

Sygn. akt I Ns 643/11

POSTANOWIENIE

Dnia, 02 marca 2016r

Sąd Rejonowy w Oleśnicy Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący **S.S.R Adrian Paluch**

Protokolant Agnieszka Mazur

po rozpoznaniu w dniu: 17 lutego 2016r

na rozprawie

sprawy z wniosku **M. (...)**

przy udziale **(...) S.A z siedzibą w W. Oddział we W.**

o ustanowienie służebności przesyłu

p o s t a n o w i a :

I. ustanowić na rzecz (...) S.A. z siedzibą w W. Oddział we W. służebność przesyłu obciążającą nieruchomość położoną w miejscowości W., oznaczoną geodezyjnie jako działka nr (...), obręb W., gmina D., powiat (...), dla której urządzona jest księga wieczysta o nr (...), pasem szerokości 6 m (3m od osi) o powierzchni 0,0421 ha, polegającą na posadowieniu gazociągu wysokiego ciśnienia (...) oraz dostępie do tego gazociągu w celu jego konserwacji, naprawy, modernizacji, usunięciu awarii, wymianie elementów, tak jak to przedstawiono graficznie w opinii biegłego geodety inż. J. K. (wariant I k. 324);

II. tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu zasądzić od (...) S.A. z siedzibą w W. Oddział we W. na rzecz M. K. kwotę 59.000,00 (pięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia uprawomocnienia postanowienia do dnia zapłaty, tytułem jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu opisanej w pkt.I postanowienia;

III. zasądzić od (...) S.A. z siedzibą w W. Oddział we W. na rzecz M. K. kwotę 3.095,96 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. nakazać (...) S.A. z siedzibą w W. Oddział we W. uiścić na rzecz Skarbu Państwa ((...)) kwotę 6.800,29 zł tytułem zwrotu wydatków tymczasowo poniesionych w sprawie przez Skarb Państwa.

Z/ (...)

02.03.2016r.

Sygn. akt I Ns 643/11

UZASADNIENIE

M. K. wniosła o:

I. ustanowienie służebności przesyłu na prawie własności nieruchomości położonej w miejscowości W., oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...) na arkuszu mapy nr 1 w obrębie W., gmina D., powiat (...), dla której Sąd Rejonowy w Oleśnicy prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), za jednorazowym wynagrodzeniem na rzecz (...) S.A., której

treścią jest znoszenie istnienia na nieruchomości obciążonej oraz nad jej przestrzenią urządzeń przesyłowych w postaci gazociągu wysokiego ciśnienia (...), jako również prawo do korzystania z nieruchomości obciążonej w zakresie niezbędnym do dokonywania konserwacji, modernizacji, remontów gazociągu wysokiego ciśnienia (...), oraz prawem wejścia i wjazdu na teren odpowiednim sprzętem, na czas nieokreślony, nie dłuższy jednak niż czas eksploatacji urządzeń;

II. zasądzenia od uczestnika na rzecz wnioskodawczyni tytułem odpowiedniego wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu kwoty 142.619,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia złożenia wniosku do dnia zapłaty;

Uczestnik postępowania wniósł o oddalenie wniosku w części dotyczącej ustalenia odpłatności za służebność przesyłu.

W piśmie z dnia 10 grudnia 2012 r. podniósł zarzut zasiedzenia służebności przesyłu (k.183).

Sąd ustalił:

M. K. jest właścicielem nieruchomości położonej w W. oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...) na arkuszu mapy nr 1 w obrębie W., gmina D., powiat (...), dla której Sąd Rejonowy w Oleśnicy prowadzi księgę wieczystą nr (...).

/bezsporne/

Nabyła prawo własności w/w nieruchomości na podstawie umowy o dział spadku z dnia 13.02.2009 r.

Dowód:

- umowa o dział spadku, k. 74;

Objęta wnioskiem nieruchomość stanowi obszar gruntu o powierzchni 0,4895 ha. Jest niezabudowana i stanowi grunt użytkowany rolniczo. W jej poprzek, z południowego zachodu na północny wschód, została przeprowadzona podziemna infrastruktura techniczna tj. gazociąg wysokiego ciśnienia o oznaczeniu (...) oznaczona jako gazociąg DN (...) relacji W.-Obwodnica północna odgałęzienie W.- Z..

Dowód:

- opinia biegłego z zakresu gazownictwa, k.261;

W dniu 12.12.1972 r. została wydana decyzja zatwierdzająca plan realizacyjny – ogólny i zagospodarowania terenu inwestycji gazociągu wraz ze strefą ochronną przebiegającego przez teren powiatu (...) (odcinek od granic administracyjnych m. W. w rejonie wsi Z. do wsi M. oraz odcinek w rejonie PGR W. 200 m/m R. – W. odcinek III).

Gazociąg został wybudowany zgodnie ze w/w decyzją. Budowa została zakończona w 1974 r., w tym też roku gazociąg został oddany do użytku.

W dniu 26.09.1974 r. gazociąg, którego fragment przebiega przez nieruchomość wnioskodawczyni, został ujęty jako środek trwały ówczesnego przedsiębiorstwa przesyłowego.

W tym okresie właścicielem gruntu przez który przebiega w/w gazociąg był J. T..

