

UZASADNIENIE

Wnioskiem złożonym dnia 29 maja 2012 r. A. S. i W. S. wnieśli o ustanowienie służebności przesyłu obciążającej nieruchomości położoną w K. przy ul. (...), stanowiącą działki ewidencyjne nr (...), stanowiącą własność wnioskodawców, dla której Sąd Rejonowy w Kutnie Wydział IV Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) na rzecz przedsiębiorcy (...) Spółki z o.o., której treścią jest znoszenie przez wnioskodawców istnienia na nieruchomości obciążonej w przestrzeni pod powierzchnią nieruchomości urządzeń przesyłowych, to jest gazociągu „ (...)” oraz prawa korzystania z nieruchomości obciążonej w obszarze niezbędnym do dokonywania konserwacji, remontów, modernizacji urządzeń przesyłowych lub ich instalacji wraz z prawem wejścia na teren posesji. A. S. i W. S. wnieśli również o zasądzenie od uczestnika postępowania (...) Spółki z o.o., na ich rzecz kwoty 10.100 złotych tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności.

W uzasadnieniu wniosku wnioskodawcy wskazali, że na terenie nieruchomości znajdują się dwa gazociągi, przy czym jeden z nich jest nieczynny a obok został wybudowany drugi gazociąg. Wnioskodawcy wystąpili z wnioskiem do Sądu Rejonowego dla Łodzi Śródmieścia o zawezwanie (...) Spółki z o.o. Oddział Zakład (...) do próby ugodowej. Uczestnik postępowania jednak nie stawiał się na wyznaczony termin posiedzenia. Spółka zaproponowała jedynie jednorazowe wynagrodzenie w wysokości 5.000 złotych, jednakże suma ta nie została zaakceptowana przez wnioskodawców. Przedsiębiorca odmówił ustanowienia służebności na warunkach wskazanych przez wnioskodawców.

W odpowiedzi na wniosek z dnia 28 listopada 2012 roku pełnomocnik uczestnika postępowania wniósł o oddalenie wniosku w zakresie ustanowienia służebności przesyłu oraz zasądzenie od wnioskodawców na rzecz uczestnika kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Zakwestionował wysokość dochodzonej kwoty jako nieudowodnionej, wskazując, iż wszelkie prace związane z budową i przebudową gazociągu realizowane były na podstawie decyzji administracyjnych. Inwestorem budowy w 1995 r. jak i przebudowy w 1998 r. był urząd Miasta w K. i przekazał przedmiotowy gazociąg na majątek uczestnika. Ustanowienie służebności, zgodnie ze stanowiskiem uczestnika postępowania, jest celowe jedynie wtedy, gdy przedsiębiorca przesyłowy nie dysponuje żadnym tytułem do korzystania z nieruchomości, a inwestycja na nieruchomości jest prowadzona bez stosownego umocowania prawnego. W tej sprawie zdaniem uczestnika postępowania, sytuacja taka nie zachodzi. Decyzja o pozwoleniu na budowę, zdaniem uczestnika, nie mogła zostać wydana inwestorowi, który nie dysponował prawem do dysponowania gruntem. Uczestnik nie podzielał też wyliczeń wnioskodawców odnośnie powierzchni zajętej pod gazociąg. Do korzystania z cudzego gruntu niezbędna jest jedynie powierzchnia w obrębie tzw. strefy kontrolowanej. Według uczestnika wynagrodzenie powinno być proporcjonalne do stopnia ingerencji we własność, która ma charakter czasowy i ograniczona jest trwałością urządzeń przesyłowych.

Postanowieniem z dnia 1 sierpnia 2013 roku wezwano do udziału w sprawie charakterze uczestnika postępowania Miasto K..

Na rozprawie w dniu 12 stycznia 2017 roku pełnomocnik wnioskodawców oraz pełnomocnik uczestnika postępowania zajęli stanowiska jak dotychczas. Pełnomocnik uczestnika postępowania wniósł o oddalenie wniosku o ustanowienie służebności przesyłu

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 26 stycznia 2017 r., Sąd Rejonowy w Kutnie, w sprawie o sygn. akt I Ns 340/12:

1. ustanowił, na nieruchomości gruntowej położonej w K. przy ulicy (...), składającej się z działek oznaczonych numerami geodezyjnymi (...) o powierzchni łącznej 0,0690 hektara, dla której Sąd Rejonowy w Kutnie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...), będącej własnością A. S. i W. S. na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej, służebność przesyłu gazu, polegającą na znoszeniu przez każdorazowego właściciela nieruchomości istnienia na nieruchomości obciążonej, w przestrzeni pod powierzchnią tej nieruchomości urządzeń przesyłowych w postaci gazociągu (...) oraz na prawie korzystania z nieruchomości obciążonej w obszarze niezbędnym do

dokonywania konserwacji, remontów, modernizacji urządzeń przesyłowych lub ich instalacji stanowiących własność uczestnika postępowania (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. a posadowionych na nieruchomości obciążonej, na działce (...), której zakres i przebieg przedstawiono na „mapie do ustalenia służebności przesyłu” sporządzonej przez biegłego sądowego M. C. i zaewidencjonowanej za numerem P. (...) 2016.660 przez organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny – Prezydenta Miasta K., oznaczony na wymienionej mapie punktami A,B,E,F,62034,A na działce (...) i punktami B, C, D, E, B na działce (...), wraz z prawem wejścia na teren posesji na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.,

