

POSTANOWIENIE

Dnia 24 marca 2016 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi Wydział II Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia SR W. S.

Protokolant: sekr. sąd. M. R.

po rozpoznaniu w dniu 18 marca 2016 roku na rozprawie

sprawy z wniosku (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł.

z udziałem I. S. (1)

o ustanowienie służebności przesyłu

postanawia:

1. ustanowić na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. służebność przesyłu na nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), polegającą na:

- przebiegu przez nieruchomość wodociągu o średnicy 100 mm w sposób przedstawiony na mapie do ustalenia służebności gruntowych, sporządzonej przez geodetę uprawnionego W. N. (1), zarejestrowanej w (...) Ośrodku Geodezji w Ł. w dniu 28 października 2015 roku za numerem (...) wraz ze strefą ochronną, obejmującą pas gruntu o szerokości 3 (trzech) metrów po każdej ze stron urządzenia,

- na prawie wejścia i wjazdu osób upoważnionych przez (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. z wykorzystaniem obszaru gruntu o powierzchni 23 m² znajdującego się pomiędzy punktami (...) wskazanymi na mapie do ustalenia służebności gruntowych, na nieruchomość obciążoną w wypadku konieczności usunięcia awarii, dokonywania napraw, remontów, konserwacji lub demontażu urządzenia,

- zaniechaniu przez właściciela gruntu wznoszenia budynków i innych naniesień trwale związanych z gruntem w pasie przebiegu wodociągu i wyznaczonej strefie ochronnej, jednak z możliwością utwardzenia powierzchni gruntu poprzez ułożenie kostki brukowej, płyt betonowych lub w inny zwyczajowo przyjęty sposób,

za jednorazowym wynagrodzeniem w kwocie 22 437 (dwadzieścia dwa tysiące czterysta trzydzieści siedem) złotych, płatnym na rzecz I. S. (1) w terminie tygodnia od uprawomocnienia się niniejszego postanowienia z ustawowymi odsetkami w wypadku uchybienia terminowi płatności;

2. ustanowić na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. służebność przesyłu na nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), polegającą na:

- przebiegu przez nieruchomość kanału ogólnospławnego o średnicy 0,30 m w sposób przedstawiony na mapie do ustalenia służebności gruntowych, sporządzonej przez geodetę uprawnionego W. N. (1), zarejestrowanej w (...) Ośrodku Geodezji w Ł. w dniu 28 października 2015 roku za numerem (...) wraz ze strefą ochronną, obejmującą pas gruntu o szerokości 5 (pięć) metrów po każdej ze stron urządzenia,

- na prawie wejścia i wjazdu osób upoważnionych przez (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. z wykorzystaniem obszaru gruntu o powierzchni 23 m² znajdującego się pomiędzy punktami (...) wskazanymi na mapie do ustalenia służebności gruntowych, na nieruchomość obciążoną w wypadku konieczności usunięcia awarii, dokonywania napraw, remontów, konserwacji lub demontażu urządzenia,

- zaniechaniu przez właściciela gruntu wznoszenia budynków i innych naniesień trwale związanych z gruntem w pasie przebiegu kanału ogólnospławnego i wyznaczonej strefie ochronnej, jednak z możliwością utwardzenia powierzchni poprzez ułożenie kostki brukowej, płyt betonowych lub w inny zwyczajowo przyjęty sposób za jednorazowym wynagrodzeniem w kwocie 47 150 (czterdzieści siedem tysięcy sto pięćdziesiąt) złotych, płatnym na rzecz I. S. (1) w terminie tygodnia od uprawomocnienia się niniejszego postanowienia z ustawowymi odsetkami w wypadku uchybienia terminowi płatności;

3. ustalić, że każdy z uczestników ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie;

4. nakazać pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi od I. S. (1) kwotę 98,79 złotych (dziewięćdziesiąt osiem złotych i siedemdziesiąt dziewięć groszy) na pokrycie kosztów postępowania tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa.

Sygn. akt II Ns 1110/10

UZASADNIENIE

We wniosku z 6 sierpnia 2010 roku (...) sp. z o.o. w Ł. wniosła o ustanowienie na jej rzecz służebności przesyłu na nieruchomości położonej w Ł., przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), polegającej na:

- prawie do prowadzenia przez nieruchomość wodociągu o średnicy 100 mm, zaniechaniu przez właściciela wznoszenia zabudowy i innych naniesień na wodociąg oraz w strefie ochronnej, która wynosi 3 m po każdej ze stron urządzenia oraz prawie nieograniczonego dostępu osób upoważnionych przez Spółkę, w tym dojścia i dojazdu do urządzenia na opisanej nieruchomości w celu usuwania awarii, dokonywania napraw, remontów, konserwacji i modernizacji urządzenia;

