

POSTANOWIENIE

Dnia 25 stycznia 2018 roku

Sąd Rejonowy w Limanowej I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Iwona Trzeciak
-----------------	--------------------

Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Danuta Matras
--------------	--

po rozpoznaniu w dniu 12 stycznia 2018 roku w Limanowej

na rozprawie

sprawy z wniosku Gminy Ł.

przy uczestnictwie: Z. F., B. F. (1), B. F. (1)

o ustanowienie służebności przesyłu

postanawia:

1. Uwidocznić, że zgodnie z mapą z podziałem nieruchomości, sporządzoną przez mgr inż. P. L. dnia 9.12.2014 roku, wprowadzoną do zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 11.02.2015 roku za nr P. (...)2015.467, działka ewidencyjna (...) obj. KW (...) dzieli się na działki ewidencyjne: (...) o pow. 0,0305ha i (...) o pow. 5,13 ha.
2. Na nieruchomości stanowiącej współwłasność Z. F., B. F. (1), B. F. (1), położonej w P. gm. Ł., obj. KW (...), stanowiącej działki ewidencyjne (...), ustanowić na rzecz Gminy Ł. służebność przesyłu na całej działce (...) o pow. 0,0305 ha, a także pasem o szerokości 4 metrów po działce ewidencyjnej (...), oznaczonym na mapie sporządzonej przez biegłego sądowego J. R. (1), dnia 7.11.2017 roku, zam. nr 21/S/16, linią przerywaną koloru brązowego, na odcinkach oznaczonych pkt. 1 - 2 - 3, 4-5, 6-7, polegającą na prawie korzystania z urządzenia przesyłowego w postaci wodociągu gminnego wraz z urządzeniami budowlanymi zawierającymi zbiornik wyrównawczy i chlorownię oraz prawie korzystania w tym zakresie w celu dokonywania czynności związanych z eksploatacją, konserwacją, remontem, przebudową, usuwaniem awarii a także prawem wejścia i wjazdu na ten teren odpowiednim sprzętem.
3. Tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu opisanej w pkt 2 postanowienia zasądzić od Gminy Ł. na rzecz Z. F., B. F. (1) i B. F. (1) kwoty po 1.619,33 zł (jeden tysiąc sześćset dziewiętnaście 33/100).
4. Poleca ściągnąć od wnioskodawcy Gminy Ł. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Limanowej kwotę 1.966,34 zł (jeden tysiąc dziewięćset sześćdziesiąt sześć 334/100) - tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa.
5. Ustalić, że każda ze stron ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

UZASADNIENIE

postanowienia z 25 stycznia 2018 roku

W ostatecznie sprecyzowanym żądaniu wniosku (k. 200) wnioskodawca Gmina Ł. domagała się ustanowienia na mocy art. 305⁽¹⁾ kc służebności przesyłu obciążającej nieruchomość stanowiącą działkę ewid. (...) i (...):

- działka (...) o pow. 0,0305 ha,

- działka (...) pasem szerokości 4 metrów wzdłuż wschodniej granicy z działką (...), pasy o szerokości 4 metry wzdłuż sieci wodociągowej (3 rury) przechodzące przez działkę (...),

której treścią jest znoszenie istnienia na nieruchomościach obciążonych urządzenia przesyłowego w postaci wodociągu gminnego wraz z urządzeniami budowlanymi zawierającymi zbiornik wyrównawczy i chlorownię oraz prawo korzystania z nieruchomości w zakresie niezbędnym do dokonywania konserwacji, remontów, modernizacji tych urządzeń przesyłowych i ich instalacji wraz z prawem wejścia i wjazdu na teren odpowiednim sprzętem.

W uzasadnieniu wniosku podano, że w latach osiemdziesiątych na terenie działki (...) położonej w P. zostały wybudowane urządzenia przesyłowe w postaci wodociągu gminnego wraz z urządzeniami budowlanymi zawierającymi zbiornik wyrównawczy i chlorownię. Inwestorem był Urząd Gminy w Ł.. Właścicielami działki (...) są uczestnicy postępowania Z. F., B. F. (1), B. F. (2). Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, zbiorowe zaopatrzenie w wodę jest zadaniem własnym Gminy. Przedmiotem projektu była budowa ujęcia wody pitnej i doprowadzania jej do obiektów Szkoły Podstawowej nr (...) w P. – B. oraz do budynków mieszkalnych przysiółka. Wnioskodawca w 2012 roku czynił starania polubownego załatwienia sprawy, jednak właściciele działki nie stawili się na umówione spotkanie.

Na rozprawie w dniu 23.09.2014 roku (k. 28) pełnomocnik Gminy oświadczył, że wnioskodawca zainteresowany jest wykupieniem części działki (...) zajętej przez urządzenia wodociągowe. Uczestnicy wyrazili gotowość podjęcia rozmów celem wydzielenia i sprzedaży Gminie części działki (...).