W dniu 15.10.1975 r. Decyzją Naczelnika Gminy D. RL. (...) działka oznaczona nr (...) została przekazana na Skarb Państwa – Państwowy Fundusz Ziemi.

Następnie decyzją Wojewody (...) z dnia 07.07.1994 r. w/w działka została przekazana na rzecz Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa. W 1996 r. zgłoszeniem zmian do ewidencji gruntów z dnia 21.04.1996 r. działka nr (...) uległa podziałowi na działki (...). W dniu 27.11.1996 r. właścicielem działki o nr (...) został J. H..

Z kolei na podstawie stwierdzenia nabycia spadku po J. H. właścicielami w/w nieruchomości zostali A. H., M. K. i S. H. po 1/3 części każdy.

Na podstawie działu spadku z dnia 13.02.2009 r. wyłącznym właścicielem w/w działki jest M. K..

Dowód:

- wypis z rejestru gruntów zawierający dane na dzień 01.01.1974 r.;
- zestawienie odcinków gazociągu z wskazaniem dat przekazania ich do eksploatacji;
- decyzja z dnia 12.12.1972 r., k. 190;
- dokument k.191;
- plan realizacyjny gazociągu R. – W., k.192-202;
- pismo powiatowego zakładu katastralnego, k.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego teren nieruchomości przez którą przebiega wskazana we wniosku linia przesyłowa leży w obszarze oznaczonym symbolami: U, L, D1, Z i GAZ.

Gazociąg wysokiego ciśnienia o oznaczeniu (...) przebiega przez teren oznaczony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolami U i L (teren usług lokalnych i ulice lokalne).

Działka nr (...) przeznaczona jest w przewarzającej mierze pod tereny usług lokalnych – publicznych i komercyjnych (symbol U), północna część działki przeznaczona jest pod tereny ulic dojazdowych wewnętrznych (symbol D1).

Dla w/w gazociągu, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego została wyznaczona strefa ochronna od poszczególnych rodzajów zabudowy o szerokości 2x35 m.

Przebieg gazociągu w terenie jest wyznaczony żółtymi słupkami znacznikowymi.

Dowód:

- opinia biegłego z zakresu gazownictwa, k.259;
- opinia biegłej z zakresu wyceny nieruchomości, k.371;

Dla zapewnienia prawidłowej eksploatacji gazociągu przesyłowego o parametrach takich, jak gazociąg przebiegający przez nieruchomość należącą do wnioskodawczyni wymagane jest zapewnienie pasa eksploatacyjnego o szerokości 6 m.

Dowód:

- Warunki (...) Eksploatacji Sieci Przesyłowej, k.163;
- opinia biegłego z zakresu gazownictwa, k.263;

Działka nr (...) w obrębie W., gmina D. obecnie jest wykorzystywane na cele rolnicze i dla takiej działki obowiązuje strefa kontrolna wynosząca 6 m (po 3 m od osi gazociągu).

W przypadku zabudowy działki obiektami terenowymi przeznaczonymi do świadczenia usług użyteczności publicznej (zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego dla obrębu wsi W. zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy D. nr (...) z dnia 27.08.2004 r.) szerokość pasa kontrolnego przeznaczonego do podejmowania przez

przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się transportem gazu ziemnego czynności w celu zapobieżenia działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłowe użytkowanie gazociągu – zgodnie z załącznikiem nr 2 do rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26.04.2013 r. wynosi 70 m (po 35 m na obie strony od osi gazociągu). W takiej sytuacji zabudowa działki w pasie o odległości gazociągu poniżej 35 m jest niemożliwa.

Dowód:

- opinia biegłego z zakresu gazownictwa, k. 263-264;

Właścicielem urządzeń przesyłowych przebiegających przez w/w nieruchomości jest uczestnik postępowania.

/bezsporne/

Pismem z dnia 09.06.2011 r. wnioskodawczyni wezwała uczestnika do dobrowolnego ustanowienia w drodze umowy służebności przesyłu, proponując jednocześnie jednorazowe wynagrodzenie z tego tytułu.

Dowód:

- wezwanie do zapłaty z dnia 09.06.2011 r. wraz z potwierdzeniem odbioru z dnia 16.06.2011 r.;

Wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu na nieruchomości położonej w miejscowości W., gmina D. oznaczonej w operacie ewidencji gruntów jako działka nr (...) o powierzchni 0,4895 ha, dla której urządzona jest księga wieczysta nr (...) wynosi:

1. przy przyjęciu strefy ochronnej o szerokości 6 m (po 3 m od osi gazociągu) **59.000,00 zł** (w obu opracowanych przez biegłą wariantach);

2. przy przyjęciu strefy ochronnej o szerokości 70 m (po 3 m od osi gazociągu):

a. obejmujące tylko wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości – **181.000,00 zł**;

b. obejmujące obniżenie wartości nieruchomości przez którą przebiega służebność przesyłu oraz wynagrodzenie za korzystanie z zajętej nieruchomości – **219.000,00 zł**

Dowód:

- opinia biegłej z zakresu wyceny nieruchomości, k.366-400, k.415;

- ustna opinia uzupełniająca biegłej z zakresu wyceny nieruchomości, k. 439;

Ustalając powyższe oparto się przede wszystkim na złożonych do akt sprawy dowodach z dokumentów (których prawdziwość nie była przez strony kwestionowana), a także na sporządzonych w toku postępowania opiniach biegłych z zakresu gazownictwa, geodezji i wyceny nieruchomości.

