

Sygn. akt I Ns 351/22

POSTANOWIENIE

Dnia 02 marca 2023 r.

Sąd Rejonowy w Giżycku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Janusz Supiński

Protokolant: Katarzyna Kucharska

po rozpoznaniu w dniu 07.02.2023 r. w Giżycku na rozprawie

sprawy z wniosku E. Z.

z udziałem Gminy P.

o ustanowienie służebności przesyłu

postanawia:

I. Wniosek oddalić

II. Zasądzić od wnioskodawczyni E. Z. na rzecz uczestnika postępowania Gminy P. kwotę 480,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się postanowienia do dnia zapłaty.

Sygn. akt I Ns 351/22

UZASADNIENIE

Wnioskodawca E. Z. wniósł o ustanowienie na rzecz Przedsiębiorstwa (...) Sp. z o.o. w P., zarządzającego niżej opisanym urządzeniem przesyłowym należącym do Gminy P., odpłatnej służebności przesyłu na nieruchomości stanowiącej działkę numer (...) położonej w miejscowości K., zapisanej w księdze wieczystej o nr (...) polegającą na prawie utrzymywania i korzystania z urządzeń przesyłowych w postaci gminnej sieci wodociągowej o średnicy 90 mm oraz korzystania nieruchomości obciążonej w obszarze 176 m² w zakresie niezbędnym do dokonywania konserwacji, remontów, modernizacji urządzeń przesyłowych lub ich instalacji wraz z prawem wejścia i wjazdu na teren odpowiednim sprzętem na czas nieokreślony za jednorazowym wynagrodzeniem w kwocie 8.803 zł. Nadto wnioskodawca wniósł o zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych. W uzasadnieniu żądania wnioskodawca podniósł, iż jest właścicielem nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej nr (...), na której terenie usytuowane są urządzenia przesyłowe tj. sieć wodociągowa o długości 43 m, wzniesiona w latach 90-tych XX wieku. Nadto twierdził, iż ustanowienie służebności przesyłu jest niezbędne i konieczne do korzystania przez uczestnika z ww. urządzeń przesyłowych.

Uczestnik postępowania Gmina P. wniósł o oddalenie wniosku oraz zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych. W uzasadnieniu uczestnik potwierdził wprawdzie, że na działce wnioskodawcy znajdują się należące do uczestnika urządzenia przesyłowe, ale jednocześnie wskazał, że zostały one posadowione tamże w roku 1994 za wiedzą i zgodą ówczesnego właściciela tejże działki, który nawet sfinansował część prac z tym związanych; uczestnik korzysta z tych urządzeń nieprzerwanie od ponad 20 lat i czyni to w dobrej wierze; a wnioskodawca nabył tę nieruchomość w roku 2008 pełną świadomością istnienia spornych urządzeń. W konkluzji uczestnik podniósł zarzut zasiedzenia odpowiedniej służebności gruntowej o treści odpowiadającej służebności przesyłu na

nieruchomości wnioskodawcy. Niezależnie od tego uczestnik zakwestionował wysokość ewentualnego wynagrodzenia za ustanowienie służebności.

Sąd ustalił, co następuje:

Wnioskodawca E. Z. jest właścicielem nieruchomości położonej w K. gmina P. oznaczonej numerem geodezyjnym (...), zapisanej w księdze wieczystej (...). Własność powyższej nieruchomości wnioskodawca nabyła w drodze umowy sprzedaży w dniu 28.01.2008r.

dowód : zeznania wnioskodawcy k 69-70

odpis umowy k 6-9

odpis księgi wieczystej k 34-38

Na działce o nr geod. 160 znajduje się wodociąg o długości L = 43 m, wybudowany w latach 1994-95 przez (...) Komitet (...), P., K., P.. Obecny właściciel urządzeń wodociągowych, posadowionych na działce wnioskodawcy jest uczestnik postępowania Gmina P.. (...) został zbudowany za wiedzą i zgodą, a nawet na prośbę ówczesnego (...), która też uzgadniała przebieg rury przez jej działkę. Do chwili obecnej przebieg linii wodociągu na nieruchomości wnioskodawcy nie uległ zmianie.

dowód : zeznania świadka K. B. k 69

odpis decyzji k 55-56

Pismem z dnia 23.01.2017r. wnioskodawca wezwał uczestnika do zapłaty kwoty 200.880 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu za okres od 21.01.2008r. do 31.12.2016r.

dowód : odpis pisma k 51

Sąd zważył, co następuje:

Podstawą wniosku wnioskodawcy w niniejszej sprawie jest art. 305² § 2 kc, zgodnie z którym jeżeli przedsiębiorca odmawia zawarcia umowy o ustanowieniu służebności przesyłu, właściciel nieruchomości może żądać odpowiedniego wynagrodzenia w zamian za jej ustanowienie, jeżeli jest ona konieczna do korzystania z urządzeń służących do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazów, energii elektrycznej oraz innych urządzeń podobnych wchodzących w skład przedsiębiorstwa.

