

- Sygn. akt I Ns 1172/15

## POSTANOWIENIE

Dnia: 4 listopada 2016r.

Sąd Rejonowy w Przemyślu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

**Przewodniczący: SSR Marcin Dudzik**

**Protokolant: st. sekr. sądowy Iwona Rydzy**

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 4 listopada 2016 r. w P.

sprawy z wniosku **M. N.**

z udziałem (...) **Sp. z o.o. w W.**

ustanowienie służebności przesyłu (nieruch. poł. B.)

### **postanawia:**

I. **ustanowić** na rzecz uczestnika (...) Sp. z o.o. w W. służebność przesyłu na nieruchomości położonej w miejscowości B. oznaczonej jako działka Nr (...) objętą księgą wieczystą Nr (...) polegającą na prawie usadowienia, przeprowadzenia i dostępu w celu eksploatacji, konserwacji, modernizacji i wymiany podziemnych urządzeń sieci gazowej o średnicy 50 i 20 mm pasem gruntu o szerokości 1 m. długości 74 m. o powierzchni 75 m<sup>2</sup>, zawartym na mapie sporządzonej przez biegłego geodetę W. K. w wersji II stanowiącej załącznik do opinii uzupełniającej z dnia 22.06.2016r. l.ks.rob. (...) zaznaczonej między punktami 201-202-203-204-205-206-207-208-209-210 do 201 oraz wyeksponowanym kolorem sepia;

II. **zasądzić** od uczestnika (...) Sp. z o.o. w W. na rzecz M. N. kwotę 1.624,00 (jeden tysiąc sześćset dwadzieścia cztery) złotych tytułem jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności;

III. **nakazuje ściągnąć** od uczestnika (...) Sp. z o.o. w W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Przemyślu kwotę 4.333,70 (cztery tysiące trzysta trzydzieści trzy 70/100) złotych tytułem kosztów sądowych stanowiących wynagrodzenie biegłych;

IV. **orzec**, że każdy uczestnik ponosi pozostałe koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

### **Uzasadnienie postanowienia z dnia 4 listopada 2016 r. sygn. akt I Ns 1172/15**

Wnioskiem z dnia 21 maja 2014r. M. N. wniosła o ustanowienie na rzecz uczestnika (...) Sp. z o.o. w W. służebności przesyłu polegającej na prowadzeniu eksploatacji sieci przesyłowej, należącej do uczestnika, w tym dostępu i dojazdu do urządzeń przesyłowych w celu wykonania eksploatacji, konserwacji i remontu oraz usuwania ewentualnych awarii i jej rozbudowy oraz obowiązku znoszenia przez każdorazowego właściciela nieruchomości obciążonej ograniczeń i zakazów wynikających z istnienia urządzeń wchodzących w skład sieci – na nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) w pasach eksploatacyjnych których oś zgodna jest z osią urządzeń przesyłowych o szerokości 4 m. Ustanowienia na rzecz uczestnika drogi dojazdowej do urządzeń przesyłowych o szerokości 4, 5 m, ustalenie przez sąd odpowiedniej wysokości jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności, a także o zasądzenie kosztów postępowania.

W uzasadnieniu wniosku wskazano, że na nieruchomości wnioskodawczyni usytuowane są urządzenia przesyłowe, stanowiące część sieci przesyłowej należącej do uczestnika. Pełnomocnik wnioskodawczyni pismem z dnia 8 lipca

2014r. zwrócił się do uczestnika z wezwaniem do uregulowania stanu prawnego sieci przesyłowej, jednakże do zawarcia umowy ustanawiającej służebność przesyłu nie doszło, albowiem uczestnik odmówił jej zawarcia.

W dalszej części uzasadnienia wnioskodawczyni wskazała, że konieczne jest określenie przebiegu służebności i ustalenie wartości jednorazowego wynagrodzenia z uwzględnieniem odpowiednią szerokość pasa technologicznego oraz drogi dojazdu, a także rekompensującego wnioskodawczyni obniżenie wartości jej nieruchomości na skutek obecności urządzeń przesyłowych.