Pominięto opinię sporządzoną przez biegłego mgr inż. W. W. albowiem zasadne okazały się zarzuty uczestnika postępowania podniesione pod adresem tej opinii.

Opinia biegłego z zakresu gazownictwa (k.252-272) została zakwestionowana przez wnioskodawcę.

Biegły przekonująco odniósł się do zarzutów wnioskodawcy w opinii uzupełniającej (k.309-311). Po pierwsze, biegły zaprzeczył, aby był w jakikolwiek sposób związany z uczestnikiem postępowania. Po drugie, wyjaśnił, że zwracał się do wnioskodawcy o aktualny, zatwierdzony przez odpowiednie organy administracji – projekt zagospodarowania działki nr (...) obręb W.. Wskazał, że działka ta stanowi grunt rolny, na którym nie ma żadnych obiektów terenowych, do których mogłyby odnosić się odległości bezpieczne. Wyjaśnił, że w zależności od rodzaju budynku, odległości te mogą kształtować się w różny sposób. Wskazał, że obecnie obowiązujące rozporządzenie w sprawie warunków

technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U.2013.640), określa szerokość stref kontrolowanych, których wielkość zależy od ich przeznaczenia i rodzaju obiektów terenowych na nich usytuowanych. Wyjaśnił, że na tej podstawie określił szerokość (nie określono powierzchni) strefy kontrolowanej dla działki nr (...), przyjmując, że jest to grunt o przeznaczeniu rolnym. Podkreślił, że na datę sporządzania opinii, takie było przeznaczenie wskazanej tej działki. Podał, że strefa kontrolna dla tej działki wynosi 6 m. Dodać należy, iż opiniujący odniósł się do kwestii Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla obrębu W., zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy D. nr XXIV/462/2004z dnia 27 sierpnia 2004 r., wskazując, że właściciel działki może zmienić jej przeznaczenie i sposób zagospodarowania, co spowoduje zmianę szerokości strefy kontrolowanej. Biegły wyjaśnił, że do dnia przeprowadzania wizji właściciel (tj. wnioskodawcy) nie udokumentowała sposobu zagospodarowania działki i terminu realizacji zmiany jej przeznaczenia. W sprawie istotne jest, że biegły wyjaśnił, iż przy zmianie przeznaczenia działki, szerokość pasa kontrolowanego, przeznaczonego do podejmowania przez przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się transportem gazu ziemnego, czynności w celu zapobieżenia działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłowe użytkowanie gazociągu będzie wynosić 70 m (tj. po 35 m na obie strony od osi gazociągu). Wskazał, że w takiej sytuacji (tj. zmiany przeznaczenia działki) zabudowa działki w pasie o odległości od gazociągu poniżej 35 m będzie niemożliwa (k.264).

Sporządzona przez biegłego opinia jest jasna, pełna i należyście uzasadniona. Biegły odniósł się do podnoszonych przez strony zarzutów. Ponadto opiniujący w sprawie biegły posiada wymaganą wiedzę i doświadczenie zawodowe potrzebne do sporządzenia opinii. Co istotne biegły wyjaśnił zasady wyznaczania stref kontrolnych dla gazociągu objętego wnioskiem. Wskazał, kiedy strefa ta powinna wynosić 6 m, a kiedy 70 m. W ocenie Sądu brak jest podstaw do kwestionowania sporządzonej przez niego opinii.

Odnosząc się do opinii geodety stwierdzić należy, iż nie była ona przez strony kwestionowana (biegły wyznaczył przebieg służebności przesyłu w dwóch wariantach: przy założeniu pasa o szerokości 6 m oraz 70 m oraz naniósł oba warianty na sporządzone mapy).

Z kolei opinia biegłej z zakresu wyceny nieruchomości została zakwestionowana przez uczestnika postępowania.

Pismem z dnia 17.03.2015 r. biegła sprostowała swą opinię podstawową w ten sposób, że wyjaśniła, iż:

1. dla Wariantu I (obejmującego obniżenie wartości nieruchomości oraz wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości) wartość służebności przesyłu - przy przyjęciu strefy ochronnej o szerokości 6 m - wynosi 59.000,00 zł, natomiast dla strefy ochronnej wynoszącej 70 m, wynosi 219.000,00 zł;
2. dla Wariantu II (obejmującego jedynie wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości) wartość służebności przesyłu - przy przyjęciu strefy ochronnej o szerokości 6 m - wynosi 59.000,00 zł, natomiast dla strefy ochronnej wynoszącej 70 m, wynosi 181.000,00 zł.

Biegła wyjaśniła, że w pkt. 6 opinii podstawowej (dot. wyliczenia wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu) wystąpił błąd pisarski wymagający sprostowania, w sposób wskazany powyżej.

Sprostowana opinia jest jasna, pełna oraz należyście uzasadniona. Biegła szczegółowo wyjaśniła powody, które legły u podstaw sporządzonej przez nią opinii, nie ma zatem podstaw do jej kwestionowania.