- prawie do prowadzenia przez nieruchomość kanału ogólnospławnego o średnicy 0,30 m, zaniechaniu przez właściciela wznoszenia zabudowy i innych naniesień na kanale oraz w strefie ochronnej, która wynosi 5 m po każdej ze stron urządzenia oraz prawie nieograniczonego dostępu osób upoważnionych przez Spółkę, w tym dojścia i dojazdu do urządzenia na opisanej nieruchomości w celu usuwania awarii, dokonywania napraw, remontów, konserwacji i modernizacji urządzenia

za wynagrodzeniem w wysokości 72 340 złotych, płatnym w terminie 14 dni od uprawomocnienia się postanowienia.

W uzasadnieniu (...) sp. z o.o. w Ł. wskazała, że na powyższej nieruchomości, stanowiącej własność uczestników I. S. (1) i M. S., jest już wodociąg i kanał ogólnospławny. Strony prowadziły negocjacje dotyczące uregulowania stanu prawnego tych urządzeń, ale nie doprowadziły one do uzgodnienia stanowisk. [wniosek k. 2-4]

W odpowiedzi na wniosek M. S. i I. S. (1) wnieśli o oddalenie wniosku i zasądzenie od wnioskodawczyni na ich rzecz solidarnie kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uczestnicy nie wyrazili zgody na ustanowienie na ich nieruchomości służebności przesyłu ani na treść tej służebności proponowaną we wniosku. Podnieśli, że urządzenia wnioskodawcy przebiegają przez sam środek nieruchomości, a ustanowienie służebności w proponowany sposób wraz ze strefami ochronnymi będzie ponad miarę ją obciążało. Zakwestionowali też prawidłowość wyliczenia wynagrodzenia za ustanowienie służebności, które powinno być płatne

okresowo a nie jednorazowo. Jednocześnie deklarowali wolę umożliwienia wnioskodawczyni wstępu na nieruchomość bez ustanawiania służebności i wpisywania jej do księgi wieczystej.

Kwestionując istnienie przesłanek do ustanowienia służebności, uczestnicy wypowiedzieli się jednak co do oczekiwanej treści służebności i wnieśli o modyfikację treści wskazanej przez wnioskodawczynię poprzez:

ustanowienie odpłatnych służebności przesyłu na rzecz wnioskodawczyni, polegających na prawie korzystania z ich nieruchomości w zakresie prowadzenia (przebiegu) i korzystania z biegnącej przez nieruchomość magistrali wodociągowej o średnicy 100 mm oraz kanału ogólnospławnego o średnicy 0,30 m wraz z prawem do usuwania awarii oraz dokonywania napraw, remontów, konserwacji i modernizacji urządzeń przesyłowych, prawem wejścia i wjazdu na nieruchomość odpowiednim sprzętem z zastrzeżeniem, że wjazd dokonywać się będzie wyłącznie w strefie ochronnej o łącznej szerokości odpowiednio 7 m i 10,30 m, a właścicielowi niezależnie od wynagrodzenia za ustanowienie służebności będzie przysługiwało prawo żądania od (...) sp. z o.o. w Ł. odszkodowania w przypadku wystąpienia szkody powstałej przy wykonywaniu uprawnień wynikających ze służebności; zakres służebności miałby obejmować również obowiązek zaniechania przez właściciela wznoszenia zabudowy i innych naniesień trwale związanych z gruntem nad magistralą wodociągową i nad kanałem ogólnospławnym oraz w strefach ochronnych z możliwością utwardzenia powierzchni nad urządzeniami i w strefach ochronnych brukiem, kamieniem, płytami betonowymi lub w inny sposób zwyczajowo przyjęty o grubości utwardzenia nie przekraczającej 20 cm.

Uczestnicy początkowo wnosili o zasądzenie wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu płatnego okresowo. Ostatecznie zmienili zdanie i zażądali jednorazowego wynagrodzenia.

[odpowiedź na wniosek k. 88-89, pisma przygotowawcze uczestników k. 178-180, 227-231, 241-242, 299-300, 363, protokół rozprawy k. 325, 377].

W piśmie przygotowawczym złożonym 10 września 2014 roku pełnomocnik wnioskodawczyni doprecyzował wniosek w zakresie treści wnioskowanych służebności. Początkowo oponował przeciwko zasądzeniu na rzecz uczestników wynagrodzenia płatnego okresowo i wpisywaniu do treści służebności uprawnienia właścicieli do utwardzenia gruntu, bo w połączeniu z obowiązkiem naprawienia szkody, proponowanym przez uczestników, generowałoby to znaczne koszty po stronie właściciela urządzenia. Ostatecznie nie sprzeciwiał się zasądzeniu wynagrodzenia płatnego jednorazowo na rzecz uczestniczki ani utwardzeniu gruntu w strefie ochronnej.