2. zasądził tytułem wynagrodzenia jednorazowego za ustanowienie służebności przesyłu opisanej w punkcie 1. postanowienia od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. na rzecz A. S. i W. S. solidarnie kwotę 8814,42 zł płatną w terminie 7 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszego postanowienia,

3. zasądził od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. na rzecz A. S. i W. S. solidarnie kwotę 4027,53 zł tytułem zwrotu poniesionych kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego,

4. nakazał pobrać od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. kwotę 1097,33 zł tytułem kosztów pokrytych tymczasowo przez Skarb Państwa - Sąd Rejonowy w Kutnie na poczet opinii biegłego rzeczoznawcy,

5. nakazał zwrócić wnioskodawcom A. S. i W. S. solidarnie kwotę 769,47 zł tytułem niewykorzystanej części zaliczki z tego: z uiszczonej zaliczki na dokonanie oględzin kwotę 451 zł, z uiszczonej zaliczki na poczet opinii biegłego geodety kwotę 318,47 zł,

6. nakazał zwrócić uczestnikowi postępowania (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W. kwotę 193,09 zł tytułem niewykorzystanej zaliczki na poczet opinii biegłego geodety,

7. nakazał zwrócić uczestnikowi postępowania Gminie K. kwotę 300 zł tytułem niewykorzystanej zaliczki na poczet opinii biegłego geodety,

8. nakazał zwrócić wnioskodawcom A. S. i W. S. solidarnie kwotę 505 zł tytułem nadpłaconej opłaty od wniosku,

9. w pozostałym zakresie stwierdzić, iż uczestnik postępowania Gmina K. ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sąd Rejonowy oparł orzeczenie na następujących ustaleniach faktycznych:

W. S. i A. S. są właścicielami na zasadzie ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w K. przy ulicy (...), obręb 6 Ł., oznaczonej jako działki gruntu o numerze ewidencyjnym (...), o łącznej powierzchni 0,0690 ha. Nieruchomość zlokalizowana jest w odległości 2 km od centralnej części miasta w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej i produkcyjnej. W sąsiedztwie przebiega linia kolejowa.

Przedmiotowa nieruchomość składała się z dwóch działek, mogących stanowić odrębny przedmiot własności. Nieruchomość nie jest zabudowana, ogrodzona w części północnej i wschodniej siatką stalową, od strony południowej od ul. (...) znajduje się ogrodzenie murowane. Od strony zachodniej nieruchomość nie jest ogrodzona. Dojazd do nieruchomości jest korzystny. Nieruchomość posiada dostęp do sieci kanalizacji sanitarnej, sieci wodociągowej, sieci gazowej oraz sieci energii elektrycznej. Wnioskodawcy zakupili przedmiotową działkę na podstawie umowy sprzedaży zawartej z poprzednim właścicielem w dniu 7 listopada 1997 roku. Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Kutnie V Wydział Ksiąg Wieczystych od 15 czerwca 1998 roku prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Do roku 2010 przedmiotowa działka oznaczona była w ewidencji gruntów numerem 362. W wyniku podziału wyszczególniono działki o numerach: 362/1 o powierzchni 0,0348 ha i 362/2 o powierzchni 0,342 ha.

Sąd I instancji także ustalił, że decyzją (...) -30 a/95 z dnia 18 marca 1995 roku udzielono (...) w K. pozwolenia na budowę sieci gazowej średniego ciśnienia wraz z przyłączami gazowymi na osiedlu (...). Inwestycja dotyczyła m.in.

ulicy (...). Sieć gazową na ul. (...) wykonano zgodnie z opracowaną dokumentacją projektową i oddano do eksploatacji w 1995 roku. W dniu 29 kwietnia 1995 roku dokonano odbioru technicznego robót gazociągowych, podczas której zostały sprawdzone pod względem sprawnego działania wszystkie zamontowane urządzenia na sieci gazowej. Jako inwestora przebudowy gazociągu opisanego wyżej, w decyzji o pozwoleniu na budowę (...) - 404/98 z dnia 7 września 1998 r. wskazano Urząd Miejski w K.. Na podstawie tej decyzji zatwierdzono projekt budowlany i udzielono Urzędowi Miejskiemu w K. jako inwestorowi pozwolenia na przebudowę sieci gazowej średniego ciśnienia pomiędzy ul. (...) a ul. (...) w K.. Przebudowa polegała na zmianie lokalizacji gazociągu. Zgodnie z protokołem odbioru technicznego robót gazociągowych nr 124/98 podczas odbioru w dniu 23 października 1998 roku zostały sprawdzone pod względem poprawnego działania wszystkie urządzenia zamontowane na gazociągu. Gazociąg oznaczony na projekcie mapy podziału symbolem (...) przechodzi przez wschodnią część nieruchomości i ma długości 46,48 m. Przez wschodnią część nieruchomości przebiega również podziemna sieć wodociągowa o długości 24,92 m. Gazociąg został przejęty i stanowi obecnie własność (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W..