W sprawie bezspornym jest, że na nieruchomości należącej do wnioskodawcy, oznaczonej numerem 160, znajdują się urządzenia przesyłowe należące do uczestnika postępowania. Urządzenia te zostały wybudowane na przestrzeni lat 1994-1995 za wiedzą i zgodą, a nawet na prośbę ówczesnego właściciela działki nr (...), który też uczestniczył w procesie lokalizacji owych urządzeń. Wynika to wprost i z dokumentów, zalegających w aktach sprawy, i z zeznań świadka K. B. – właściciela spornego gruntu w latach 1994-1995. Mając na uwadze, że ani w/w dokumenty, ani zeznania świadka K. B. nie były przez strony w jakikolwiek sposób kwestionowane, należało przyznać im walor wiarygodności.

W kontekście tak ustalonego stanu faktycznego należało zatem w pierwszej kolejności pochylić się nad zgłoszonym przez uczestnika postępowania zarzutem zasiedzenia służebności gruntowej o treści odpowiadającej służebności przesyłu i wskazać, że jego uwzględnienie czyni żądanie wnioskodawcy bezpodstawnym. Od daty zasiedzenia, bowiem przedsiębiorstwo przesyłowe nabywa prawo do nieodpłatnego korzystania z nieruchomości, na której posadowione jest urządzenie przesyłowe. Wskazać należy, że przed wprowadzeniem instytucji służebności przesyłu (art. 305¹ - 305⁴ kc), przedsiębiorstwo przesyłowe mogło zasiedzieć służebność gruntową o treści odpowiadającej służebności przesyłu na mocy art. 292 kc, zgodnie z którym przepisy o nabyciu własności nieruchomości przez zasiedzenie stosuje się odpowiednio.

Zgodnie z art. 292 kc w zw. z art. 305⁴ kc służebność przesyłu może być nabyta przez zasiedzenie, jeżeli polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia a przepisy o nabyciu własności nieruchomości stosuje się odpowiednio do zasiedzenia służebności. Z kolei art.172 §1 kc przewiduje, że posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu, jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze. Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