Wbrew zarzutom uczestnika postępowania opinia jest zgodna z treścią postanowienia z dnia 28.10.2014 r. Obejmuje wyliczenie wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu, przy przyjęciu 6 m oraz 70 m pasa strefy kontrolowanej. Wprawdzie zawiera dwa warianty wyliczenia tego wynagrodzenia (przy założeniu obniżenie wartości nieruchomości i wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości – wariant I oraz jedynie przy założeniu wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości – wariant II), to jednak w żaden sposób nie podważa jej wiarygodności. Istotne jest bowiem, że biegła szczegółowo i przekonująco wyjaśniła powody, dla których wyliczyła wynagrodzenie dla obu ustalonych przez siebie wariantów (zob. str. 11-16 opinii podstawowej – k.376-381).

Na rozprawie w dniu 14.12.2015 r. biegła podtrzymała wnioski zawarte w swej opinii podstawowej. Wyjaśniła, że wyliczone przez nią wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu, z pasem ochronnym wynoszącym 6 m wynosi 59.000,00 zł i to zarówno w przypadku jego wyliczenia w oparciu o metodę polegającą na przyjęciu obniżenia wartości nieruchomości oraz wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości obciążonej (wariant I), jak też w przypadku oparcia wyliczeń wyłącznie na podstawie wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości.

Biegła wyjaśniła, że ustalona przez nią kwota 59.000,00 zł nie oddaje w całości pełnej utraty wartości nieruchomości obciążonej służebnością, gdyż przebieg gazociągu jest taki, że w istocie uniemożliwia wykorzystanie nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem wynikającym z obowiązujących przepisów. Podkreśliła jednak, że kwota ta odpowiada wynagrodzeniu za ustanowienie służebności przesyłu obejmującej pas gruntu wnoszący 6 m (po 3 m od osi gazociągu). Wskazała, że w chwili obecnej, żaden racjonalnie postępujący inwestor nie nabyłby działki wnioskodawczyni, ponieważ nie może być ona wykorzystana zgodnie z jej przeznaczeniem. Biegła podkreśliła, że lokalizacja tej działki jest bardzo dobra, zaś ceny gruntu w tej lokalizacji przekraczają 250 zł/metr² pod zabudowę mieszkaniową. Wyjaśniła również, że wartość spornej działki to ok. 685.000,00 zł, zastrzegła jednak, że cena działki nie miała znaczenia dla jej wyliczeń.

Biegła odniosła się także do kwestii przyjętego w opinii współczynnika K. Wyjaśniła, że do niej należy wyznaczenie wartości tego współczynnika. Podkreśliła, że przy jego ustalaniu brała pod uwagę zakres uciążliwości wynikający z opinii biegłego z zakresu gazownictwa. Wskazała, że w przedmiotowej sprawie wyznaczyła dwie wartości współczynnika K dla pasa wynoszącego 6 m oraz pozostałej części pasa odpowiadającego 70 m szerokości. Wyjaśniła, że dla pasa wynoszącego 6 m, przyjęła wartość współczynnika K wynoszącą 1 (najwyższą możliwą), albowiem usytuowanie sieci na działce wnioskodawczyni jest takie, że w praktyce włącza możliwość wykorzystania tej nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Wskazała, że dla pozostałej części pasa ochronnego o szerokości 70 m, przyjęła wartość współczynnika K wynoszącą 0,496 (a więc niższą niż maksymalna) wskazując, że w tej części sporna nieruchomość może być wykorzystana gospodarczo (np. pod parking).

Ponadto biegła w opinii uzupełniającej odniosła się do kwestii standardu wyceny wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu. Wskazała, że wprawdzie istnieje standard ustalania wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorców przesyłowych, to jednak wyjaśniła, że standard ten nie przewiduje szczegółowych wzorów do wyliczenia tej wartości. Podała, że z tego powodu, przez analogie posłużyła się standardem służącym do wyliczenia wynagrodzenia w związku z ustanowieniem służebności gruntowej. Biegła zastrzegła jednak, że sporządzając opinię uwzględniła zapis zawarty w standardzie dotyczącym ustalania wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu, dlatego też sporządziła opinię wariantową (k.440-442).

Opinia biegłej jest logiczna i spójna. Biegła przekonująco wyjaśniła powody, dla których przyjęła wartość współczynnika K na poziomie wynoszący 1 (dla pasa gruntu o szerokości 6 m), a także dlaczego posłużyła się przyjętymi w opinii standardami (logiczna jest bowiem argumentacja, że w bezpośrednim sąsiedztwie gazociągu nie mogą być wykonywane żadne prace, które mogłyby stwarzać jakiegokolwiek niebezpieczeństwo dla otoczenia). W świetle powyższego nie ma podstaw do skutecznego zakwestionowania sporządzonych przez biegłą opinii. Z tych względów oddalono wniosek uczestnika postępowania o dopuszczenie dowodu z innego biegłego z zakresu wyceny nieruchomości (k.465).

Ponadto oddalono wniosek o dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego z zakresu gazownictwa (k.438), albowiem sporządzona przez niego opinia była jasna i pełna, zaś okoliczność, na którą dowód ten został zawnioskowany („ustania wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu”) mieścił się w zakresie kompetencji biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości.