[pisma przygotowawcze wnioskodawczyni k. 238, 302-303, protokół rozprawy k. 377-378]

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

M. S. i I. S. (1) byli właścicielami we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej zabudowanej nieruchomości, położonej przy ul. (...) w Ł., oznaczonej jako działka numer (...) o pow. 1 373 m². Dla tej nieruchomości Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...).

M. S. zmarł 21 lipca 2015 roku, a spadek po nim w całości nabyła żona I. S. (1).

[bezsporne; kopia odpisu z księgi wieczystej – k. 6-7, kopia wypisu z rejestru gruntów k. 8, mapa do ustanowienia służebności k. 175 i 355, odpis aktu zgonu – k. 346, wypis aktu poświadczenia dziedziczenia z informacją o zarejestrowaniu – k. 347-349]

Nieruchomość jest ogrodzona ze wszystkich stron, ma urządzony wjazd od ul. (...). Od ulicy (...) ogrodzenie jest wykonane z pręseł metalowych na podmurówce, z pozostałych stron jest to ogrodzenie betonowe. Od ul. (...) urządzona jest brama wjazdowa oraz furtka.

Po prawej stronie, patrząc od ul. (...), na nieruchomości znajduje się budynek mieszkalno – użytkowy. W głębi działki, w jej lewym rogu, usytuowany jest jeszcze jeden budynek mieszkalno – użytkowy, którego dwa boki znajdują się w

granicach działki. Część działki przy bramie i wokół budynku pierwszego z opisanych budynków jest wyłożona kostką brukową. Utwardzona została również część działki za domem, która służy jako parking.

Urządzenia przesyłowe (wodociąg „w 100” i kanał ogólnospławny „ko 300”) przebiegają przez centralną część nieruchomości, od ulicy (...) na zaplecze nieruchomości. (...) ochrona urządzeń sięga swoją szerokością do budynków usytuowanych na nieruchomości. Właz do instalacji kanalizacyjnej znajduje się w pobliżu granicy posesji przeciwległej do ul. (...). Blisko wjazdu usytuowana jest zasuwa wlotu do instalacji wodociągowej.

[zeznania uczestniczki I. S. k. 138-140 i 328-329, mapa do ustanowienia służebności k. 175 i 355, protokół z oględzin k. 188-193]

W dniu 28 listopada 2006 roku Miasto Ł. przekazało (...) sp. z o.o. w Ł. aportem prawo własności środków trwałych – infrastrukturę wodno – kanalizacyjną oraz wartości niematerialne i prawne z nimi związane. W skład powyższych urządzeń wchodzi magistrala wodociągowa i sieć ogólnospławna, przechodzące przez nieruchomość przy ul. (...).

[bezsporne, kopia aktu notarialnego z 28.11.2006 r. z załącznikami k. 9-20]

Zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 9 a i d Regulaminu dostarczania wody i odprowadzania ścieków na terenie miasta Ł., uchwalonego uchwałą (...) Rady Miejskiej w Ł. z dnia 24 września 2003 roku, pas ochronny dla przewodów wodociągowych o średnicy do 250 mm wynosi po 3 metry po obu stronach przewodu. Dla przewodów kanalizacyjnych pas ochronny wynosi po 5 metrów po obu stronach przewodu.

[kopia uchwały Rady Miejskiej z 24.09.2003 r. k. 146, tekst Regulaminu k. 147-172]

Wnioskodawczyni i uczestnicy prowadzili negocjacje mające na celu uregulowanie kwestii związanych z ewentualnym ustanowieniem na rzecz (...) sp. z o.o. w Ł. służebności przesyłu. Strony ostatecznie nie uzgodniły wspólnego stanowiska.

Prawomocnym postanowieniem z dnia 20 maja 2014 roku, wydanym w sprawie o sygn. akt II Ns 441/11, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi oddalił wniosek Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta Ł. o stwierdzenie zasiedzenia służebności przesyłu na nieruchomości będącej aktualnie własnością I. S. (1).

[bezsporne, kopie: notatki służbowej k. 55-56, pism stron – k. 57-60, 92-99 i te same k. 112-118, wydruk postanowienia SR z elektronicznego repertorium k. 209]

Uczestnicy kupili przedmiotową nieruchomość w maju 1999 roku, a wprowadzili się na nieruchomość w 2008 roku. W dacie nabycia na nieruchomości znajdowała się kamienica do rozbiórki. Kupując nieruchomość uczestnicy nie wiedzieli o przebiegu urządzeń wodociągowych. Kamienica usytuowana na nieruchomości nie miała bieżącej wody. Uczestnicy zagospodarowali nieruchomość, m.in. zabudowali budynkami o przeznaczeniu mieszkalno – użytkowym z zachowaniem strefy ochronnej instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej. Pas gruntu stanowiący strefę ochroną dla urządzeń jest wykorzystywany przez właścicielkę nieruchomości jako jedyny ciąg komunikacyjny.