Aktualnie konserwacja gazociągu polega tylko na obserwacji o nieszczelności. W przypadku nieszczelności trzeba byłoby wykopać wykop i wyciąć nieszczelny odcinek. Od 1995 roku nie występowały żadne awarie tego gazociągu. Materiał, z którego jest wykonany gazociąg to tworzywo sztuczne - rura polietylenowa. Tylko uszkodzenie mechaniczne może spowodować jej uszkodzenie, to jest trwały materiał. Na przedmiotowej nieruchomości poprzednio gazociąg miał inny przebieg. Przebudowa w 1998 roku spowodowała, że przez działkę wnioskodawców przeprowadzono gazociąg w obecnej lokalizacji, zaś pod powierzchnią gruntu pozostała część nieczynnego już gazociągu w pewnej odległości od obecnie funkcjonującego. Pismem z dnia 15 grudnia 2009 roku wnioskodawcy wystąpili do (...) Spółki (...) z wnioskiem o uregulowanie stanu prawnego nieczynnego gazociągu poprzez usunięcie i wypłatę odszkodowania w tym zakresie uwzględniając fakt nielegalnego umiejscowienia gazociągu na działce prywatnej. Również w tym piśmie wnioskodawcy zwrócili się o uregulowanie zasad korzystania przez Spółkę z gazociągu czynnego. W odpowiedzi D. (...) Majątkiem Sieciowym spółki, poprzednika prawnego uczestnika postępowania, w piśmie z dnia 23 kwietnia 2010 roku poinformował A. S. i W. S., iż z dokumentów otrzymanych z Urzędu Miasta K. wynika, że wnioskodawcom została doręczona decyzja o pozwoleniu na budowę z dnia 7 września 1998 roku, w której to decyzji znajdowała się również informacja o możliwości odwołania od przedmiotowej decyzji.

Pismem z dnia 7 czerwca 2010 roku wnioskodawcy wystąpili do (...) Spółki (...) z wnioskiem o wypłatę odszkodowania w kwocie 7000 złotych za umiejscowienie na działce nr (...), stanowiącej własność wnioskodawców, gazociągu - aktualnie nieczynnego, położonego bez zgody właściciela jak również wezwali do zapłaty wynagrodzenia w kwocie 28 000 zł za naniesienie na działce wnioskodawców gazociągu czynnego. W odpowiedzi na wniosek małżonków S. Spółka podtrzymała wcześniejsze stanowisko w sprawie, nie widząc możliwości wypłaty odszkodowania za nieczynny gazociąg i proponując demontaż gazociągu w miejscach kolizji. Odnosząc się do ewentualnego ustanowienia służebności Spółka podtrzymała swoje stanowisko z pisma z dnia 23.04.2010 r. zwracając uwagę, że strefa ochronna gazociągu o szerokości 5 m nie posiada oparcia w obowiązujących przepisach i jest zawyżona. Pismem z dnia 20 września 2011 roku pełnomocnik wnioskodawców ostatecznie wezwał (...) Spółkę (...) z o .o do wypłaty wynagrodzenia w kwocie 30.000 złotych za ustanowienie służebności przesyłu na czynny gazociąg znajdujący się na wskazanych działkach ewidencyjnych. W odpowiedzi na powyższe Spółka zaproponowała ustanowienie służebności przesyłu za jednorazowym wynagrodzeniem w kwocie 5000 zł.

Na podstawie art. 492 § 1 k.s.h. w wyniku konsolidacji spółek dystrybucyjnych funkcjonujących w ramach grupy (...) S.A., z dniem 1 lipca 2013 r. wszelkie prawa i obowiązki (...) sp. z o.o. przejęła spółka (...) sp. z o.o.. Od 12 sierpnia 2013 roku uczestnik postępowania występuje pod nazwą (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Powierzchnie służebności przesyłu w granicach poszczególnych działek wynoszą: w działce nr (...) ha i w działce nr (...) ha, czyli łącznie 0,0128 ha. Elementem drugorzędny z punktu widzenia ustanowienia służebności jest przyszłe usytuowanie drzew w odległości minimum 2 m od linii gazociągu. Na skutek lokalizacji przedmiotowego gazociągu pomiędzy linią służebności a północno wschodnią granicą działki nr (...) tworzy się obszar gruntu, bezużyteczny dla potrzeb ewentualnej zabudowy i zagospodarowania przestrzennego. To samo dotyczy obszaru działki nr (...). (...) ochronna sieci gazociągu wynosi 1,5 m po każdej ze stron gazociągu. Na dzień 11 marca 2015 roku wartość służebności

przesyłu stanowiąca podstawę do ustalenia jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu, polegającej na usytuowaniu na nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), oznaczonej jako działki gruntu nr (...) podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej - sieci gazowej dn63 przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej, na podstawie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej określona została przez biegłego sądowego na kwotę 8.814,42 zł. Pole powierzchni strefy ochronnej sieci gazowej dn63 posadowionej na nieruchomości gruntowej złożonej z działek gruntu o numerach ewidencyjnych (...) przyjęto na poziomie 108 m². W zastosowanej metodologii do określenia wartości służebności przesyłu sieci gazowej przyjęto współczynnik uwzględniający sposób korzystania z gruntu w obszarze strefy ochronnej przez właściciela nieruchomości i przez właściciela sieci gazowej na poziomie 0,5. Przyjęto zatem, że z gruntu objętego strefą ochronną gazociągu w równym stopniu korzysta zarówno właściciel nieruchomości, jak i właściciel sieci gazowej.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił w oparciu o zebrany w sprawie materiał dowodowy w postaci dowodów z dokumentów, to jest: wypisu z rejestru gruntów, odpis zwykły księgi wieczystej (...) z dnia 19.01.2010 r., pisma wnioskodawców, wniosku o odszkodowanie, wezwania przedsądowego, pism uczestnika, mapy projektu podziału, protokołu odbioru technicznego, decyzji o pozwoleniu na budowę, protokołu próby szczelności sieci gazowej, decyzji Urzędu Rejonowego w K., decyzji o pozwoleniu na budowę, protokołów i dokumentacji co do odbioru poprzedniej nitki gazociągu, protokołu próby szczelności, protokołu odbioru z dnia 20.11.1998 r., postanowienia o wpisie do Rejestru Przedsiębiorców, odpisu z KRS.