Co zaś się tyczy pozostałych dowodów, to ich wiarygodność nie była przez strony kwestionowana. Nie ma zatem potrzeby omawiania, powodów dla których dowodom tym dano wiarę.

Sąd zważył:

I. Odnośnie zarzutu zasiedzenia służebności przesyłu.

Podniesiony w sprawie zarzut „zasiedzenia służebności przesyłu”, nie zasługiwał na uwzględnienie z dwóch powodów.

Po pierwsze, zważyć należy, że służebność przesyłu została wprowadzona do polskiego systemu prawnego ustawą z dnia 30.05.2008 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw. Ustawa ta weszła w życie w dniu 03.08.2008 r. Wynika z tego zatem, że przed tą datą, przepisy kodeksu cywilnego takiej instytucji nie przewidywały.

Podnosząc zarzut zasiedzenia służebności przesyłu uczestnik argumentował, że nabył ją na skutek nieprzerwanego posiadania urządzeń przesyłowych (gazociągu) od chwili ich wybudowania (tj. od roku 1974). Zauważyć jednak należy, iż skoro służebność przesyłu została wprowadzona do polskiego systemu prawnego z dniem 03.08.2008 r., to dopiero od tej daty mógł rozpocząć swój bieg terminu zasiedzenia tej służebności.

Zgodnie z art.172 k.c. w zw. z art. 292 k.c. termin ten wynosi lat 20 (w przypadku posiadacza pozostającego w dobrej wierze) albo lat 30 (w przypadku posiadacza w złej wierze).

Zważyć należy, że żaden z tych terminów nie upłynął jeszcze w dacie złożenia wniosku o ustanowienie służebności przesyłu w przedmiotowej sprawie (tj. w dniu 30.08.2011 r.). Nie mogło zatem nastąpić zasiedzenie służebności przesyłu zakresie objętym zarzutem uczestnika postępowania.

Po drugie, nawet gdyby przyjąć, że zarzut zasiedzenia dotyczył zasiedzenia służebności gruntowej o treści odpowiadającej służebności przesyłu (tego rodzaju służebność może być nabyta w drodze zasiedzenia – zob. pos. SN z dnia 10.07.2008 r., III CSK 73/08, LEX 461735), to z uwagi na zmiany właścicielskie działki, przez które sporny gazociąg przebiega, zarzut ten również mógł by zostać uwzględniony.

Jak wynika to bowiem z informacji powiatowego zakładu katastralnego w dacie wybudowania gazociągu (tj.1974 r.) właścicielem działki nr (...) był J. T.. W dniu 15.10.1975 r. Decyzją Naczelnika Gminy D. RL. (...) działka oznaczona nr (...) (z której następnie wydzielono działkę nr (...)) została przekazana na Skarb Państwa – Państwowy Fundusz Ziemi. Następnie decyzją Wojewody (...) z dnia 07.07.1994 r. w/w działka została przekazana na rzecz Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa. W 1996 r. działka nr (...) została podzielona na działki (...). Następnie w dniu 27.11.1996 r. właścicielem działki o nr (...) został J. H.. Z kolei, na podstawie stwierdzenia nabycia spadku po J. H. właścicielami działki (...) zostali A. H., M. K. i S. H. po 1/3 części każdy. Na podstawie działu spadku z dnia 13.02.2009 r. wyłącznym właścicielem w/w działki została M. K..

Z powyższego wynika zatem, że w okresie od 15.10.1975 r. do 27.11.1996 r. właścicielem nieruchomości, przez którą przebiega opisany we wniosku gazociąg, był Skarb Państwa. W tym czasie nie mógł biec termin zasiedzenia służebności gruntowej o treści odpowiadającej służebności przesyłu (nastąpiła tu bowiem konfuzja praw – art. 247 kc.). Tak więc termin zasiedzenia mógł rozpocząć swój bieg dopiero z dniem 27.11.1996 r. Wynika z tego zatem, że do chwili wniesienia wniosku w niniejszej sprawie, wymagany w art.172 k.c. w zw. z art. 292 k.c. termin zasiedzenia nie upłynął. Nie mogło zatem nastąpić zasiedzenie służebności gruntowej o treści odpowiadającej służebności przesyłu.

Na koniec dodać należy, iż brak jest dowodów na to, aby uczestnik posiadał zgodę ówczesnego właściciela spornej nieruchomości (J. T.), na korzystanie z niej w zakresie odpowiadającym treści służebności przesyłu.

II. Odnośnie ustanowienia służebności przesyłu .

Wniosek zasługiwał na uwzględnienie.

1. Zgodnie z art. 305¹§1 k.c. 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). Wedle 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, przedsiębiorca może żądać jej ustanowienia za odpowiednim wynagrodzeniem. § 2. 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.

Wnioskodawczyni może zatem domagać się ustanowienia służebności przesyłu. Może również żądać z tego tytułu odpowiedniego wynagrodzenia.

2. Bezsporne między stronami było, że przez należącą do wnioskodawczyni działkę oznaczoną nr (...) (AM-1, obręb W., gmina D., powiat (...)) przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia (...) relacji W.-Obwodnica północna odgałęzienie W. - Z..