[zeznania uczestniczki I. S. k. 138-140 i 328-329]

W okresie od 1999 roku były trzy awarie wodociągowe: w 2002 lub 2003 roku, w 2007 i w 2009 roku. Awarie były usuwane przez pracowników (...). Usuwanie awarii wiązało się z koniecznością wejścia na teren posesji uczestników i rozkopania gruntu. Do 2007 roku teren nieruchomości nie był utwardzony i usunięcie awarii nie było dla uczestników nadmiernie uciążliwe. Natomiast w 2009 roku położyli na posesji kostkę brukową. Usunięcie ostatniej awarii wiązało się usunięciem kostki brukowej. Wykonanie wykopów na posesji skutkowało utrudnieniami w dostaniu się przez uczestników do domu, w którym mieszkają. W okresie usuwania awarii w 2009 roku uczestnicy byli pozbawieni bieżącej wody i ogrzewania. Mieli również zastrzeżenia co do sposobu doprowadzenia terenu posesji do stanu sprzed awarii.

W grudniu 2010 roku czyszczony był kanał ogólnospławny; to również wiązało się z koniecznością udostępnienia nieruchomości przez uczestników.

W związku z zaistniałymi awariami małżonkowie S. zwracali się o usunięcie rur azbestowych doprowadzających wodę, ale bezskutecznie. Uczestnicy zgłaszali również roszczenia odszkodowawcze związane ze szkodami doznany podczas usuwania awarii wodociągowych.

[zeznania uczestniczki I. S. k. 138-140 i 328-329, korespondencja wymieniana przez uczestników ze (...) k. 92, 100-103 i ta sama k. 112, 121-127, zeznania świadków: J. B. k. 251-252, R. W. k. 296-297]

Wartość prawa służebności przesyłu dla sieci wodociągowej zlokalizowanej na nieruchomości przy ul. (...) w Ł. wynosi 21 080 złotych w odniesieniu do wynagrodzenia płatnego jednorazowo. W przypadku wynagrodzenia płatnego okresowo, bezterminowo, w równych ratach rocznych powinno wynosić po 632,40 złotych.

Wartość prawa służebności przesyłu dla sieci kanalizacyjnej zlokalizowanej na nieruchomości przy ul. (...) w Ł. wynosi 45 793 złotych w odniesieniu do wynagrodzenia płatnego jednorazowo.

[pisemne opinie biegłej J. G. k. 259-286, 315-323, ustna opinia uzupełniająca k. 326-328]

(...) służebności może być powiększona o 23 m, obejmujące obszar opisany na mapie do ustalenia służebności gruntowych literami N – O – P – G, służący do wejścia osób i wjazdu sprzętem na nieruchomość z wykorzystaniem bramy wjazdowej, która znajduje się poza strefą ochronną dla urządzeń przesyłowych.

Wartość wynagrodzenia za służebność przesyłu wzrasta w takim przypadku o kwotę 2 714 złotych.

[bezsporne – protokół rozprawy k. 377-378, pisemne opinie biegłej J. G. k. 259-286, 315-323, mapa do ustanowienia służebności k. 355]

Powyższe ustalenia faktyczne Sąd oparł na dokumentach załączonych do akt sprawy, których prawdziwość nie została zakwestionowana przez strony, na podstawie zeznań wnioskodawcy, oraz w oparciu o opinię biegłego z zakresu szacunku nieruchomości J. G. (2) i biegłego ad hoc z zakresu geodezji - W. N. (1). Sąd dał wiarę załączonym do akt sprawy dokumentom, gdyż ich prawdziwość i wiarygodność w świetle wszechstronnego rozważenia zebranego materiału nie nasuwa żadnych wątpliwości i nie była kwestionowana przez żadną ze stron.

Sądowi w tej sprawie z urzędu wiadomo było, że równolegle toczyło się postępowanie o stwierdzenie zasiedzenia służebności przesyłu na nieruchomości uczestników, zakończone oddaleniem wniosku. Zarówno wnioskodawczyni, jak i uczestnicy brali udział w sprawie o zasiedzenie, zaś postępowanie w niniejszej sprawie zostało zawieszono do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia sprawy o sygn. akt II Ns 441/11. Z tego powodu do akt został załączony jedynie wydruk z elektronicznego repertorium zawierający treść postanowienia wydanego w sprawie o sygn. akt II Ns 441/11.