Wskazane wyżej kopie dokumentów, których prawdziwość i wiarygodność nie budziła wątpliwości nie były kwestionowane przez żadną ze stron.

Ponadto ustalenia faktyczne w zakresie okoliczności związanych z budową gazociągu w 1995 roku i jego przebudową w 1998 roku, kwestie dotyczące tego, kto był inwestorem i wykonawcą Sąd Rejonowy oparł również na zeznaniu świadka M. G.. Sąd I instancji dał im wiarę w zakresie niesprzecznym z pozostałym materiałem dowodowym w sprawie. Świadek potwierdził fakt przebudowy gazociągu, ponadto określił parametry rury gazowej położonej na działce wnioskodawców. Z zeznań świadka wynika, iż odnośnie gazociągu nie było potrzeby wykonywania czynności eksploatacyjnych ze strony uczestnika postępowania i nie występowały awarie gazociągu.

Biegły sądowy z zakresu geodezji i kartografii sporządził wstępny projekt przebiegu służebności przesyłu i na zlecenie Sądu Rejonowego wyjaśnił w pisemnej opinii uzupełniającej sposób przeprowadzenia przebiegu służebności w granicach poszczególnych działek gruntu. Ostatecznie również biegły geodeta sporządził mapę dla celów prawnych zaewidencjonowaną przez organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny. Ponadto został przeprowadzony dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego, który dokonał wyceny wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu.

W ocenie Sądu I instancji opinie biegłych są wyczerpujące, fachowe i obiektywne, nie zawierają sprzeczności, luk, zostały uzasadnione w dostatecznym stopniu. Wydane w przedmiotowej sprawie opinie zasługują na przymiot wiarygodności ze względu na ich wewnętrzną spójność, zupełność i konsekwencję oraz fakt, iż zostały wydane zgodnie z zasadami wiedzy specjalistycznej biegłych. Ostatecznie opinie co do swej zawartości merytorycznej nie były kwestionowane. Sporna pozostała po stronie uczestnika postępowania kwestia zasadności ustanowienia służebności przesyłu dla uczestnika, a także kwestia wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności przy ewentualnym uwzględnieniu wniosku.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd I instancji stwierdził, że, możliwość ustanowienia służebności przesyłu ustawodawca wprowadził do Kodeksu cywilnego z dniem 3 sierpnia 2008 r. dodając przepisy art. 305 (1) do 305 (4) k.c. (ustawa z dnia 30 maja 2008 r. o zmianie ustawy kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw - Dz. U. Nr 116, poz. 731). Po myśli art. 305¹ k.c. nieruchomość można obciążyć na rzecz przedsiębiorcy, którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1 k.c. (służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne) prawem polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń (służebność

przesyłu). Jeżeli przedsiębiorca odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, a jest ona konieczna do korzystania z urządzeń, o których mowa wyżej, to - zgodnie z art. 305² § 2 k.c. - właściciel nieruchomości może żądać odpowiedniego wynagrodzenia w zamian za ustanowienie służebności przesyłu. Zgodnie przy tym z przyjętym orzecznictwem, nie można wystąpić o zasądzenie wynagrodzenia bez jednoczesnego ustanowienia służebności, można jednak złożyć taki wniosek także wówczas, gdy jedyną przyczyną odmowy zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu jest spór co do wysokości wynagrodzenia (zob. postanowienie SN z dnia 14 października 2010r., III CZP 66/10 - Lex nr 621345). Na mocy art. 305⁴ k.c. do służebności przesyłu stosuje się odpowiednio przepisy o służebnościach gruntowych. Zatem służebność przesyłu jest służebnością pozwalającą na umożliwienie prawnego uregulowania dostępu do cudzych nieruchomości, na której posadowione są przykładowo słupy niskiego, średniego oraz wysokiego napięcia, przez które przechodzą napowietrzne linie energetyczne, sieci wodociągowe, gazowe oraz inne urządzenia - wybudowane i eksploatowane przez przedsiębiorstwa przesyłowe. Zgodnie z zamiarem ustawodawcy przedsiębiorca przesyłowy może korzystać z nieruchomości, na której posadowione są urządzenia przesyłowe w zakresie niezbędnym dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania tychże urządzeń (art. 305¹ k.c.). Ustanowienie służebności przesyłu następuje na rzecz przedsiębiorcy przesyłowego, który jest właścicielem urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1 k.c. lub który zamierza takie urządzenia dopiero wybudować.

W ocenie Sądu Rejonowego, nie ulega wątpliwości, iż mimo że w art. 305² § 2 k.c. w pierwszej kolejności zostało wymienione żądanie zapłaty wynagrodzenia za ustanowienie służebności, to jednak istotą roszczenia wynikającego z tego przepisu jest ustanowienie służebności. Wynagrodzenie jest jedynie jego pochodną. W postępowaniu sądowym, w którym właściciel domaga się od przedsiębiorcy ustanowienia służebności przesyłu za wynagrodzeniem, sąd w pierwszej kolejności bada, czy zasadne jest ustanowienie służebności i w jaki sposób (cechy postępowania o ustanowienie służebności), a dopiero potem (wtórnie), jaka powinna być wysokość „odpowiedniego” wynagrodzenia.