Służebność przesyłu jako prawo rzeczowe obciąża całą nieruchomość jako jedną rzecz. Nie oznacza to jednak, że uprawnienia będące jej treścią muszą i mogą być wykonywane na całej rzeczy. Z reguły dotyczą one jakiejś części obciążonej nieruchomości.

Służebność przesyłu upoważnia przedsiębiorcę przesyłowego do podejmowania określonych działań na nieruchomości obciążonej. Cel tych działań musi być podporządkowany utrzymaniu we właściwym stanie technicznym urządzeń niezbędnych do wykonywania działalności gospodarczej polegającej na dostarczeniu odbiorcom energii, płynów, czy świadczeniu usług polegających na odbiorze ścieków i zapewnieniu łączności. W praktyce oznacza to upoważnienie do wejścia przez przedsiębiorcę (jego pracowników, podwykonawców) na obciążony grunt, zajęcia go na czas budowy urządzeń, ich trwałego osadzenia na nim, a następnie upoważnienia do wchodzenia na grunt w celu podejmowania czynności niezbędnych do utrzymania, konserwacji, remontu, modernizacji, dozoru, czy usunięcia awarii urządzeń przesyłowych.

Uprawnieniu przedsiębiorcy przesyłowego do podejmowania określonych wyżej działań odpowiada obowiązek właściciela nieruchomości obciążonej do ich znoszenia. Wiąże się to z ograniczeniem właściciela nieruchomości obciążonej co do sposobu korzystania z niej i takiego jej zagospodarowania, by przedsiębiorca przesyłowy miał zagwarantowaną stałą możliwość do swoich urządzeń w celu usunięcia awarii, konserwacji, demontażu, wymiany itp. Obowiązki te ciążyą na każdorazowym właścicielu nieruchomości.

Sąd Najwyższy wyjaśnił, że powierzchnia 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 przesyłowemu możliwość prawidłowego korzystania z nich, ale także ich konserwacji, naprawy, modernizacji, usuwania awarii, wymiany elementów zgodnie z art. 305¹ i 305² k.c. (tak SN w uchwale z dnia 11.12.2015 r., III CZP 88/15, nie publ.).

Zakres uprawnień przedsiębiorstwa przesyłowego związany z ustanowieniem na jego rzecz służebności przesyłu określono w zasadzie w sposób wynikający z żądania wniosku (nie była to kwestia między stronami sporna). Wzięto przy tym pod uwagę obowiązujące Warunki (...) Eksploatacji Sieci Przesyłowej w przedsiębiorstwie uczestnika postępowania (k162-165).

Powierzchnię nieruchomości zajętej pod służebność ustalono na podstawie Warunków (...) Eksploatacji Sieci Przesyłowej obowiązujących u uczestnika, przyjmując, że szerokość pasa eksploatacyjnego powinna wynosić 6 m (po 3 m od osi gazociągu) (k.163). Szerokość tego pasa jest zbieżna z szerokością strefy kontrolnej ustalonej w opinii biegłego z zakresu gazownictwa (dla nieruchomości o przeznaczeniu rolnym). W przywołanej wyżej uchwale z dnia

11.12.2015 r. Sąd Najwyższy wyjaśnił, że: „Obszar strefy kontrolnej określonej w §10 w zw. z §110 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26.04.2013 r. w sprawie warunków, jakimi 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. 305¹ k.c.) ustanowioną dla gazociągu wybudowanego przed dniem 12.12.2001 r.)” Wskazał również, że „powierzchnia zajęta pod służebność powinna odpowiadać warunkom eksploatacji sieci przyjętym w przedsiębiorstwie będącym właścicielem urządzeń przesyłowych”.

3. W zamian za ustanowienie służebności przesyłu właścicielowi nieruchomości obciążonej należy się <odpowiednie wynagrodzenie>.