Ustalając stan faktyczny, Sąd pominął kopię operatu szacunkowego, sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego M. B. z wyceną wynagrodzenia za ustanowienie służebności, znajdującego się na k. 21-54. Operat został sporządzony przed złożeniem wniosku w tej sprawie na zlecenie wnioskodawczyni. Jest zatem dokumentem prywatnym, przedłożonym jedynie dla uzasadnienia jej stanowiska co do wysokości należnego uczestnikom wynagrodzenia za ustanowienie służebności. Ze stanowiska tego wnioskodawczyni ostatecznie się wycofała.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Stosownie do przepisu art. 305¹ k.c., nieruchomość można obciążyć na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1 k.c. (urządzenia 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).

Ustanowienie służebności przesyłu zasadniczo następuje w oparciu o umowę zainteresowanych (art. 245 k.c. w zw. z art. 305⁴ k.c.), jednakże gdy jeden z zainteresowanych odmawia zawarcia stosownej umowy pomimo, iż jest ona konieczna dla właściwego korzystania z urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1 k.c., druga strona (przedsiębiorca lub właściciel nieruchomości) może żądać jej ustanowienia za odpowiednim wynagrodzeniem (art. 305² k.c.).

W realiach rozpoznawanej sprawy z wnioskiem o ustanowienie służebności wystąpił właściciel urządzeń przesyłowych.

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy uzasadnia stwierdzenie, że wniosek Spółki jest zasadny. Poza sporem zainteresowanych pozostaje okoliczność, że przez nieruchomość przy ul. (...) w Ł. przebiegają wodociąg „w 100” i kanał ogólnospławny „ko 300”. Niewątpliwie stanowią one własność (...) sp. z o.o. w Ł., uzyskaną wskutek przekazania jej przez Miasto Ł. w dniu 28 listopada 2006 roku aportem prawa własności środków trwałych – infrastrukturę wodno – kanalizacyjną. Przedstawione przez zainteresowanych dowody potwierdzają również, że korzystanie z urządzeń przebiegających przez nieruchomość wiąże się z potrzebą wejścia na nieruchomość I. S. celem usuwania awarii, napraw i konserwacji urządzeń. Od czasu, kiedy uczestniczka wraz z mężem stali się współwłaścicielami nieruchomości taka potrzeba zaistniała kilkakrotnie. Wiązało się to również z szeregiem uciążliwości do właścicieli nieruchomości zamieszkujących na niej.

Powyższe okoliczności skłaniają Sąd do uznania, że zachodziła potrzeba ustanowienia służebności przesyłu, obciążającej nieruchomość przy ul. (...) w Ł. by zapewnić wnioskodawcy możliwość prawidłowego korzystania z urządzeń służących do przesyłu wody i odbioru ścieków, a uczestniczce zrekompensować obciążenie jej własności służebnością na rzecz innego podmiotu.

Uczestniczka sprzeciwiała się ustanowieniu służebności i oświadczyła, że kwestionuje istnienie przesłanek do jej ustanowienia, ale powodem takiego stanowiska było przekonanie, że nawiązanie stosunku obligacyjnego i uzyskanie na tej podstawie świadczeń okresowych (czynszu dzierżawnego) będzie ekonomicznie korzystniejsze. Stanowisko uczestniczki (a poprzednio również i jej męża) wynika z korespondencji przedstawionej przez zainteresowanych, poprzedzającej wystąpienie z wnioskiem w niniejszej sprawie. Jednocześnie właścicielka nieruchomości aktywnie uczestniczyła w postępowaniu dowodowym, starając się udowodnić jak dużą uciążliwość stanowić będzie dla niej ustanowienie służebności przesyłu. Sąd dopuścił dowody wnioskowane w tym zakresie przez zainteresowanych mając na uwadze, że mogły mieć one znaczenie dla określenia odpowiedniego wynagrodzenia za ustanowienie służebności. W żadnym razie uciążliwości opisywane przez uczestniczkę w jej zeznaniach (rozkopywanie gruntu, utrudnienia w dostępie do domu, brak wody i ogrzewania w okresie usuwania awarii, zerwanie kostki brukowej) nie przemawiają przeciwko ustanowieniu służebności przesyłu. Przeciwnie wskazują na konieczną potrzebę uregulowania sposobu korzystania przez przedsiębiorstwo przesyłowe z nieruchomości uczestniczki i precyzyjnego określenia treści służebności. Stanowiska zajęte przez zainteresowanych na ostatnim terminie rozprawy wskazują jednoznacznie, że dla nich samych ta potrzeba również jest już oczywista.