W odpowiedzi na wniosek uczestnik (...) Sp. z o.o. w W. wniosła o jego oddalenie oraz o zasądzenie kosztów postępowania.

W uzasadnieniu przyznano, że przez nieruchomość wnioskodawczyni przebiega sieć gazowa, która jest własnością uczestnika. Sieć ta zbudowana została (...) Komitet (...) w Ż. w oparciu o decyzję Urzędu Wojewódzkiego w P.. Gazociąg został zbudowany legalnie, w oparciu o wówczas obowiązujące przepisy, na podstawie decyzji upoważniającej do naruszenia prawa własności, a więc brak jest przesłanek uzasadniających ustanowienie służebności przesyłu gdyż uczestnik posiada tytuł prawny, wystarczający do prawidłowego korzystania z urządzeń gazowych. Niezależnie od powyższego uczestnik podniósł zarzut zasiedzenia służebności przesyłu. Na uzasadnienie tego zarzutu podniósł, że poprzednicy prawni uczestnika jak i on sam posiadają służebność przesyłu nieprzerwanie od 1987r. po chwilę obecną, tj. przez okres przekraczający 20 lat uzasadniający zasiedzenie.

W piśmie procesowym z dnia 5 stycznia 2016r. wnioskodawczyni zakwestionowała podniesione przez uczestnika argumenty dotyczące podniesionego przez uczestnika zarzutu zasiedzenia. Podniosła, że uzyskanie pozwolenia na budowę linii przesyłowej nie może stanowić podstawy do nabycia w drodze zasiedzenia służebności przesyłu.

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

Nieruchomość stanowiąca działkę o nr (...), o pow. 0.27 ha położona w miejscowości B. gm. Ż. stanowi własność M. N..

W środkowej części działki o nr (...) usytuowany został parterowy, wolnostojący budynek mieszkalny. W pozostałej części działki występują trawniki, nasadzenia drzew owocowych oraz drzew i krzewów ozdobnych. Wzdłuż granicy południowej działki przebiega rurociąg gazowy średniego ciśnienia o średnicy 50 mm, od którego prowadzony jest przyłącz o średnicy 20 mm do budynku położonego na sąsiedniej działce nr (...). Rurociągi te krzyżują się z napowietrzną linią energetyczną NN.

Działka ta, zgodnie z studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ż. położona jest w terenach przewidywanych na cele zabudowy mieszkalnej. Posiada dostęp do sieci elektrycznej, wodnej i gazowej. W najbliższym otoczeniu występują elementy zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej typu zagrodowego i grunty rolne.

Sieć gazowa przebiegająca przez działkę wnioskodawczy została zbudowana przez (...) Komitet (...) w Ż. w oparciu o decyzję Urzędu Wojewódzkiego w P. z dnia 24 października 1984r.

/odpis kw nr (...) k. 24-28, wypis z rejestru gruntów k. 23, kopia mapy zasadniczej k. 10 opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego k. 177, dokumentacja dotycząca wydania decyzji z dnia 22.10.1984r. (...) k. 86/

W chwili obecnej przebiegająca przez nieruchomość wnioskodawczyni sieć gazowa stanowi własność (...) sp. z o.o. Oddział w T., która wstąpiła we wszystkie prawa i obowiązki (...) sp. z o.o., do którego to podmiotu zostały wniesione w 2003r. wszelkie wierzytelności, prawa i obowiązki (...) S.A.

Pełnomocnik wnioskodawczyni, pismem z dnia 8 lipca 2014r. zwrócił się do uczestnika z wezwaniem do uregulowania stanu prawnego elementów sieci przesyłowej.

Uczestnik pismem z dnia 7 listopada 2014r. odmówił zawarcia umowy o ustanowienie służebności, jednocześnie przyznając, że jest właścicielem sieci przesyłowej.

/wezwanie do zawarcia umowy k. 8, pismo uczestnika k. 9/

Powołany w sprawie biegły sądowy z zakresu geodezji wydał opinię geodezyjną w dniu 8 kwietnia 2016 r. oraz uzupełniającą opinię geodezyjną w dniu 22 czerwca 2016 r., w których naniósł na mapę przebieg służebności, będącej przedmiotem postępowania. W opinii uzupełniającej z dnia 22 czerwca 2015 r. biegły przyjął przebieg służebności biegnącej pasem o szerokości 1 m, długości 74 m o łącznej pow. 75m<sup>2</sup> zaznaczonej na mapie między punktami 201–202-203-204-205-206-207-208-209-210 do 201 i wyeksponowanej kolorem sepia.

