

## POSTANOWIENIE

Dnia 28 stycznia 2016 r.

Sąd Rejonowy w Lesku, Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Wojciech Hejnar

Protokolant: sekr. sądowy Magdalena Tretowicz

po rozpoznaniu w dniu 14 stycznia 2016 r. w Lesku, na rozprawie sprawy

z wniosku (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością T.

z udziałem U. S.

o ustanowienie służebności przesyłu

### ***postanawia***

I. **ustanowić** na rzecz wnioskodawcy (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w T., jako właściciela działki (...) położonej w P. objętej księgą wieczystą (...) służebność przesyłu na działkach (...) objętych księgą wieczystą (...) polegającą na:

1. uprawnieniu do korzystania z rurociągu kanalizacyjnego o długości 34,05m
2. ograniczeniu właścicieli działek nr (...) w korzystaniu z pasa gruntu oznaczonego kolorem żółtym, linią łączącą punkty A – B – C – D – E – F – G – H – A na szkicu bieglego S. S. z dnia 10.11.2015r. przez zakaz wznoszenia na tym obszarze budowli i innych urządzeń uniemożliwiających pracę i konserwację urządzeń kanalizacyjnych,
3. prawie dostępu właściciela działki (...) do rurociągu w celu konserwacji, modernizacji, dozoru i usuwania awarii,

II. tytułem wynagrodzenia zasądzić od wnioskodawcy (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w T. na rzecz uczestniczki U. S. kwotę 10.573zł (dziesięć tysięcy pięćset siedemdziesiąt trzy złote) płatną w terminie 7 dni od uprawomocnienia postanowienia wraz z ustawowymi odsetkami na wypadek opóźnienia

Sygn. akt I Ns 813/14

## UZASADNIENIE

### ***postanowienia z dnia 28 stycznia 2016 roku***

(...) sp. z o.o. w T. domagał się ustanowienia na działkach nr (...) położonych w P., własności U. S., objętych księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Lesku służebności przesyłu polegającej na przeprowadzeniu przez nieruchomości rurociągu kanalizacyjnego, przesyłu nim wody, dostępie do urządzenia przesyłowego w celu podejmowania czynności niezbędnych do utrzymania, konserwacji, remontu, modernizacji, dozoru, usunięcia awarii, prawie przejazdu i przejścia przez nieruchomość w celu dostępu do urządzenia oraz ograniczeniu uprawnienia uczestniczki poprzez zakazanie wznoszenia na zajętych obszarze budynków i budowali, prowadzenia prac ziemnych, czy zmiany ukształtowania terenu, za wynagrodzeniem ustalonym przez biegłego sądowego. W uzasadnieniu wnioskodawca wskazał, że jest właścicielem sąsiedniej nieruchomości oznaczonej nr (...). Po negocjacjach z

uczestniczką ustalili, że do studzienki usytuowanej na jej działce doprowadzi przyłącz wodociągowy i kanalizacyjny, co uczynił zgodnie z wydanymi warunkami technicznymi, projektem i prawem budowlanym, za rekompensatą finansową w kwocie 1.600 zł. U. S. zgłaszając w trakcie prowadzonych prac, nie potwierdzone zarzuty, dotyczące zalewania jej działek przez nieprawidłowe odprowadzenie wód opadowych z działki wnioskodawcy, pismem z dnia 07.08.2014 r. poinformowała, że z dniem 22.08.2014 r. odłączy kanalizację do działki nr (...), co też uczyniła. Strony nie przystąpiły do dalszych polubownych negocjacji. W związku z powyższym ustanowienie służebności przesyłu za wynagrodzeniem jest uzasadnione.

W odpowiedzi na wniosek uczestniczka U. S. wniosła o jego oddalenie. Wskazała, że wnioskodawca nie zapłacił ustalonej przez niego kwoty odszkodowania, nie naprawił szkód wyrządzonych w trakcie prowadzenia inwestycji. Budowa czterech domków rekreacji indywidualnej wraz z towarzyszącą infrastrukturą na działce wnioskodawcy wywiera negatywny wpływ na jej nieruchomości w postaci jej zalewania przez wody opadowe. Stało się to m.in. przyczynkiem do odłączenia przyłącza kanalizacyjnego. Wnioskodawca może go przeprowadzić przez inne sąsiednie nieruchomości. Ustanowienie służebności spowoduje, że zniszczeniu ulegnie sad urządzony na jej działce i straci ona walor rekreacyjny.

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

Uczestniczka U. S. jest właścicielem nieruchomości położonych w P., oznaczonych nr ewidencyjnymi (...) i (...). Dla działek prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Lesku księga wieczysta (...). Obie działki stanowią jednolity kompleks o pow. 0,2010 ha przeznaczony do świadczenia usług hotelarskich, właściwie zagospodarowany i uzbrojony w media. Działka nr (...) zabudowana jest drewnianą altaną, a nr (...) dwoma budynkami o przeznaczeniu hotelarskim. Sieć kanalizacji sanitarnej przebiega w odległości średnio 3m od południowo- zachodniej granicy działek (...) i w jej skład wchodzi dwie studzienki kanalizacyjne. Z działką nr (...) sąsiaduje nieruchomość nr (...) własności wnioskodawcy (...) sp. z o.o. w T., dla której Sąd Rejonowy w Lesku prowadzi księgę wieczystą nr (...).