<Odpowiednie wynagrodzenie> jest świadczeniem ustalonym w związku z ustanowieniem tytułu prawnego do korzystania z cudzej nieruchomości w postaci służebności przesyłu. Nie można go utożsamiać ze świadczeniami, do dochodzenia których uprawnia art. 224-226 k.c. w zw. z art. 352§2 k.c. i art. 230 k.c. Wynagrodzenie należne właścicielowi nieruchomości obciążonej 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 swego prawa ze względu na sposób posadowienia urządzeń i jego konsekwencje. W orzecznictwie SN wskazuje się, że <wynagrodzenie>, o którym mowa w art. 305² k.c. w pierwszej kolejności ma odpowiadać wartości świadczenia spełnionego na rzecz strony obowiązanej do jego zapłaty lub korzyści, którą obowiązany uzyskał w związku ze świadczeniem spełnionym wzajemnie, co jednak nie oznacza, że nie może odpowiadać wysokości uszczerbku w majątku uprawnionej osoby, o ile tylko powstaje on w związku z sytuacją rodzącą obowiązek zapłaty. Charakter służebności przesyłu sprawia, że wynagrodzenie za jej ustanowienie niezwykle trudno jest wyliczyć na podstawie korzyści, które uprawniony przedsiębiorca czerpie z prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej, chociaż wykorzystanie obciążonej służebnością nieruchomości jest czynnikiem pozwalającym na działanie jego przedsiębiorstwa w określonej skali i w określony sposób, pozostaje zatem oceniać je z perspektywy interesów ekonomicznych właściciela nieruchomości obciążonej. Podkreśla się, że płatne jednorazowo wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu powinno stanowić ekwiwalent wszystkich korzyści, których właściciel nieruchomości zostanie pozbawiony w związku z jej obciążeniem. Punktem wyjścia przy ocenie rozmiaru niedogodności wynikających z obciążenia nieruchomości służebnością przesyłu powinno być rozważenie charakteru obciążonej nieruchomości, a mianowicie jej przeznaczenia w planie zagospodarowania przestrzennego oraz – w braku planu – właściwości terenu, na którym leży nieruchomość i sposobu wykorzystania nieruchomości sąsiednich, bo te czynniki decydują o tym jak właściciel mógłby ze swojej nieruchomości korzystać, gdyby nie jej obciążenie. W dalszej kolejności należy ocenić właściwości urządzeń, które uprawniony przedsiębiorca posadził lub zamierza posadzić na obciążonej nieruchomości oraz określić uciążliwości wynikające z ich stałej obecności na gruncie, pod nim lub nad nim, względnie uciążliwości wynikające z ich działania, a nadto rozważyć jeszcze stopień ich natężenia. Czynniki te winny być ocenione we wzajemnym powiązaniu. W orzecznictwie podkreśla się, że wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu powinno być indywidualizowane stosownie do doniosłych dla jego określenia okoliczności konkretnego przypadku. Wskazuje się, że nie ma przeszkód aby wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu kompensowało właścicielowi ten uszczerbek w jego majątku, który jest konsekwencją obniżenia się wartości nieruchomości, jako składnika jego majątku w związku z jej obciążeniem służebnością przesyłu (zob. uzasadnienie uchwały z dnia 11.12.2015 r., III CZP 88/15).

Ustalenie wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu wymaga wiadomości specjalnych, stąd też w sprawie dopuszczono dowód z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości.

Jak to już wyżej wskazano, biegła sporządziła opinię dwuwariantową, dokonując wyliczeń dla pasa służebności o szerokości 6 m oraz o szerokości 70 m.

Z uzasadnienia opinii wynika, że w celu określenia wartości służebności przesyłu wykorzystano m.in.: opinię sądową biegłego geodety J. K. oraz biegłego z zakresu gazownictwa T. J.. Z kolie dokonując wyliczeń wzięto pod uwagę:

- wartość działki sprzed jej obciążenia;

- założenia przyjęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla spornej działki, w szczególności zaś to, że na można byłoby na niej dokonać zabudowy obiektami usługowymi z włączeniem w to zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- usytuowanie i przebieg gazociągu (w szczególności zaś to, że pozbawia on właściciela wykorzystania nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem);

- główne ograniczenia w swobodnym wykorzystaniu nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem, wynikające z przebiegu gazociągu, a to szerokość pasa zieleni oraz pasa strefy ochronnej, gdzie w przypadku pasa zieleni (o szerokości 6 m) wykluczona jest możliwość jakiegokolwiek zabudowy zaś w przypadku strefy ochronnej (o szerokości 70 m) dopuszczalna jest jedynie zabudowa gospodarcza, magazynowa, skład, place manewrowe i parkingi.

Z opinii biegłej wynika również, że z uwagi na szerokość strefy ochronnej (tj. pasa o szerokości 70 m), poza którą możliwe jest wykorzystanie działki zgodnie z przeznaczeniem, po uwzględnieniu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, powierzchnia gruntu „wolnego”, który mógłby być wykorzystany zgodnie z przeznaczeniem jest na tyle mała, że praktycznie wyklucza posadowienie jakiegokolwiek zabudowy. Biegła podkreśliła, że z uwagi na powyższe działka praktycznie pozbawiona jest możliwości wykorzystania na cele określone przez miejscowy plan (k.382-383).

Ponadto z opinii biegłej wynika, że ustalając wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu uwzględniła wszystkie istotne okoliczności, na które zwracał uwagę Sąd Najwyższy we wskazanej wyżej uchwale z dnia 11.12.2015 r. (sygn. akt III CZP 88/15).

Odnośnie wzmiankowanej przez biegłą rozbieżności w orzecznictwie dotyczącej sposobu określenia wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu (z tego powodu biegła przedstawiła dwa warianty opinii, uwzględniający obniżenie wartości nieruchomości z powodu ujemnych skutków budowy urządzenia przesyłowego oraz bez uwzględnienia tego obniżenia), to akceptując argumentację przedstawioną w uzasadnieniu wielokrotnie już powoływanej uchwały Sądu Najwyższego z dnia 12.11.2015 r. (sygn. akt III CZP 88/16) przyjęto, że do wyliczenia wartości służebności przesyłu należy przyjąć sumę kwot obejmujących zarówno kwotę obniżenia wartości nieruchomości z powodu ujemnych następstw budowy urządzenia przesyłowego oraz kwoty wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości w okresie eksploatacji urządzenia, tj. wartość wyliczoną wedle wariantu I opinii biegłej. Jak bowiem wyjaśnił to Sąd Najwyższy w uzasadnieniu w/w uchwały „Nie ma żadnych przeszkód, by wynagrodzenie za ustanowienie służebności, zarówno ustalone w umowie, jak i określone orzeczenie sądu kompensowało właścicielowi ten uszczerbek w jego majątku, który jest konsekwencją obniżenia się wartości nieruchomości, jako składnika jego majątku w zawiązku z obciążeniem służebnością”.