Przyjęta przez biegłego szerokość pasa eksploatacyjnego uwzględniała normy zakładowe obowiązujące w przedsiębiorstwie przesyłowym (ZN-G— (...):2014).

/opinia geodezyjna wraz z mapą k. 113-115, opinia uzupełniająca k. 144-145/

Wysokość jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie opisanej służebności przesyłu została przez biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości mgr inż. Z. J. określona na kwotę 1 624 zł.

/opinia biegłego z zakresu szacowania nieruchomości k. 172-195/

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wyżej wskazanych dowodów.

Sąd dał wiarę zebranych w sprawie dowodom z dokumentów urzędowych, których treść nie była kwestionowana i o które sąd zwrócił się do Starostwa Powiatowego w P..

Sąd oparł się na uzupełniającej opinii geodezyjnej, która sporządzona została przez biegłego sądowego W. K.. Określając w opinii uzupełniającej przebieg służebności biegły oparł się na zadeklarowanym przez uczestnika zakresie w którym przebieg służebności może być wykonywany, a także na stosownej normie zakładowej obowiązującej w przedsiębiorstwie przesyłowym ZN-G- (...):2014.

Za jasną, rzeczową i wiarygodną Sąd uznał również opinię biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości mgr inż. Z. J.. Biegły w sposób bardzo precyzyjny i klarowny wyjaśnił przyjęte w opinii założenia metodologiczne i kryteria, które przyjął przy dokonywaniu wyceny wynagrodzenia za ustanowienie służebności. Opinia ta została sporządzona przy przyjęciu kilku wariantów determinowanych przebiegiem i zakresem przestrzennym służebności. Walor opinii wzmacnia dodatkowo fakt, szczegółowego opisu nieruchomości wnioskodawczyni, jej usytuowania i przeznaczenia, które to dane opisowe biegły uwidocznili na dokumentacji fotograficznej.

### ***Sąd zważył co następuje:***

Uregulowana w art. 305<sup>1</sup> i nast. k.c. służebność przesyłu, jako prawo związane z własnością urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1 k.c. - pozwala na obciążenie nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym na rzecz przedsiębiorcy, którego własność stanowią istniejące urządzenia, polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń. Ustanowienie może nastąpić odpłatnie lub nieodpłatnie. Na podstawie art. 305<sup>1</sup> k.c. pojęcie urządzenia należy ujmować szeroko. Chodzi tu o urządzenia jako pojedyncze rzeczy ruchome, instalacje, jako rzecz złożoną z urządzeń oraz sieci, jako zbiór rzeczy tj. urządzeń i instalacji.

Uprawnionym do służebności przesyłu jest przedsiębiorca w rozumieniu art. 43<sup>1</sup> k.c. Jest to więc osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna niemająca osobowości prawnej, której ustawa przyznała zdolność prawną. Służebność przesyłu staje się składnikiem przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55<sup>1</sup> pkt 2 k.c. Legitymacja do żądania sądowego ustanowienia służebności przesyłu przysługuje w myśl art. 305<sup>2</sup> § 2 k.c. także właścicielowi nieruchomości, kiedy przedsiębiorca odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, a jest ona konieczna do korzystania z urządzeń o których mowa w art. 49 k.c.