Przechodząc do kwestii treści służebności przesyłu: zgodnie z regulacją kodeksową służebność gruntowa powinna być wykonywana w taki sposób, żeby jak najmniej utrudniała korzystanie z nieruchomości obciążonej (art. 288 k.c.). O zakresie i sposobie wykonywania służebności w przypadku braku woli stron decydują zasady współżycia społecznego (dobre obyczaje) przy uwzględnieniu zwyczajów miejscowych. Ogólną regułą jest potrzeba wykonywania służebności przesyłu w sposób jak najmniej utrudniający korzystanie z nieruchomości obciążonej. Dla ustalania zakresu służebności należy brać pod uwagę stopień obciążenia nieruchomości oraz ograniczenia uprawnień właściciela. Ponadto, należy mieć na uwadze, aby cel służebności został osiągnięty przy możliwie najpełniejszym uwzględnieniu interesów właściciela nieruchomości obciążonej.

W ocenie Sądu, treść służebności zaproponowana we wniosku i następnie sprecyzowana w piśmie przygotowawczym wnioskodawczyni złożonym 10.09.2014 roku (data wpływu 11.09.2014 r., k. 238) jest prawidłowa, dlatego Sąd - pomijając kwestie czysto redakcyjne - zaaprobował ją w całości.

Uczestniczka postępowania również wypowiedziała się na temat treści służebności przesyłu, która miała zostać ustanowiona na jej nieruchomości. Zgodnie z ostatecznie zajętym przez uczestniczkę stanowiskiem, treść służebności miała by być uzupełniona o dodatkową powierzchnię 23 m² obejmującą wjazd na nieruchomość przez urządzonej bramę oraz zastrzeżenia o dopuszczalności utwardzenia gruntu w pasie ochronnym i prawa do żądania odszkodowania za ewentualne szkody powstałe przy wykonywaniu służebności.

W ocenie Sądu należało uwzględnić oczekiwania uczestniczki do objęcia treścią służebności dodatkowego pasa gruntu zapewniającego wjazd na nieruchomość przez urządzonej bramę. Nieruchomość jest zabudowana i ogrodzona, a urządzenia przesyłowe wraz z pasami ochronnymi zajmują jej centralną część, wykorzystywaną jako ciąg komunikacyjny. Z uwagi na sposób zagospodarowania nieruchomości, uprawniony nie miałby innej możliwości dostania się na posesję niż z wykorzystaniem już urządzonego wjazdu. To jednak oznacza, że przy wykonywaniu służebności będzie korzystał z dodatkowego pasa gruntu. Ustanowienie służebności ma uregulować wzajemne prawa i obowiązki na przyszłość, zatem uzasadnione jest stosowne uzupełnienie treści służebności i odpowiednie zwiększenie wynagrodzenia za jej ustanowienie.

Sąd uznał za celowe poczynienie zastrzeżenia co do możliwości utwardzenia gruntu w pasie ochronnym. Zgodnie z Regulaminem dostarczania wody i odprowadzania ścieków na terenie miasta Ł., w pasie ochronnym urządzeń wodno - kanalizacyjnych nie jest dopuszczalne dokonywanie zabudowy i stałych naniesień. Utwardzenie gruntu, który służy jako ciąg komunikacyjny, nie jest sprzeczne z zapisem w Regulaminie, a jednocześnie właścicielowi gruntu pozwala na dogodniejsze korzystanie z ciągu komunikacyjnego na nieruchomości. Doprecyzowanie treści służebności pozwoli usunąć ewentualne wątpliwości w tym zakresie mogące powstać między zainteresowanymi w przyszłości.

Sąd nie uwzględnił natomiast postulowanego przez uczestniczkę zapisu o prawie do odszkodowania za szkody powstałe przy wykonywaniu służebności. Nie ma ku temu podstawy prawnej. Powstanie ewentualnych roszczeń odszkodowawczych właściciela nieruchomości i możliwość ich dochodzenia w żadnym razie nie zależy od ich zastrzeżenia w treści służebności. Za ustanowienie służebności zasądzone zostało na rzecz uczestniczki wynagrodzenie, które ma jej rekompensować ograniczenia prawa własności wynikające z obciążenia nieruchomości służebnością. Jeżeli po stronie właścicielki nieruchomości powstaną jakieś szkody, to ich dochodzenie i udowodnienie, w braku porozumienia stron, będzie musiało następować w odrębnych postępowaniach sądowych.