W przywołanej uchwale Sąd Najwyższy wyjaśnił również, że wynagrodzenie, o którym mowa w art. 305²§1 k.c. winno kompensować uszczerbek doznany przez właściciela obciążonej nieruchomości, w zakresie odpowiadającym powierzchni nieruchomości zajętej pod służebność. W przedmiotowej sprawie będzie to pas gruntu o szerokości 6 m (po 3 m od osi gazociągu) i obszarze 421 m².

Z opinii biegłej za zakresu wyceny nieruchomości wynika, że wartość służebności przesyłu dla pasa gruntu o szerokości 6 m (przy uwzględnieniu wartości nieruchomości i wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości) wynosi 59.000,00 zł. W takiej też kwocie ustalono należne wnioskodawcy wynagrodzenie za ustanowienie na jej nieruchomości służebności przesyłu.

W przywołanej wyżej uchwale z dnia 11.12.2015 r. Sąd Najwyższy wyjaśnił również, że „w normalnym toku rzeczy, jeśli przedsiębiorca po ustanowieniu na jego rzecz służebności przesyłu na obciążonej nią nieruchomości przeprowadzi inwestycję i posadowi na niej urządzenia przesyłające gaz, a ich oddanie do użytkowania będzie

wiązało się z powstaniem strefy kontrolowanej na obciążonej nieruchomości lub także na nieruchomościach sąsiednich, to spowodowane przez to uszkodzenia w majątku właścicieli nieruchomości pozostających w zakresie oddziaływania inwestycji mogą być naprawione na podstawie innych przepisów niż art. 305² § 1 k.c. Ustawodawca przewidział bowiem podstawy do kompensowania uszkodzeń, jakich doznaje właściciel nieruchomości zarówno w związku z legalnymi działaniami administracji w zakresie planowania przestrzennego, jak i w związku legalnymi działaniami inwestorów realizujących swoje zamierzenia na jego nieruchomości, czy w jej sąsiedztwie. Z art. 36 u.p.z.p. wynika podstawa do dochodzenia odszkodowania lub wykupienia nieruchomości na własność w razie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany w taki sposób, że korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone. Art. 58 ust. 2 u.p.z.p. tworzy podstawę do odpowiedniego stosowania powyższego przepisu w razie wprowadzenia takich ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości w związku z wydaniem decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, zaś art. 63 ust. 3 u.p.z.p. wtedy, gdy są one konsekwencją wydania decyzji o warunkach zabudowy. Szkody spowodowane zgodnym z prawem wykonywaniem zadań planistycznych przez organy jednostek samorządu terytorialnego podlegają naprawieniu, jeśli są konsekwencją zdarzeń mających miejsce po dniu 1 stycznia 1995 r. Wcześniej system prawny nie przywidywał podstaw prawnych odpowiedzialności za nie (szerzej w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 27 marca 2014 r., III CSK 161/13, OSNC 2015, Nr 4, poz. 45)”. Dalej Sąd Najwyższy wskazał, że „uszczerbek, który podlegał wyrównaniu na podstawie powołanych wyżej przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie może być wyrównany w związku z określeniem wynagrodzenia za obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu, na podstawie art. 305² § 1 k.c. Uszczerbek innego rodzaju takiemu wyrównaniu może podlegać, o ile pozostaje w związku z obciążeniem nieruchomości służebnością przesyłu”.

Mając na uwadze powyższe do wyliczenia wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu uwzględniono pas służebności o szerokości 6 m, nie zaś pas kontrolny o szerokości 70 m.

III. Odnośnie pozostałych rozstrzygnięć.

4. Orzeczenie o ustanowieniu służebności przesyłu ma charakter konstytutywny, stąd też wnioskodawczyni należą się odsetki ustawowe (za opóźnienie) od zasądzonego na jej rzecz wynagrodzenia od dnia uprawomocnienia się postanowienia do dnia zapłaty.

5. O kosztach postępowania orzeczono na zasadzie art. 520§3 k.p.c. Przyjęto bowiem, że interesy uczestników postępowania były sprzeczne (uczestnik domagał się oddalenia wniosku podnosząc zarzut zasiedzenia służebności), a podniesiony przez uczestnika zarzut okazał się niezasadny. W tym stanie rzeczy przyjęto, że wnioskodawczyni należy się zwrot poniesionych kosztów procesu (obejmujących opłatę od wniosku 200,00 zł, wynagrodzenie jej pełnomocnika 240,00 zł oraz uiszczona przez nią zaliczka na poczet opinii biegłego 2.655,96 zł.).

Z kolei na zasadzie art. 113 ust. 1 u.k.s.c. w zw. z art. 520§3 k.p.c. na uczestnika postępowania włożono w całości obowiązek zwrotu wydatków tymczasowo poniesionych w sprawie przez Skarb Państwa (k.101).