W przedmiotowej sprawie – z uwagi na podniesione przez uczestnika zarzuty – pierwszoplanową kwestią było ustalenie czy wnioskodawczyni w ogóle może domagać się ustanowienia służebności przesyłu, czy też uczestnik posiada już wystarczający tytuł do władania częścią nieruchomości w zakresie służebności bądź nabył to prawo w drodze zasiedzenia.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do podniesionego zarzutu, w którym uczestnik dopatrywał się tytułu do korzystania z nieruchomości, wywodzonego najogólniej rzecz ujmując z pozwolenia na budowę inwestycji, to w ocenie sądu nie zasługuje on na uwzględnienie. W orzecznictwie akcentuje się, że nie może być tytułem posiadania służebności o treści służebności przesyłu decyzja administracyjna, która nie kreuje tego prawa podmiotowego. Decyzja o pozwoleniu na budowę w żadnym razie nie może być traktowana jako decyzja zezwalająca na wejście na cudzy grunt i legalizująca tę czynność (post. SN z 19.05.2016r. IV CSK 522/15). Nie ma przy tym większego znaczenia, że poprzednicy prawni wnioskodawczyni nie kwestionowali przedmiotowej decyzji. Ich milcząca akceptacja mogła być – zdaniem sądu, co najwyżej zgodą na lokalizację inwestycji i chęcią dostępności paliwa gazowego.

Zrealizowanie inwestycji budowlanej zawsze wymaga uzyskania pozwolenia, wydawanego przez organy administracji publicznej, po spełnieniu warunków określonych przepisami zaliczanymi do tej gałęzi prawa. Ich obowiązywanie wyznacza właścicielowi, ale też osobie mającej do nieruchomości inne prawo, granice wykonywania uprawnień mieszczących się w zakresie pojęcia korzystania z nieruchomości. Nie może być tytułem posiadania służebności o treści służebności przesyłu. Decyzja administracyjna, nie kreuje jednak 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, wnoszenie na niej urządzeń, konserwowanie ich (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 8 kwietnia 2014 r., III CZP 87/13 OSNC 2014, nr 7-8, poz. 68). Decyzja o pozwoleniu na budowę w żadnym razie nie może być traktowana jako decyzja zezwalająca na wejście na cudzy grunt i legalizująca tę czynność.

Wskazać przy tym należy, że w przedmiotowej sprawie uczestnik nie wykazała jakoby legitymował się tzw. decyzją wywłaszczeniową, uzyskaną na podstawie obowiązującej w trakcie realizacji inwestycji ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (jedn. tekst: Dz.U. z 1991 r. Nr 30, poz. 126 - dalej: "u.g.g."), która w art. 70 ust. 1 i 3 u.g.g. (art. 75 według oznaczenia w pierwotnym tekście ustawy) stanowiła, że zakładanie i przeprowadzanie na nieruchomościach, zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń technicznych łączności i sygnalizacji, a także innych podziemnych lub nadziemnych urządzeń technicznych niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń, wymagało zezwolenia rejonowego organu rządowej administracji ogólnej. Jeżeli założenie i przeprowadzenie przewodów i urządzeń uniemożliwiałoby dalsze racjonalne korzystanie z nieruchomości przez właściciela na cele dotychczasowe, nieruchomość podlegała wywłaszczeniu w trybie i na zasadach przewidzianych w ustawie. Właściciel nieruchomości miał obowiązek udostępnienia terenu osobom i jednostkom zobowiązanym do wykonania czynności związanych z eksploatacją i konserwacją założonych przewodów i urządzeń (art. 70 ust. 2 u.g.g.). Wydanie zezwolenia na założenie na nieruchomości urządzeń przesyłowych musiało być poprzedzone negocjacjami z właścicielem nieruchomości o uzyskanie zgody na wykonanie tych prac i mogło być udzielone, gdy właściciel sprzeciwił się im (art. 73 u.g.g.). Właścicielowi nieruchomości przysługiwało od jednostki, której udostępniono nieruchomość, odszkodowanie za straty wyrządzone na skutek jej zajęcia i przeprowadzenia działań określonych w art. 70 ust. 1 u.g.g. W braku porozumienia stron, odszkodowanie ustalał organ administracji, z zastosowaniem zasad przewidzianych przy wywłaszczaniu nieruchomości (art. 74 ust. 1 i 2 u.g.g.). Dysponowanie jedynie decyzją o pozwoleniu na budowę na uprawnia więc do takiego ograniczenia właściciela nieruchomości jak omówiona wyżej tzw. decyzja wywłaszczeniowa i tym samym nie stwarza dla uprawnionego takiego tytułu do korzystania z czyjejś nieruchomości. Reasumując decyzja o pozwoleniu na budowę z dnia z 22.10.1984r. nie wykreowała dla poprzednika prawnego uczestnika prawa podmiotowego odpowiadającego treści służebności przesyłu jak również nie stworzyła dla niego uprawnienia do trwałego korzystania z nieruchomości wnioskodawczyni w takim zakresie uczynić by mogła tzw. decyzja wywłaszczeniowa.

