sąd podziela opinię tego biegłego, że „techniczne warunki podłączenia mają zwykle w swej treści zastrzeżony okres ważności wynoszący 2 lata co w normalnych warunkach nie może oznaczać konieczności rozbiórki podłączeń z upływem 2 lat. Podłączenia mają obsługiwać budynek do końca jego okresu użytkowania. Okres 2 lat ważności „warunków” należy odnosić do sytuacji, w której ich adresat w ciągu tych dwóch lat winien zdążyć załatwić wszystkie formalności związane z zaprojektowaniem podłączenia, wybudowaniem go i poddaniem procedurze odbioru przy Przedsiębiorstwo (...). W wyjątkowych sytuacjach, dotyczących realizacji obiektów tymczasowych (cyrk, tymczasowy pawilon handlowy itp.), kiedy zgoda na lokalizację wydana została na określony czas można również w tego typu warunkach zastrzec, że przed upływem wyznaczonego terminy przyłącza winny być zlikwidowane.” **(k. 132-133)**

W niniejszej sprawie za biegłym B. B. Sąd przyjął służebność gruntową w III wariantcie, polegającą na pozostawieniu istniejących przyłączy w dotychczasowym układzie jedynie ze skorygowaniem przyłącza kanalizacyjnego poprzez

zabudowę dwóch studni rewizyjnych. W ocenie Sądu jest to najbardziej optymalne rozwiązanie, wiążące się z najniższymi kosztami – tj. kwotą 2.878,00 zł (koszt zabudowy dwóch studni rewizyjnych). Podłączenia w istniejącym układzie z technicznego punktu widzenia są poprawne i funkcjonują prawidłowo. Wybudowanie nowych podłączeń dla budynku przy ul. (...) będącego własnością T. K., według wydanych dnia 26 maja 2010 roku warunków technicznych wodno-kanalizacyjnych jest bardzo kosztowne - kwota 17.758,00 zł, a ponadto wymagałoby zgody właściciela działki (...) – C. W. i 376 – p. Sowa. Właściciele działek nr (...) takiej zgody nie wyrazili. Poza tym na granicy działek nr (...) przy ul. (...) I-go w K. zlokalizowane się dwa pawilony handlowe oraz słup żelbetowy elektro-energetycznej linii zasilającej. Między tymi pawilonami rośnie duży krzew bzu. Obiekty te w sposób wymierny utrudniają przeprowadzenie podłączeń wodno-kanalizacyjnych zgodnie z warunkami technicznymi do budynku mieszkalnego wnioskodawcy.

Ustanowienie w trybie art. 285 k.c. w związku z art. 287 k.c. i 288 k.c. służebności gruntowej zgodnie z wnioskiem w niewielkim stopniu utrudnia Gminie K. jako właścicielce działki nr (...) korzystanie z nieruchomości obciążonej. Jak wynika z niekwestionowanej opinii biegłej z zakresu szacowania nieruchomości M. K., Gmina K. byłaby ograniczona z możliwości korzystania z działki nr (...) jedynie co do powierzchni 56,26m<sup>2</sup>, tj. w zakresie powierzchni ograniczonego korzystania. Na tej powierzchni działka nie może być zabudowana i jest to jedyne ograniczenie właściciela. Jednakże właściciel może owe 56,26m<sup>2</sup> (pas gruntu przy granicy działki) wykorzystać na inne cele, np. jako parking lub urządzenie terenu zielonego. W pozostałej zaś części działki nr (...) właściciel nieruchomości zachowuje pełne możliwości inwestycyjne i nie występują tu żadne ograniczenia wynikające z ustanowienia służebności.

Z opinii biegłej M. K. wynika, że ustanowienie służebności na działce nr (...) obniża jej wartość o kwotę 12.746,00 zł, tj. około 0,053%. Nie potwierdził się więc zarzut Gminy K. co do „rażącego” obniżenia wartości i użyteczności działki z powodu służebności gruntowej.

Zgodnie z opinią przywołanej biegłej M. K. Sąd z tytułu wynagrodzenia za ustanowienie służebności zasądził od wnioskodawcy T. K. na rzecz uczestniczki Gminy K. kwotę 533,00 zł. Na marginesie we wniosku T. K. z tego tytułu zaproponował kwotę 500,00 zł.

Zgodnie z art. 520 k.p.c. w postępowaniu nieprocesowym każdy uczestnik postępowania ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie. Jeżeli jednak uczestnicy są w różnym stopniu zainteresowani w wyniku postępowania lub interesy ich są sprzeczne, Sąd może stosunkowo rozdzielić obowiązek zwrotu kosztów lub włożyć go na jednego z uczestników w całości. To samo dotyczy zwrotu kosztów postępowania wyłożonych przez uczestników. Jeżeli interesy uczestników są sprzeczne, Sąd może włożyć na uczestnika, którego wnioski zostały oddalone lub odrzucone, obowiązek zwrotu kosztów postępowania poniesionych przez innego uczestnika. Przepis powyższy stosuje się odpowiednio jeżeli uczestnik postępował niesumiennie lub oczywiście niewłaściwie.

W niniejszym postępowaniu Sąd obciążył wnioskodawcę T. K. nieuiszczonymi kosztami w kwocie 1.315,94 zł na opinię biegłego z zakresu instalacji sanitarnych, bo to na jego wniosek był przeprowadzony przedmiotowy dowód (pkt. IV postanowienia z dnia 14 kwietnia 2016 roku). Wnioskodawca uiścił zaliczkę na biegłego w kwocie 1.000,00 zł. (**k. 112**), a Sąd przyznał biegłemu B. B. wynagrodzenie w łącznej kwocie 2.315,94 zł, z czego kwota 1.315,94 zł tymczasowo została wyłożona ze środków Skarbu Państwa. Uczestniczka Gmina K. poniosła zaś koszty wynagrodzenia dla biegłej M. K. w kwocie 1.662,16 zł (**k. 282**), ponieważ to na jej wniosek został przeprowadzony ten dowód.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 k.p.c. w związku z art. 108 §1 k.p.c. w zw. z art. 13 §2 k.p.c.

Sędzi a, -