Ostatecznie uczestnicy nie zgadzali się na sprzedaż części działki ani na ustanowienie służebności przesyłu (k. 192-193). Ten sprzeciw wynikał z tego, że zdaniem uczestników, Pani Wójt nie wywiązała się z obietnicy, którą złożyła ich matce, kiedy ta wyraziła zgodę na wybudowanie urządzeń wodociągowych, a mianowicie rodzina uczestników była zapewniana, że członek ich rodziny będzie zatrudniony w celu obsługi tego punktu i spisywania stanu liczników. Ponadto wskazywali, że ustanowienie służebności jest zbyt uciążliwe. Zaproponowali, że wyrażą zgodę na wybudowanie tych urządzeń na innej części ich działki (pod lasem) i zgodzą się na ustanowienie w tamtej części służebności.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Uczestnicy Z. F., B. F. (2), B. F. (1) są współwłaścicielami po 1/3 części działki ewidencyjnej nr (...) położonej w P., obj. Kw (...).

/dowód: odpis z Kw k. 14-15/

Na w/w działce w latach 80 – tych zostały wybudowane przez Gminę Ł. urządzenia przesyłowe wodociągu gminnego oraz budynek obejmujący zbiornik wyrównawczy i chlorownię. Urządzenia te stanowią część sieci wodociągu gminnego, którego właścicielem jest Gmina Ł..

Działka uczestników położona jest w bezpośredni sąsiedztwie drogi gminnej. W pobliżu drogi na działce uczestników zlokalizowany jest zbiornik wyrównawczy i chlorowania. Od zbiornika w dwóch kierunkach przebiegają linie wodociągowe. Wodociąg zaopatruje w wodę pitną Szkołę Podstawową oraz ok. 50 budynków mieszkalnych.

Działka uczestników to działka rolna i w taki sposób jest użytkowana przez uczestników.

/dowód: okoliczności bezsporne, przyznane przez uczestników, protokół oględzin wraz z dokumentacją fotograficzną k.60-65, zeznania uczestników k. 221-222 /

W toku postępowania strony podjęły rozmowy, których celem było ustalenie warunków wydzielenia części działki (...) zajętej przez urządzenia wodociągowe i sprzedaży tej części działki przez uczestników Gminie Ł.. Skutkiem tych rozmów było wykonanie na zlecenie i na koszt Gminy Ł. podziału działki (...) na działki ewid. (...)i (...).

Działka (...) ma powierzchnię 0,0305 ha i obejmuje teren zajęty przez zbiornik wyrównawczy i budynek chlorowni.

Działka (...) ma powierzchnię 5,13 ha i po tej działce przebiegają linie wodociągowe.

Podział działki (...) został zatwierdzony decyzją Wójta Gminy Ł. z 16.02.2015 roku.

Ostatecznie uczestnicy nie zgodzili się na sprzedaż.

Usytuowanie budynku chlorowni i zbiornika wyrównawczego oraz przebieg linii wodociągowych obrazuje opinia biegłego J. R. (1) z 7.09.2016 r.

Zlokalizowane na działce (...) linie wodociągowe oznaczone zostały w następujący sposób:

- 1-2-3 linia o długości 58 mb,
- 4-5 linia o długości 3 mb (od granicy działki (...) do granicy działki (...)),
- 6-7 linia o długości 68 mb (od granicy działki (...) do wypustu wody).

Po sprecyzowaniu żądania wnioskodawca domagał się ustanowienia służebności przesyłu na całej działce (...) oraz na działce (...) pasami szerokości 4 m wzdłuż linii wodociągowych.

/dowód: mapa z projektem podziału nieruchomości wraz z decyzją zatwierdzającą podział k. 75-76, opinia biegłego J. R. k. 118-119, opinia uzupełniająca k. 218, zeznania uczestników k. 221-222 /

Wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności na całej działce (...) oraz na działce (...) pasami szerokości 4 m wzdłuż linii wodociągowych wynosi 4.858 zł.

/dowód: opinia biegłego sądowego rzeczoznawcy k. 147-168/

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wyżej wskazanych dowodów, w tym z dokumentów złożonych do akt sprawy.

Sąd w całości oparł się na opinii biegłego geodety, który przedstawił na mapie teren wnioskowany do ustanowienia służebności. Strony nie kwestionowały prawidłowości wykonania tej opinii.