W realiach przedmiotowej sprawy nie zasługiwał również na uwzględnienie podniesiony zarzut zasiedzenia. Brak jest w szczególności podstaw do przyjęcia po stronie uczestnika istnienia przymiotu dobrej wiary, warunkującego w stanie faktycznym sprawy zasiedzenie, którego bieg mógł się rozpocząć w 1987r. tj. od chwili przekazania protokołem zdawczo – odbiorczym sieci gazowej poprzednikowi prawnemu uczestnika. Za takim zapatrywaniem przemawiają w znacznej mierze argumenty przytoczone już powyżej. Jak bowiem wskazano, decyzja o pozwoleniu na budowę na wykreowała po stronie poprzedników prawnych uczestnika żadnego uprawnienia do władania nieruchomością wnioskodawczyni.

W orzecznictwie zaś podkreśla się, że posiadacz, który wie, że dysponuje decyzją wydaną w procesie budowlanym, która nie może wykreować tytułu do cudzej nieruchomości w postaci służebności o treści służebności przesyłu, nie może być uznany za posiadacza służebności w dobrej wierze, a więc takiego, który w sposób usprawiedliwiony, choć błędny, jest przekonany, że jego posiadanie służebności jest legalne. O takim zakwalifikowaniu posiadania służebności mogłyby świadczyć inne okoliczności ustalone w konkretnej sprawie, ale nie samo to, że posiadacz służebności uzyskał decyzję o pozwoleniu na budowę i na jej podstawie wznosił urządzenia, których legalnemu utrzymywaniu na gruncie ma służyć zasiadywana służebność (uchwała SN z 20.11.2015r. III CZP 76/15).

Trudno przy tym uznać aby po stronie uczestnika i jego poprzedników prawnych, jako podmiotów profesjonalnych, istniały jakiegokolwiek okoliczności usprawiedliwiające błędne przekonanie o przysługującym prawie do korzystania z nieruchomości wnioskodawczyni w zakresie odpowiadającym treści służebności.

Tym samym sąd uznał, iż żądanie wnioskodawczyni ustanowienia na rzecz uczestnika służebności przesyłu zasługuje na uwzględnienie.

Ustanawiając w punkcie I postanowienia służebność przesyłu na nieruchomości wnioskodawcy Sąd miał na uwadze treść art. 305<sup>4</sup> k.c., zgodnie z którym do służebności przesyłu stosuje się przepisy o służebnościach gruntowych. Art. 287 k.c. stanowi, że zakres służebności gruntowej i sposób jej wykonywania oznacza się, z braku innych danych, według zasad współzycia społecznego, przy uwzględnieniu zwyczajów miejscowych. Natomiast w myśl art. 288 k.c. służebność gruntowa powinna być wykonywana w taki sposób, żeby jak najmniej utrudniała korzystanie z nieruchomości obciążonej. Oznacza to, że zasady współzycia społecznego (dobre obyczaje) decydują – przy uwzględnieniu zwyczajów miejscowych – o zakresie i sposobie wykonywania służebności przesyłu dopiero wtedy, gdy nie ma „innych danych”, przez które należy rozumieć przede wszystkim wolę samych stron, a jeżeli służebność powstała w inny sposób niż na podstawie czynności prawnej – cel służebności wynikający z jej rodzaju, charakteru i konkretnego stanu faktycznego. Ogólną regułą jest przy tym wskazana w art. 288 k.c. potrzeba wykonywania służebności przesyłu w sposób jak najmniej utrudniający korzystanie z nieruchomości obciążonej. Należy brać pod uwagę, że każde obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu stanowi ograniczenie uprawnień właściciela, zmniejszające użyteczność, a tym samym i wartość nieruchomości obciążonej.