Do rozważenia pozostała kwestia wysokości wynagrodzenia należnego za ustanowienie służebności. Ustawodawca nie określił jakichkolwiek wskazówek dotyczących jego ustalania. W ocenie Sądu, ustalając wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu należy mieć na względzie, iż skutkiem jej ustanowienia jest ograniczenie możliwości użytkowania nieruchomości przez jej właściciela, polegające na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem urządzeń przesyłowych. W orzecznictwie przyjęto, iż wynagrodzenie z tytułu ustanowienia służebności przesyłu powinno być ustalone na podstawie cen rynkowych, a jako kryteria pomocnicze, należy wziąć pod uwagę: zwiększenie wartości przedsiębiorstwa, którego składnikiem stała się służebność, ewentualne obniżenie wartości nieruchomości obciążonej, straty poniesione przez właściciela nieruchomości obciążonej, np. w postaci utraty pożytków z zajętego pod urządzenia przesyłowe pasa gruntu. W judykaturze prezentowany jest pogląd, który Sąd Rejonowy w pełni podziela, iż wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu powinno być proporcjonalne do stopnia ingerencji w treść prawa własności, uwzględniać wartość nieruchomości i w takim kontekście mieć na względzie straty właściciela z uszczuplenia prawa własności. Przy ocenie wysokości wynagrodzenia wskazówką powinien być także sposób wykorzystywania pozostałych nieruchomości właściciela (pozostałej części nieruchomości) oraz rozwój gospodarczy terenów położonych w sąsiedztwie oraz to, że na tych terenach urządzenie przesyłowe jest usytuowane, i że w związku z tym ewentualne

zamierzenia inwestycyjne właściciela z tych przyczyn mogą być ograniczone (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 5 kwietnia 2012 roku, II CSK 401/11).

W niniejszej sprawie wysokość należnego uczestniczce wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu zostało określone w oparciu o opinię biegłej J. G.. Zainteresowani ostatecznie (po uzupełnieniu opinii) nie kwestionowali jej, a na ostatnim terminie rozprawy nie wnosili o jej aktualizację uznając, że jest nadal aktualna. Powstały natomiast wątpliwości co do tego, czy wynagrodzenie należne właścicielce nieruchomości powinno być płatne jednorazowo, czy okresowe. Stanowiska uczestników w tym zakresie zmieniały się, a ostatecznie uczestniczka wniosła o zasądzenie jednorazowego wynagrodzenia. Sąd zaaprobował ten wniosek. Biegła J. G. (2) przeliczyła wynagrodzenie należne za ustanowienie służebności dla sieci wodociągowej. Wynika z niego, że o ile wynagrodzenie jednorazowe (ponad 21 000 złotych) stanowi znaczącą kwotę, o tyle wynagrodzenie płatne miesięcznie traci swoje znaczenie ekonomiczne, bo stanowiłoby niespełna 700 złotych miesięcznie. W ocenie Sądu nie ma w niniejszej sprawie argumentów przemawiających za zasądzeniem wynagrodzenia okresowego. Nieruchomość ma charakter mieszkalno – użytkowy, grunt nie generuje dochodów jak w przypadku pól uprawnych. Dla uczestniczki korzystniejsze będzie uzyskanie jednorazowo dużej kwoty, którą będzie mogła bardziej racjonalnie spożytkować niż niewielkie kwoty płatne miesięcznie. Z kolei wnioskodawczyni liczyła się z koniecznością zapłaty wynagrodzenia o porównywalnej wysokości do zasadzonego w postanowieniu, bo proponowała je we wniosku.

Dodać należy, że biegła J. G. wyliczyła również wynagrodzenie za ewentualne korzystanie przez wnioskodawcę z bramy wjazdowej, która znajduje się poza strefą ochronną. Powierzchnia przyjęta do obliczeń przez biegłą J. G. okazała się mniejsza (20 m²) niż przyjęta przez biegłego geodetę W. N. (23 m²). Zainteresowani na ostatnim terminie rozprawy zgodnie ustalili kwotę, o jaką należy w związku z tym powiększyć wynagrodzenie za ustanowienie służebności – 2 714 złotych. Nie budzi to wątpliwości, bo podstawą była stawka za metr kwadratowy gruntu, przyjęta przez biegłą. Powstała natomiast wątpliwość w jaki sposób uwzględnić to zwiększenie wynagrodzenia. Sąd przychylił się do wniosku pełnomocnika uczestniczki, by kwotę 2 714 złotych podzielić na pół (po 1 357 zł) i odpowiednio zwiększyć wynagrodzenia za ustanowienie każdej ze służebności. Należy zauważyć, że nieruchomości mają obciążać dwie służebności, ale dojazd na nieruchomość w celu wykonywania każdej z nich ma się odbywać przez bramę wjazdową i dodatkowy pas gruntu – dojazd będzie taki sam, w równym stopniu wykorzystywany dla każdej z nieruchomości. Dlatego zwiększenie każdego z zasądzonych wynagrodzeń ma swoje uzasadnienie. Ustalenie odpowiedniego wynagrodzenia za ustanowienie służebności wymaga wiadomości specjalnych i w związku z tym zasięgnięcia opinii biegłego. Jednak to ostatecznie Sąd określa wynagrodzenie i jest uprawniony do odpowiedniego jego zwiększenia lub zmniejszenia, jeżeli w sprawie zachodzą szczególne okoliczności.