Właścicielom nieruchomości przysługuje roszczenie o ustanowienie odpłatnej służebności przesyłu z tytułu istniejących bądź nowoprojektowanych urządzeń przesyłowych na ich nieruchomościach. Jednak w obecnym stanie prawnym przepisy nie określają, w jaki sposób powinna być ustalona wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu. Brak jest również uzgodnionego krajowego standardu wyceny tej służebności. Oznacza to, iż mamy do czynienia z równoprawnością różnych dostępnych standardów oraz wolnością w wyborze metody wyceny, która będzie najlepiej odpowiadać okolicznościom danej sprawy.

Sąd Rejonowy stwierdził, że jak to wielokrotnie podnoszono w orzecznictwie (w tym w orzecznictwie Sądu Najwyższego), wynagrodzenie to powinno uwzględniać szkody poniesione przez właściciela nieruchomości na skutek wybudowania na nieruchomości urządzeń przesyłowych; zakres ograniczeń własności nieruchomości i powodowanych uciążliwości (tj. rozmiar, rodzaj, położenie, właściwości i sposób eksploatacji urządzeń przesyłowych, rodzaj, przeznaczenie i powierzchnię nieruchomości należącej do właściciela nieruchomości; niemożność korzystania z nieruchomości, na której posadowiono urządzenia przesyłowe w sposób zgodny z jej społeczno - gospodarczym przeznaczeniem; przeznaczenie nieruchomości, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego; konieczność zachowania stref ochronnych wyłączonych spod zabudowy wskutek wybudowania urządzeń przesyłowych; ograniczenie zdolności inwestycyjnych na nieruchomości; obniżenie jakości, funkcjonalności i wartość nieruchomości gruntowych, na których posadowiono urządzenia przesyłowe). Ponadto powinno to być wynagrodzenie jednorazowe, co jednak nie wyklucza możliwości rozłożenia jego zapłaty na raty (wskazał na wyrok SN z dnia 27.02.2013, IV CSK 440/12). Ponadto dodał, że w orzecznictwie wskazuje się, iż nie jest adekwatne określanie wysokości wynagrodzenia za służebność przesyłu w oparciu o ceny rynkowe wynajmu lub dzierżawy gruntu.

Elementami wpływającymi na wysokość wynagrodzenia według Sądu I instancji są: wartość rynkowa 1 m² nieobciążonej nieruchomości (jako górna granica wynagrodzenia), wielkość pasa nieruchomości objętego oddziaływaniem urządzeń przesyłowych (tzw. strefa ograniczonego użytkowania), stopień ograniczenia możliwości korzystania z zajętego przez urządzenie pasa gruntu przez właściciela nieruchomości (wynagrodzenie powinno być proporcjonalne do stopnia tej ingerencji) oraz stopień zmniejszenia wartości nieruchomości w strefie ograniczonego użytkowania. Z kolei na powierzchnię pasa służebności przesyłu, czyli strefy gruntu o ograniczonym użytkowaniu, w

ocenie Sądu Rejonowego wpływa wielkości pasa niezbędnego do obsługi danego urządzenia przesyłowego. Zależy ona więc od obowiązujących przepisów prawnych oraz norm branżowych.

Sąd I instancji dodał ponadto, że w przedmiotowej sprawie, po ustaleniu, iż w 1998 r. część gazociągu została wyłączona z części czynnej zaś w gruncie wnioskodawców przeprowadzono w innym miejscu ponownie nitkę gazociągu obecnie czynnego, co do zasady wnioskodawcom służyło roszczenie o ustanowienie służebności przesyłu. Sąd Rejonowy wskazał, iż twierdzenia uczestnika postępowania, iż istniała zgoda właścicieli nieruchomości na przeprowadzenie gazociągu były gołosłowne. Fakt niezaskarżenia decyzji w przedmiocie pozwolenia na budowę nie pozbawia wnioskodawców możliwości żądania ustanowienia odpowiedniej służebności. Z postępowania dowodowego przeprowadzonego w sprawie nie sposób wyprowadzić wniosku aby uczestnik postępowania dysponował tytułem prawnym do gruntu, na którym znajduje się przedmiotowy gazociąg. Wydawane kolejno decyzje pozwalające na lokalizację i wykonanie inwestycji w zakresie budowy gazociągu nie są wystarczającym dowodem na istnienie takiego tytułu, a inne dowody w tym zakresie nie zostały Sądowi przedstawione. Już marginalnie Sąd wskazał, że w odpowiedzi na pismo wnioskodawców uczestnik postępowania wyraził wolę ustanowienia służebności przesyłu za wynagrodzeniem w kwocie 5000 zł. Jednakże strony ostatecznie nie doszły do porozumienia w tym w zakresie kwoty wynagrodzenia spornej do chwili zamknięcia rozprawy. Zatem zdaniem Sądu Rejonowego istniały podstawy do ustanowienia służebności przesyłu. Uznania potrzeby ustanowienia służebności przesyłu nie niweczył fakt, że w dotychczasowej praktyce ingerencja przedsiębiorstwa w nieruchomość wnioskodawców była niewielka i sporadyczna oraz że przypuszczalnie może tak być w przyszłości. Istotą bowiem służebności przesyłu jest zapewnienie samej już tylko możliwości ingerencji określonego rodzaju, koniecznej dla utrzymania i eksploatacji gazociągu, niemożliwej do ostatecznego jej sprecyzowania w chwili ustanowienia.