W przypadku służebności przesyłu znamienne jest to, że powierzchnia nieruchomości zajęta pod służebność powinna odpowiadać warunkom eksploatacji sieci przyjętym w przedsiębiorstwie będącym właścicielem urządzeń przesyłowych. Wyznaczona w ten sposób strefa ma zabezpieczać potrzeby eksploataowania urządzeń, zapewniając przedsiębiorcy możliwość prawidłowego korzystania z nich, ale także ich konserwacji, naprawy, modernizacji, usuwania awarii, wymiany elementów, zgodnie z art. 305<sup>1</sup> i 305<sup>2</sup> k.c. Te okoliczności bierze zatem pod uwagę sąd ustanawiając służebność przesyłu. Co bardzo istotne, nie są one tożsame z przesłankami decydującymi o wyznaczeniu strefy, w obrębie której trzeba liczyć się z istnieniem urządzenia w celu zapewnienia bezpiecznych warunków jego eksploataowania i funkcjonowania w jego otoczeniu. Ja wskazał bowiem Sąd Najwyższy obszar strefy kontrolowanej określonej w § 10 w związku z § 110 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U. 2013, poz. 640) oraz w załączniku nr 2 do tego rozporządzenia, nie pokrywa się z zakresem obciążenia nieruchomości służebnością przesyłu (art. 305<sup>1</sup> k.c.), ustanowioną dla gazociągu wybudowanego przed dniem 12 grudnia 2001 r.(zob. uchwała SN z 11.12.2015r. III CZP 88/15).

Kierując się powyższymi kryteriami sąd uznał, że zasadnym będzie ustanowienie służebności przesyłu biegnącej pasem o szerokości 1 m, długości 74 m o łącznej pow. 75m<sup>2</sup> zaznaczonej na mapie między punktami 201–202-203-204-205-206-207-208-209-210 do 201 i wyeksponowanej kolorem sepia.

Przyjęta przez biegłego szerokość pasa eksploatacyjnego uwzględniała normy zakładowe obowiązujące w przedsiębiorstwie przesyłowym (ZN-G— (...):2014), na które to normy powołał się uczestnik. Trzeba bowiem podkreślić, że służebność dotyczyć może jedynie pasa eksploatacyjnego, niezbędnego przedsiębiorstwu przesyłowemu do eksploatacji, konserwacji czy ewentualnej wymiany urządzeń. To uczestnik, zgodnie z przyjętymi u niego normami zakładowymi ocenia w jakim zakresie korzystać musi z czyjejś nieruchomości aby sprawować należyta pieczę nad należącymi do niego urządzeniami przesyłowymi, jako przedsiębiorcy realizującego określony cel publiczny – zaopatrzenia w paliwo gazowe zgodnie z zawartymi umowami. Zakres tego aktualnego o czy też ewentualnego korzystania wyznacza przestrzenny obszar służebności, który stanowi dla właściciela nieruchomości zakres ograniczenia w jego prawie własności, przejawiający się w obowiązku znoszenia (pati), z drugiej zaś strony spełnia funkcję limitującą dla przedsiębiorstwa przesyłowego, poza który podmiot ten nie może wykroczać w korzystaniu z cudzej nieruchomości. Tym samym ewentualne przekroczenie tego zakresu (skorzystanie z nieruchomości poza zakresem służebności) będzie niedopuszczalne.

Żądanie zatem przez wnioskodawczynię ustanowienia służebności w większym zakresie, nie znalazło usprawiedliwionych podstaw. Domyśleć się można, że takie stanowisko podyktowane było bezpośrednim wiązaniem zakresu służebności z wysokością wynagrodzenia za jej ustanowienie. Odnosząc się więc do tej kwestii wskazać trzeba, że problem wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu pozostaje w związku z zakresem obciążenia wynikającego z jej ustanowienia, ale nie oznacza to, że wysokość owego wynagrodzenia musi być determinowana tylko przez ten czynnik. W postanowieniu z dnia 3 lutego 2010 r., II CSK 444/09 (nie publ.) i w wyroku z dnia 18 kwietnia 2013 r., II CSK 504/12 (niepubl.), Sąd Najwyższy wyjaśnił, że obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu nie wiąże się zwykle z faktycznym pozbawieniem właściciela władztwa nad jego nieruchomością i dlatego wynagrodzenie należne właścicielowi powinno uwzględniać stopień, w jakim obciążenie ingeruje w treść przysługującego mu prawa, a zatem to, w jakim zakresie przed jej ustanowieniem i po ustanowieniu mógł on i może korzystać ze swojego prawa ze względu na sposób posadowienia urządzeń i jego konsekwencje.