W rezultacie wysokość jednorazowego wynagrodzeń za ustanowienie 2 służebności przesyłu, obciążających nieruchomość przy ul. (...), Sąd ustalił odpowiednio na kwoty 22 437 złotych (21 080 zł + 1 357 zł) i 47 150 złotych (45 793 zł + 1 357 zł).

O kosztach postępowania Sąd orzekł zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 520 § 1 k.p.c., zgodnie z którą każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. Obciążają zatem uczestników koszty czynności podjętych przez nich samych lub przez sąd w ich interesie z urzędu lub na wniosek. Wyjątki od tej zasady przewiduje art. 520 § 2 i 3 k.p.c. Jeżeli uczestnicy są w różnym stopniu zainteresowani wynikiem postępowania lub interesy ich są sprzeczne, sąd może stosunkowo rozdzielić obowiązek zwrotu kosztów lub włożyć go na jednego z uczestników w całości. To samo dotyczy zwrotu kosztów postępowania wyłożonych przez uczestników. Sprzeczność interesów pomiędzy uczestnikami daje sądowi możliwość włożenia na uczestnika, którego wnioski zostały oddalone lub odrzucone, obowiązku zwrotu kosztów postępowania poniesionych przez innego zainteresowanego (art. 520 § 3 zdanie pierwsze k.p.c.). Takie rozstrzygnięcie jest jednakże wyjątkiem od zasady i jego zastosowanie wymaga wykazania, że wystąpiły okoliczności je uzasadniające.

Ocena, czy w konkretnej sprawie zachodzi sprzeczność interesów pomiędzy uczestnikami, nie może sprowadzać się do porównania wyłącznie stanowisk zainteresowanych, prezentowanych w toku postępowania. Konieczne jest rozważenie skutków, jakie dla praw i obowiązków każdego z uczestników, wywołuje wydane w sprawie rozstrzygnięcie.

W realiach omawianej sprawy wnioskodawca i uczestniczka postępowania zajmowali różne stanowiska co do potrzeby ustanowienia służebności i zasadności przyznania właścicielowi nieruchomości wynagrodzenia za jej ustanowienie. Jednak ostatecznie ustanowienie służebności nastąpiło nie tylko w interesie wnioskodawcy, który w tym celu zainicjował postępowanie sądowe, ale i w interesie uczestniczki. Spółka uzyskała orzeczenie potwierdzające jej prawo do korzystania z nieruchomości w zakresie wynikającym z treści służebności, które zgodnie z art. 251 k.c. podlega ochronie na zasadach przewidzianych w przepisach o ochronie własności. Wypłata jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności wyklucza możliwość dochodzenia przez właścicielkę nieruchomości obciążonej roszczeń finansowych innego rodzaju, np. wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. To oznacza, że wnioskodawca „nie wygrał sprawy”, lecz nastąpiło uregulowanie wzajemnych praw i obowiązków wnioskodawcy i uczestniczki w stosunku do nieruchomości. Zasadne było zatem rozstrzygnięcie o kosztach postępowania zgodnie z zasadą wynikającą z art. 520 § 1 k.p.c.

Przyjęcie, że zainteresowani byli w równym stopniu zainteresowani wynikiem postępowania powinno skutkować obciążeniem ich kosztami postępowania w równym stopniu. Przeważającą część kosztów wyłożyła (...) sp. z o.o. w Ł.. Jednak z jej strony nie został złożony wniosek o zasądzenie kosztów od uczestniczki. Taki wniosek złożyła natomiast uczestniczka, która poniosła koszty zastępstwa procesowego i koszty dojazdu na oględziny – nieco ponad 34 zł. W realiach niniejszej sprawy nie było podstaw do zasądzenia kosztów od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki, zaś wnioskodawca kosztów nie żądał. Z tego względu Sąd orzekła jak w pkt. 3 postanowienia.

Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. Nr 167, poz. 1398) w związku z art. 520 § 1 k.p.c., Sąd nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi od I. S. (1) kwotę 98,79 złotych na pokrycie kosztów postępowania tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa. Co do takiej kwoty zabrakło zaliczek wpłaconych przez wnioskodawcę na pokrycie kosztów opinii biegłego. Skoro uczestniczka poniosła niewielką część kosztów w sprawie i wnioskodawca nie żądał od niej zwrotu kosztów, które wyłożył, to zasadne jest obciążenie powyższą kwotą jedynie uczestniczki.