Jeżeli chodzi o wysokość „odpowiedniego” wynagrodzenia na rzecz wnioskodawców za ustanowienie powyższej służebności, Sąd Rejonowy przyjął, że powinno być ono jednorazowe w wysokości 8814,42 zł. Wyceny biegły dokonał przy uwzględnieniu rzeczywistego, lokalnego obrotu rynkowego, przy zważeniu obszaru niezbędnego do prawidłowego wykonywania służebności i uciążliwości służebności dla właścicieli działki, wynikającej z ograniczenia ich w bieżącym korzystaniu z przedmiotowej działki oraz możliwości jej potencjalnego wykorzystania w przyszłości. W tym kontekście Sąd Rejonowy przywołał pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w wyroku z 8 czerwca 2005r., V CK 679/04 (Lex nr 311353), zgodnie z którym jeżeli, ze względu na sposób posiadania służebności lub też ze względu na sposób posadowienia urządzeń przesyłowych, powód może korzystać ze swojej nieruchomości w mniej lub bardziej ograniczonym zakresie, wynagrodzenie za bezumowne korzystanie powinno być odpowiednio obniżone. Zgodnie z praktyką orzeczniczą wynagrodzenie należne powinno uwzględniać cały uszczerbek będący następstwem ustanowienia służebności przesyłu, w tym także zmniejszenie jej wartości (zob. postanowienie SN z 20.09.2012r., IV CSK 56/12 - Lex nr 1227856 i uchwała SN z 8.09.2011r., III CZP 43/11 - OSNC 2012/2/18). Okoliczności powyższe zostały również uwzględnione przy wyliczeniu należnego wynagrodzenia za służebność przesyłu i przemawiały zarazem za ustaleniem go jako świadczenia jednorazowego (zob. np. postanowienie SN z 18 kwietnia 2012r., V CSK 190/11 - Lex nr 1212828). Wskazana przez biegłego geodetę powierzchnia pasa służebności, również nie budziła zastrzeżeń Sądu Rejonowego. Biegły przyjął do wytyczenia służebności aktualne warunki eksploatacyjne. Zastosowany przez biegłego rzeczoznawcę współczynnik K tj. współczynnik uwzględniający sposób korzystania z gruntu w obszarze strefy ochronnej przez właściciela nieruchomości i przez dysponenta urządzeń co do danego gruntu, też został należycie uzasadniony. Ostatecznie, zdaniem Sądu Rejonowego, logiczne i racjonalne było wyliczenie przez biegłego sądowego wysokości wynagrodzenia na zasadzie iloczynu wartości rynkowej 1 m² nieruchomości nieobciążonej służebnością przesyłu, powierzchni strefy ograniczonego użytkowania rozumianej jako powierzchnia zajęta pod gazociąg oraz powierzchni służebności i współczynnika zmniejszenia się wartości nieruchomości w wyniku lokalizacji urządzenia oraz współczynnika K uwzględniającego sposób korzystania z gruntu w obszarze strefy ochronnej zarówno przez właściciela jak i dysponenta urządzeń. W rezultacie wysokość odpowiedniego wynagrodzenia ustalona została na 8814,42 zł. Z tych względów w oparciu o ustalony stan faktyczny w niniejszej sprawie i powołane przepisy Sąd Rejonowy zasądził od uczestnika postępowania na rzecz wnioskodawców kwotę stanowiącą wynagrodzenie jednorazowe za ustanowienie służebności przesyłu w wysokości 8.814,42 złotych.

Przy orzekaniu o kosztach postępowania Sąd I instancji wziął pod uwagę, że interesy stron były sprzeczne zarówno co do samej idei ustanowienia służebności przesyłu jak i wysokości należnego wynagrodzenia za tę służebność. Należało więc przyjąć, iż wnioskodawcom uzyskującym pozytywne rozstrzygnięcie co do ustanowienia służebności przesyłu należy się zwrot całości poniesionych przez nich kosztów w postaci: kosztów przeprowadzonych oględzin pokrytych z zaliczki uiszczonej przez wnioskodawców – 49 zł, opinii biegłego geodety 1681,53 zł, 2000 zł z tytułu zaliczki wykorzystanej na poczet wynagrodzenia biegłego rzeczoznawcy, kosztów pełnomocnictwa – 240 zł plus 17 zł, łącznie 4027,53 zł.

Łącznie tymczasowo ze środków Skarbu Państwa został pokryty koszt opinii biegłych w sprawie na kwotę łączną 1097,33 zł i Sąd Rejonowy nakazał pobrać od uczestnika postępowania kwotę 1.097,53 zł tytułem zwrotu pokrytych tymczasowo przez Skarb Państwa kosztów opinii biegłego rzeczoznawcy. Sąd ten także nakazał zwrócić Gminie K. kwotę 300 zł i uczestnikowi postępowania kwotę 193,09 zł tytułem niewykorzystanej zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego geodety. Sąd Rejonowy również nakazał zwrócić wnioskodawcom kwotę nadpłaconej opłaty od wniosku 505 zł.

Od powyższego postanowienia apelację wniósł uczestnik, zaskarżając je w całości.