Sąd w całości podzielił także opinię biegłego rzeczoznawcy M. M., uznając ją za sporządzoną w sposób fachowy i rzetelny. Wprawdzie uczestnicy składali zarzuty do opinii, jednak zdaniem sądu, nie zdołali skutecznie podważyć wniosków wyciągniętych przez biegłą. Należy wskazać, że zarzuty uczestników sprowadzały się do wskazywania, że biegła nie uwzględniła kwestii podmakania działki, na której znajdują się urządzenia wodociągowe. Zarzucali nadto, że odszkodowanie jest ich zdaniem zbyt niskie, a biegła nie wzięła pod uwagę, że ustanowienie służebności na działce (...) w sposób trwały wyłączy tę działkę z produkcji rolnej. W odpowiedzi na zarzuty biegła wskazała, że przy ustalaniu wynagrodzenia za ustanowienie służebności wzięła pod uwagę, że ustanowienie tej służebności w sposób trwały wyłączy działkę (...) z produkcji rolnej, stąd współczynnik obciążenia przyjęła na poziomie „1” (maksymalne obciążenie), co jest jednoznaczne z trwałym wyłączeniem działki z produkcji rolnej. Biegła wskazała także, że działki

(...) nie mają takich samych parametrów, tj. różnią się powierzchnią, kształtem, ukształtowaniem terenu i jego zagospodarowaniem. Parametry te spowodowały, że biegła przyjęła różne wartości przy szacowaniu wartości tych działek. W ocenie sądu biegła w sposób wyczerpujący odpowiedziała na zarzuty uczestników, a uczestnicy nie zgłaszali już dalszych zarzutów.

Podnoszone przez uczestników problemy z ewentualnym podmakaniem działki nie mogły wpłynąć na wysokość odszkodowania. Jeżeli faktycznie z winy Gminy dochodzi do podmakania działki uczestników, to ewentualnego odszkodowania za powstałą z tego powodu szkodę, uczestnicy mogą dochodzić w odrębnym postępowaniu.

Jedynie na marginesie należy wskazać, że od czasu wybudowania zbiornika i chlorowni uczestnicy nie wykorzystują rolniczo działki (...), bo w zasadzie w całości zajęta jest przez te urządzenia. Ustanowienie służebności nic w tym zakresie nie zmienia, a jedynie reguluje pod względem prawnym istniejący stan faktyczny.

Z uwagi na charakter i przedmiot tego postępowania zeznania świadków A. H. i B. S. nie miały istotnego znaczenia dla postępowania. Postępowanie to nie dotyczyło ewentualnego odszkodowania za podmakanie działki, a zdaniem sądu odszkodowanie to nie mogło stanowić elementu wynagrodzenia za ustanowienie służebności.

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z treścią art. 305¹ kc nieruchomości 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).

Jeżeli właściciel nieruchomości odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, a jest ona konieczna dla właściwego korzystania z urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1, przedsiębiorca może żądać jej ustanowienia za odpowiednim wynagrodzeniem (art. 305² § 1 kc).

Należy pokreślić, że służebność przesyłu stanowi odrębny, trzeci rodzaj służebności (obok służebności gruntowych i osobistych). Służebność przesyłu ma z góry uregulowaną treść, która określa możliwość korzystania z nieruchomości w zakresie niezbędnym do zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń przesyłowych. Służebność ta ma tworzyć trwały tytuł do korzystania z nieruchomości w oznaczonym wyżej celu.

Zgodnie z art. 305² § 1 k.c., jeżeli właściciel nieruchomości odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, a jest ona konieczna dla właściwego korzystania z urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1 kc. Oznacza to, że wniosek o ustanowienie służebności powinien zostać poprzedzony próbą zawarcia umowy. Wnioskodawcę obciąża obowiązek wykazania, że dążył do umownego uregulowania możliwości korzystania z nieruchomości w zakresie określonym we wniosku. Wnioskodawca taką okoliczność wykazał przedkładając pisma kierowane do uczestników dotyczące uregulowania kwestii wodociągu. Uczestnicy nie wyrazili jednak woli uregulowania tych kwestii w formie umowy.

Jeżeli chodzi o pojęcie „urządzenia” to kodeks cywilny nie precyzuje definicji tego pojęcia. Definicji zatem należy poszukiwać w przepisach szczególnych. W tym wypadku będą to przepisy ustawy z 7.06.2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków. Zgodnie z art. 2 pkt 7 w skład „sieci” wchodzi przewody wodociągowe lub kanalizacyjne wraz z uzbrojeniem i urządzeniami, którymi dostarczana jest woda lub którymi odprowadzane są ścieki, będące w posiadaniu przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego. Z kolei „urządzenie wodociągowe”, zgodnie z art. 2 pkt 16, to ujęcia wód powierzchniowych i podziemnych, studnie publiczne, urządzenia służące do magazynowania i uzdatniania wód, sieci wodociągowe, urządzenia regulujące ciśnienie wody.

W niniejszej sprawie, w ocenie Sądu, nie budziło wątpliwości, że na nieruchomości uczestników znajdują się urządzenia i sieci, o których mowa w art. 305¹ kc, co powoduje, że właścicielowi tych urządzeń przysługiwało

roszczenie o ustanowienie służebności przesyłu. Niesporne też było, że urządzenia wodociągowe stanowią własność wnioskodawcy Gminy Ł..