W niniejszej sprawie bezspornym jest, iż uczestnik postępowania korzysta z urządzeń posadowionych na nieruchomości wnioskodawcy i to w sposób niezmieniony oraz nieprzerwany od 1995r. Bezspornym również pozostaje fakt, że budowa owego wodociągu nastąpiła na podstawie decyzji Kierownika Urzędu Rejonowego w W. z dnia 15.07.1994r. nr 128/94, a ówcześni właściciele nieruchomości obejmującej działkę nr (...) wyrazili zgodę na zajęcie ich nieruchomości i posadowienie na niej feralnych urządzeń. Wreszcie bezspornym jest, że uczestnik postępowania korzysta z owych urządzeń w sposób znany i widoczny dla właściciela nieruchomości (oczywistość w sytuacji, gdy tenże właściciel uczestniczył w procesie budowy). Sam fakt, że po zmianie właściciela nieruchomości, nabywca tj. obecny wnioskodawca, nie miał przez pewien okres świadomości istnienia wodociągu na jego gruncie nie zmienia postaci rzeczy i nie może prowadzić do uznania zarzutu zasiedzenia. „Urządzenie jest widoczne w rozumieniu art. 292 KC, gdy jest postrzegalne dla każdego przeciętnego uczestnika obrotu cywilnoprawnego. Widoczny charakter urządzenia można stwierdzić nie tylko wtedy, gdy właściciel nieruchomości służebnej może je zobaczyć bezpośrednio, lecz również wtedy, gdy możliwe jest niewątpliwe ustalenie jego istnienia na podstawie łatwo dostępnych danych (por. post. SN z 15.4.2016 r., I CSK 226/15, L.; post. SN z 13.9.2017 r., IV CSK 623/16, L.)... W orzecznictwie SN przyjmuje się, że z widocznym urządzeniem w rozumieniu art. 292 KC możemy mieć do czynienia nie tylko wtedy, gdy znajduje się ono na powierzchni gruntu, lecz również wtedy, gdy urządzenie znajduje się w przestrzeni nad powierzchnią gruntu (por. wyr. SN z 19.5.2004 r., III CK 496/02, L.), a także gdy urządzenie znajduje się pod powierzchnią gruntu, a na powierzchni znajdują się jego oznaczenia lub jego widoczne elementy wskazujące właścicielowi, że pod powierzchnią gruntu znajduje się urządzenie lub jego dalsza część (tak: post. SN z 24.4.2002 r., V CKN 972/00, L.; post. SN z 6.7.2011 r., I CSK 157/11, L.; post. SN z 26.7.2012 r., II CSK 752/11, L.; post. SN z 16.1.2013 r., II CSK 289/12, L.; post. SN z 14.2.2013 r., II CSK 389/12, L.; post. SN z 15.4.2016 r., I CSK 226/15, L.)... Dla stwierdzenia widocznego charakteru urządzenia, o którym mowa w art. 292 KC, nie ma znaczenia okoliczność, czy właściciel nieruchomości służebnej rzeczywiście wiedział o istnieniu takiego urządzenia, lecz czy obiektywnie miał możliwość uzyskania takiej wiedzy z łatwością, bez konieczności podejmowania nadzwyczajnych działań.” [tak: K. O. (red. serii), W. B. (red. tomu), Kodeks cywilny. Komentarz. Wyd. 30, W. 2022, L./el]. W kontekście powyżej przytoczonego stanowiska doktryny oczywistym jest, że gdyby wnioskodawca w jakikolwiek sposób zainteresował się kwestią doprowadzenia wody do nabywanego budynku, oznaczeń sieci wodociągowej znajdujących się na płotach i innych ogrodzeniach, spojrzął na mapę geodezyjną spornej działki albo zwyczajnie zapytał sprzedającej, to uzyskałby stosowną wiedzę.

Dla oceny zgłoszonego zarzutu zasiedzenia istotne znaczenie ma też ocena charakteru posiadania. Dobra wiara polega bowiem na usprawiedliwionym w danych okolicznościach przekonaniu posiadacza, że przysługuje mu takie prawo do władania rzeczą, jakie faktycznie wykonuje. Posiadaczem w złej wierze pozostaje natomiast ten, kto wie albo wiedzieć powinien, że prawo nie przysługuje jemu, a innej osobie. W orzecznictwie dobrą wiarę rozumie się też jako błędne, ale usprawiedliwione w danych okolicznościach przeświadczenie posiadacza służebności o przysługującym mu prawie do korzystania z cudzej nieruchomości. Co ważne - momentem istotnym dla przyjęcia dobrej lub złej wiary jest chwila objęcia rzeczy w posiadanie (vide postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 kwietnia 2016 r., sygn. akt II CSK 512/15). Późniejsze zmiany świadomości posiadacza pozostają bez wpływu na tę ocenę i w konsekwencji na długość okresu niezbędnego do tego pierwotnego sposobu nabycia prawa rzeczowego. Ponadto, w odniesieniu do kwestii dobrej wiary posiadania służebności, Sąd zauważa, iż art. 7 kc ustanawia domniemanie dobrej wiary, którego wnioskodawca nie obalił. Dlatego też bieg terminu zasiedzenia służebności przesyłu na gruncie wnioskodawcy rozpoczął się dla uczestnika postępowania w dobrej wierze, a uwzględniając 20 letni termin, zasiedzenie nastąpiło najpóźniej z dniem 31.12.2015r..

W związku z powyższym, żądanie wnioskodawcy ustanowienia służebności przesyłu na działce o nr ew. 160 jest bezzasadne, bowiem uczestnik nabył służebność przesyłu przez zasiedzenie, a Sąd, na podstawie przywołanych przepisów, orzekł jak w sentencji.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 2 kpc. W tej materii należało uwzględnić fakt, że uczestnicy są w różnym stopniu zainteresowani w wyniku postępowania a interesy ich są sprzeczne. Po stronie kosztów uczestnika postępowania należało uwzględnić wynagrodzenie pełnomocnika uczestnika tj. kwotę 480 zł.