Zaskarżonemu rozstrzygnięciu zarzucił naruszenie:

1. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę dowodów z dokumentów zgłoszonych przez uczestnika, tj. decyzji nr (...) 115a/I-30a/95, decyzji nr (...), których wszechstronna analiza doprowadziłaby do uznania, że uczestnikowi przysługuje tytuł prawny do stałego korzystania z nieruchomości wnioskodawców w zakresie niezbędnym do utrzymania istniejącego na nieruchomości gazociągu;

2. art. 231 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i brak ustalenia, że uczestnikowi przysługuje tytuł prawny do stałego korzystania z nieruchomości wnioskodawców w zakresie niezbędnym do utrzymania istniejącego na nieruchomości gazociągu, mimo że wniosek taki można było wysnuć z innych ustalonych w sprawie faktów, potwierdzonych dokumentami, tj. faktu, że gazociąg został wybudowany w oparciu o prawomocne ostatecznie decyzje właściwych organów, w których organy te działały na podstawie zgody właściwych organów, w których organy te działały na podstawie zgody właścicieli nieruchomości do przeprowadzenia przez nieruchomość gazociągu;

Mając na uwadze powyższe zarzuty, apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia i oddalenie wniosku o ustanowienie służebności przesyłu oraz o zasądzenie od wnioskodawców na rzecz uczestnika kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Wnioskodawcy w odpowiedzi na apelację wnieśli o jej oddalenie oraz o zasądzenie na ich rzecz od uczestnika kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja podlegała oddaleniu jako bezzasadna.

Po analizie apelacji, Sąd Okręgowy stwierdza, że w istocie skarżący nie zarzuca Sądowi Rejonowemu naruszenie przepisów dotyczących postępowania dowodowego, ale obrazę przepisu materialnoprawnego – art. 305² § 2 k.c.. Z samej treści zarzutów, jak i z uzasadnienia apelacji wynika, że według apelującego Sąd Rejonowy dysponując dwiema decyzjami o pozwoleniu na budowę gazociągu, bezzasadnie uznał, że uczestnikowi nie przysługuje tytuł prawny do korzystania z nieruchomości wnioskodawców w koniecznym zakresie.

Powyższe wymaga odniesienia się do art. 305² § 2 k.c.. Zgodnie z tym przepisem, jeżeli przedsiębiorca odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, a jest ona konieczna do korzystania z urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1, właściciel nieruchomości może żądać odpowiedniego wynagrodzenia w zamian za ustanowienie służebności przesyłu. Przesłanka „konieczności” jest w tym zakresie kluczowa, ponieważ posiadanie tytułu prawnego

do korzystania z nieruchomości przez uczestnika prowadziłyby do niemożności uwzględnienia wniosku, z uwagi na to, że ustanowienie służebności przesyłu nie byłoby wtedy konieczne w rozumieniu art. 305² § 2 k.c.. Według apelującego, tym tytułem prawnym są dwie decyzje o pozwoleniu na budowę: nr (...) - 30a/95 oraz nr (...) - 404/98.

Decyzja o pozwoleniu na budowę jest decyzją administracyjną wydaną zgodnie z Kodeksem postępowania administracyjnego, która zezwala na rozpoczęcie i prowadzenie budowy bądź na wykonywanie innych robót budowlanych niezwiązanych z budową obiektu budowlanego. Sąd Najwyższy niejednokrotnie podkreślał, że w postępowaniu cywilnym sądy nie są władne badać prawidłowości podjęcia decyzji administracyjnej, a w szczególności, czy istnieją przesłanki, które w świetle przepisów prawa materialnego stanowiły podstawę jej podjęcia. Dzieje się tak niezależnie od treści uzasadnienia decyzji, decyzja bowiem w zakresie objętym jej treścią jest - bez względu na motywy jej podjęcia wyrażone w uzasadnieniu - wyrazem stanowiska organu administracji publicznej wiążącym sądy w postępowaniu cywilnym (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4.6.2009 r., III CZP 28/09, nie publ. oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 6.2.2004 r., II CK 433/02, nie publ., z dnia 5.6.2009 r., I CSK 504/08, nie publ. oraz z dnia 26.8.2009 r., I CSK 26/09, OSNC-ZD 2010, nr A, poz. 22).

Przede wszystkim jednak pozwolenie na budowę jest aktem niezbędnym dla legalnego zrealizowania zamierzeń inwestycyjnych na nieruchomości, ale nie wynika z niego jakikolwiek tytuł prawny do władania cudzą nieruchomością w zakresie jej wykorzystania na cele budowlane i dalszego korzystania ze wzniesionych na niej urządzeń. Tytuł taki musi być uzyskany na podstawie umowy albo stosownego orzeczenia, względnie przez zasiedzenie. W stanie prawnym obowiązującym od dnia 1 stycznia 1995 r., a zatem również we wrześniu 1998 roku, wynikającym z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (jedn. tekst: Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 ze zm.), organ administracji publicznej właściwy do wydania pozwolenia na budowę nie musi badać tytułu prawnego inwestora do nieruchomości, na której ma być zrealizowana inwestycja. Wystarczy, że inwestor złoży przy wniosku o wydanie mu pozwolenia na budowę oświadczenie, pod rygorem odpowiedzialności karnej, że przysługuje mu prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (art. 32 ust. 4 pkt 2). Na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę nie można zatem wnioskować, że organ właściwy do jej wydania objął rozpoznaniem także kwestię tytułu inwestora do nieruchomości, na której zamierza zrealizować swoje plany. Wydanie takiej decyzji może świadczyć co najwyżej o tym, że inwestor zapewnił o posiadaniu takiego tytułu, ale nie może przesądzać jego istnienia. Decyzję o warunkach zabudowy może uzyskać każdy potencjalny inwestor, niezależnie od tego, czy wykaże tytuł prawny do nieruchomości (art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jedn. tekst: Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.). Decyzja o pozwoleniu na budowę oraz poprzedzająca ją decyzja o warunkach zabudowy, wydawana dla obszaru, dla którego brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, bezpośrednio jedynie legalizują zamierzenia budowlane inwestora, w tym także przedsiębiorcy prowadzącego działalność przy wykorzystaniu urządzeń przesyłowych. Decyzje te nie tworzą tytułu prawnego do korzystania z cudzej nieruchomości, w tym także w zakresie treści służebności przesyłu. Z tej przyczyny w orzecznictwie Sądu Najwyższego dominuje pogląd, że ich wydanie nie przesądza dobrej wiary podmiotu, który na cudzej nieruchomości wybudował urządzenia przesyłowe i korzystał z nich w zakresie treści służebności przesyłu (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2005 r., III CZP 29/05, OSNC 2006, nr 4, poz. 64, oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 9 sierpnia 2005 r., IV CK 82/05, nie publ., z dnia 29 stycznia 2008 r., IV CSK 410/07, nie publ., i z dnia 6 maja 2009 r., II CSK 594/08, "Palestra" 2009, nr 9-10, s. 254, postanowienie SN z 7 maja 2014 r., II CSK 472/13, Lex nr 1476956, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 listopada 2015 r., III CZP 76/15, opubl. w OSNC 2016/12/138, LEX nr 1958100, M.Prawn. 2016/1/4, Biul.SN 2015/11/10, KSAG 2016/2/126).