Co do treści tej służebności, to należy wskazać, 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. Ponadto w postanowieniu SN z 9.07.2015 r. wskazano także, że „ustalenie tytułu do korzystania z cudzej nieruchomości na rzecz przedsiębiorcy korzystającego z urządzeń przesyłowych prowadzi do ograniczenia prawa właściciela nieruchomości obciążonej i powinno dotyczyć tylko takiego zakresu korzystania z jego nieruchomości, jaki okaże się niezbędny dla osiągnięcia celów, które przedsiębiorca zamierza realizować przy wykorzystaniu tych urządzeń”. Stąd w przypadku służebności przesyłu istotne jest oznaczenie nie tylko zakresu przedmiotowego obciążeń (rodzaj i rozmiar uprawnień przedsiębiorcy), lecz także precyzyjne określenie zakresu terytorialnego. Te dwa elementy powinny być dokładnie oznaczone, tak by zapewnić niezakłócone działanie sieci przesyłowej przedsiębiorstwa przy jednoczesnym poszanowaniu prawa własności.

Oznacza to, że sąd w postanowieniu powinien określić tzw. pas eksploatacyjny rozumiany jako powierzchnia części nieruchomości niezbędna dla korzystania przez przedsiębiorcę z urządzeń przesyłowych. Powierzchnię pasa eksploatacyjnego powinien określić przedsiębiorca stosownie do rzeczywistych potrzeb w powyższym zakresie.

Sąd przyjął szerokość pasa eksploatacyjnego zaproponowanego przez wnioskodawcę (pas szerokości 4m), a treść służebności została określona przy uwzględnieniu w/w zasad.

W tym miejscu należy przywołać uchwałę SN z 26.07.2017 roku, III CZP 28/17, w której stwierdzono, że w sprawie z wniosku przedsiębiorcy przesyłowego o ustanowienie służebności przesyłu dla istniejących urządzeń przesyłowych nie jest dopuszczalne ustanowienie służebności przesyłu według innego przebiegu niż istniejący. Oznacza to, że sąd w tym postępowaniu nie miał możliwości ustalenia służebności w innym miejscu niż faktyczne posadowienie urządzeń przesyłowych, o co wnioskowali uczestnicy.

Ustanowienie służebności następuje za wynagrodzeniem. Stosownie do wyroku SN z 12.10.2017 r., IV CNP 76/16 ograniczony zakres korzystania z nieruchomości przez posiadacza służebności nie może pozostać bez wpływu na wysokość wynagrodzenia. Ustalenie wysokości wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości w zakresie służebności przesyłu powinno być proporcjonalne do stopnia ingerencji przedsiębiorcy w treść prawa własności i uwzględniać wartość nieruchomości. Wartość nieruchomości może być zatem jednym z kryteriów ustalania tego wynagrodzenia. Przy czym, co wymaga podkreślenia, przy określeniu jego wysokości nie powinno ograniczać się do sposobu, w jaki faktycznie nieruchomość była i jest przez właściciela wykorzystana, ale uwzględniać sposób, w jaki właściciel mógłby to uczynić.

Wynagrodzenie za ustanowienie służebności zostało w niniejszej sprawie ustalone przez biegłego rzeczoznawcę w oparciu o kryterium wartości nieruchomości oraz stopnia obciążenia nieruchomości obciążonej. Elementem tego wynagrodzenia z kolei nie mogło być ewentualne odszkodowanie, którego domagali się uczestnicy za szkody spowodowane podmakaniem działki. Tego typu roszczenia mogą być dochodzone przez uczestników w odrębnym postępowaniu (oczywiście po ich wykazaniu co do zasady i co do wysokości).

Mając powyższe na uwadze, sąd uznał za uzasadnione żądanie wnioskodawcy ustanowienia służebności co do wnioskowanego zakresu i treści, co znalazło odzwierciedlenie w pkt 2 postanowienia. W pkt 1 sąd uwidoczniał z kolei podział działki (...).

W pkt 3 postanowienia sąd zasądził na rzecz uczestników wynagrodzenie za ustanowienie służebności w wysokości ustalonej przez biegłego sądowego, proporcjonalnie do wysokości udziałów uczestników we własności nieruchomości (po 1/3 części).

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 § 1 kpc.

Sąd uznał, że koszty opinii geodezyjnej i rzeczoznawcy winien ponieść wnioskodawca, bowiem to on był zainteresowany wykonaniem tych opinii (były one niezbędne do ustanowienie służebności). Sąd polecił ściągnąć od wnioskodawcy kwotę 1.933,34 zł, która została w toku postępowania wydatkowana na wynagrodzenie biegłego ze środków Skarbu Państwa.

SSR I. Trzeciak