Płatne jednorazowo wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu powinno stanowić ekwiwalent wszystkich korzyści, których właściciel nieruchomości zostanie pozbawiony w związku z jej obciążeniem. Powinno ono też pokryć wszystkie niedogodności, jakie w przyszłości dotkną właściciela obciążonej nieruchomości w związku z ustanowieniem służebności. Ocenic również trzeba właściwości urządzeń, które uprawniony przedsiębiorca posadził lub zamierza posadzić na obciążonej nieruchomości oraz określić uciążliwości wynikające z ich stałej obecności na gruncie, nad nim lub pod nim, względnie także uciążliwości wynikające z ich działania, a nadto jeszcze rozważyć stopień ich natężenia.

W przedmiotowej sprawie zauważyć należy, że instalacja gazowa przebiegająca pod gruntem, tylko jej południową częścią nie ogranicza istotnie właściciela nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym. Wskazać również trzeba, że w granicach przebiegu gazociągu przebiega również linia napowietrzna niskiego napięcia. Tak więc także ze względu na inne czynniki, tak czy inaczej, wnioskodawczyni jest ograniczona w swoim prawie własności, w określonym przestrzennie zakresie, nie tylko w związku z przebiegiem gazociągu. Nie sposób również abstrahować od takich determinantów wartości nieruchomości wnioskodawczyni jak sposób jej zagospodarowania czy walory estetyczne. Jak wynika z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, na działce (...), w miejscu przebiegu gazociągu znajdują się trawniki i nasadzenia. Fakt ten uwidocznił się również na dokumentacji fotograficznej (k. 195). Powyższe okoliczności nie wskazują więc, że przebieg gazociągu wpłynął negatywnie na wspomniane walory estetyczne czy użytkowe. W pozostałym zakresie nieruchomości wnioskodawczyni (składająca się nie tylko z działki nr (...)) została zabudowana budynkiem mieszkalnym. Nie sposób więc uznać, iż wnioskodawczyni doznała ograniczeń w zabudowanie swej nieruchomości, zgodnie z jej przeznaczeniem, tym samym nie doznając większych niedogodności w związku z przebiegiem gazociągu. W ocenie sądu obszar nieruchomości został przez wnioskodawczynię i tak

optymalnie zagospodarowany dla potrzeb istniejącej zabudowy (budynek mieszkalny) przy pozostawieniu obszaru biologicznie czynnego.

Uwzględniając więc powyższe czynniki, a także bazując na szacunku sporządzonym przez biegłego, sąd uznał, że adekwatną wysokością jednorazowego wynagrodzenia będzie kwota 1 624zł, jako odpowiadająca tylko zakresowi przestrzennemu służebności.

Z powyższych względów orzeczono jak w pkt II sentencji postanowienia.

O kosztach postępowania orzeczono w myśl art. 520 §1 k.p.c. oraz art. 83 ust. 2 ustawy z dnia 28.07.2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. 2014, poz. 1025 ze zm). Biorąc pod uwagę fakt, iż służebność została ustanowiona na rzecz uczestnika zasadne stało się obciążenie tego podmiotu kosztami sądowymi stanowiącymi wynagrodzenie biegłych. Wskazać również trzeba, iż uczestnik nie przystał na propozycję wnioskodawczyni ustanowienia służebności w drodze umowy, a już na etapie postępowania sądowego nie złożył propozycji ustalenia przebiegu służebności, czyniąc to dopiero na etapie zarzutów do opinii biegłego geodety, co zrodziło konieczność kolejnej opinii i związanych z tym dodatkowych kosztów.

-