Skoro w ugruntowanym orzecznictwie podkreśla się, że uzyskanie pozwolenia na budowę sieci nie przesądza o istnieniu dobrej wiary posiadacza to tym bardziej nie prowadzi ono do powstania tytułu prawnego do korzystania z cudzego gruntu odpowiadającego służebności przesyłu. Przedstawione wnioski wynikają z konstatacji, że stałe korzystanie z urządzeń przesyłowych polega m.in. na prowadzeniu prac o charakterze konserwacyjnym lub naprawczym, co zakłada swobodny dostęp do tych urządzeń, a tych uprawnień nie gwarantuje ani uzyskanie pozwolenia na budowę urządzeń przesyłowych (wyrok SN z 29 stycznia 2008 r., IV CSK 410/07, Lex nr 445289), ani zgodność budowy z wymogami prawa budowlanego (por. wyrok SN z 9 sierpnia 2005 r., IV CK 82/05, LEX nr 303363). Odmienne jest charakter regulacji zawartych w prawie budowlanym i prawie cywilnym.

Sąd Okręgowy podziela ten pogląd, wyraźnie wskazany ostatnio w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 2016 r. w sprawie IV CSK 522/15, LEX nr 2093034, w którego tezie stwierdzono, iż nie może być tytułem posiadania służebności o treści służebności przesyłu decyzja administracyjna, która nie kreuje tego prawa podmiotowego, lecz prowadzi do ograniczenia właściciela w jego uprawnieniach na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, choćby nawet dotyczyła szerokiego władztwa nad cudzą nieruchomością, pozwalając na wkraczanie na nią, wznoszenie na niej urządzeń, konserwowanie ich. Decyzja o pozwoleniu na budowę w żadnym razie nie może być traktowana jako decyzja zezwalająca na wejście na cudzy grunt i legalizująca tę czynność.

Nie można zatem twierdzić, że pozwolenie na budowę rozstrzyga o uprawnieniu do korzystania z nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności przesyłu. W trakcie postępowania Spółka nie powołała zaś żadnej innej podstawy prawnej, która uprawniałaby ją do korzystania z nieruchomości wnioskodawców.

Tytułem prawnym dla przedsiębiorcy przesyłowego do stałego korzystania z określonej nieruchomości jest m.in. decyzja wydana na podstawie art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości (Dz. U. z 1974 r. Nr 10, poz. 64 t.j. z późn. zm.). Taki charakter mają także decyzje wydawane na podstawie odpowiedników tego przepisu zawartych w kolejnych ustawach (w art. 70 ust. 1 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 z późn. zm.), art. 124 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz. 518 t.j. z późn. zm.)). Żadnej z tych decyzji uczestniczka na tylko nie przedstawiła, ale nawet nie powoływała się na ich istnienie.

Na zakończenie, mimo niepodniesienia przez skarżącego zarzutu zasiedzenia służebności przesyłu przez uczestnika należy tylko zaznaczyć, że w ocenie Sądu Rejonowego kumulatywne przesłanki do tegoż zasiedzenia nie zostały spełnione. Stanowisko to podziela Sąd Okręgowy. Zgodnie z art. 172 k.c. w zw. z art. 292 k.c. w zw. z art. 305¹ k.c., służebność przesyłu może być nabyta przez zasiedzenie tylko po spełnieniu następujących przesłanek: posiadanie przez przedsiębiorcę, który jest właścicielem urządzeń przesyłowych, upływ czasu oraz korzystanie z trwałych i widocznych urządzeń przesyłowych. Odnosząc się do przesłanki upływu czasu należy stwierdzić, że czas wymagany do nabycia służebności przez zasiedzenie wynosi 30 lat (wykonywany w złej wierze) albo 20 lat (wykonywany w dobrej wierze). W niniejszej sprawie bieg zasiedzenia rozpoczął się najwcześniej we wrześniu 1998 r., a to oznacza, że przesłanka upływu czasu nie została spełniona, nawet gdyby uzasadnione było zakwalifikowanie posiadania jako nabytego w dobrej wierze.

Mając powyższe na uwadze, na mocy art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., Sąd Okręgowy oddalił apelację.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z art. 520 § 3 k.p.c.. Na kwotę przyznaną z tego tytułu na rzecz wnioskodawców od uczestnika złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika wnioskodawców będącego radcą prawnym ustalone w stawce minimalnej na podstawie § 5 pkt 3 w związku z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tekst jednolity Dz. U. z 2015r., poz. 1804, ze zm.).