/dowód: odpis księgi wieczystej (...) - k. 14-19, odpis księgi wieczystej (...) - k. 6-13, opinia biegłego rzeczoznawcy W. S. z czerwca 2015 r. - k. 88-89, oświadczenie wnioskodawcy z dnia 13.12.2013 r. - k. 52/

Wnioskodawca na nieruchomości 303 wybudował apartamenty. W grudniu 2013 r zwrócił się do uczestniczki o wyrażenie zezwolenie na podłączenie się do kanalizacji zlokalizowanej na jej działce, na co U. S. wyraziła ustną zgodę. Strony ustaliły, że (...) sp. z o.o. w T. zapłaci wynagrodzenie w kwocie 1.900 zł. Początkowo wnioskodawca wykonał odcinek ok. 6m kanalizacji do pierwszej studzienki na działce uczestniczki. W toku prowadzonych przez niego prac budowlanych U. S. zmieniła stanowisko, co do przyłącza na jej nieruchomości. Uważała, że domki wnioskodawcy naruszyły ziemię, przez co ze strony sąsiada jest zalewana, w tym z wód z połąci dachowej stawianych przez wnioskodawcę apartamentów. Następnie na skutek skargi U. S. z dnia 14.05.2014 r. na nieprawidłowe wykonanie odwodnienia na działce nr (...) Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w L. w dniu 05.06.2014 r. przeprowadził kontrolę, w czasie której nie stwierdził żadnych nieprawidłowości procesu budowlanego, ani związanych z zalewaniem sąsiedniej działki własności uczestniczki, nie wszczynając w tym zakresie postępowania administracyjnego, o czym informował U. S. pismami z dnia 12.06.2014 r. i 08.07.2014 r. Wykonany przez wnioskodawcę przyłącz wodociągowy i kanalizacyjny do budynków na działce nr (...) został w dniu 12.06.2014 r. zaewidencjonowany protokołem odbioru przez Gminny Zakład (...) w P. jako zgodny z warunkami technicznymi.

Z uwagi na brak polubownych rozmów między stronami U. S. pismem z dnia 07.08.2014 r. poinformowała wnioskodawcę, iż z dniem 22.08.2014 r. odłączy kanalizację doprowadzoną do działki nr (...). W odpowiedzi z dnia 12.08.2014 r. wnioskodawca wskazał, że przyłącz wykonał zgodnie z warunkami technicznymi i projektem, za zgodą uczestniczki, a zamian za rekompensatę w kwocie 1.900 zł, którą zamierza uregulować. Ostatecznie pismem z dnia 10.09.2014 r. wnioskodawca wezwał uczestniczkę do bezwzględnego umożliwienia niezakłóconego korzystania przez niego z wybudowanej kanalizacji, które pozostało bez odpowiedzi.

/dowód: pismo uczestniczki z dnia 07.08.2014 r. - k. 20, pismo wnioskodawcy z dnia 12.08.2014 r. - k. 21, akta (...) w L. dotyczące skargi uczestniczki z dnia 14.05.2014 r. - k. 119, pisma (...) w L. do U. S. z dnia 12.06.2014 r. i 08.07.2014

r.- k. 26-27, protokół odbioru technicznego przyłącza z dnia 12.06.2014 r.- k. 24, mapa dla celów projektowych- k. 25, pismo-wezwanie z dnia 10.09.2014 r.- k. 22-23, zeznania B. K.- k. 144-144v, uczestnika U. S.- k. 144v/

Z uwagi na charakter wniosku konieczne stało się przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy w celu ustalenia, czy zachodzą podstawy do ustanowienia służebności zgodnie z wnioskiem, czy jej wykonanie spowoduje negatywne skutki dla działki obciążonej, czy istnieje inne bardziej racjonalne rozwiązanie podłączenia do sieci kanalizacyjnej działki nr (...) oraz z wyliczeniem wartości wynagrodzenia należnego za ustanowienie służebności. We wnioskach opinii biegły wskazał, że wykonanie służebności przesyłu nie powoduje negatywnych skutków dla działek uczestniczki. W trakcie oględzin mimo występujących opadów nie stwierdzono, by z działki władającej spływały wody opadowe do niżej położonych nieruchomości uczestniczki. Woda z połaci dachowej odprowadzana jest do kanalizacji deszczowej a naturalne ukształtowanie terenu w kierunku południowo- wschodnim wskazuje, że w przypadku silnych i długotrwałych opadów woda opadowa spływałaby w kierunku działki (...). Zdaniem biegłego trasa wykonanego przyłącza kanalizacyjnego jest najbardziej racjonalna i uzasadniona. Co więcej, biorąc pod uwagę ukształtowanie terenu, uczestniczka sama na swoich nieruchomościach właściwie wykonała studzienki kanalizacyjne łącząc je dalej z trasą magistrali kanalizacyjnej. Podłączenie się wnioskodawcy do sieci przez sąsiednią działkę (...) nie byłoby korzystne dla jej właściciela, który w zależności od jej usytuowania musiałby wykonać nową sieć kanalizacji, bądź wybudować przepompownię ścieków. Ustanowienie służebności przesyłu nie wpłynie na zmianę wartości nieruchomości. Biegły po dokonanych oględzinach i zapoznaniu się z aktami sprawy obliczył wynagrodzenie w tytule ustanowienia służebności w wysokości 10.573 zł. W ustanej opinii uzupełniającej złożonej na rozprawie biegły zaakcentował, że układ terenu wyklucza przepływ wód na działkę obciążoną nawet przy intensywnych opadach.

/dowód: opinia biegłego rzeczoznawcy W. S. z czerwca 2015 r.- k. 85-99 wraz z ustną opinią uzupełniającą złożoną na rozprawie w dniu 28.09.2015 r.- k. 123/

W toku postępowania Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego geodety S. S. celem sporządzenia szkicu sytuacyjnego z naniesionym szlakiem służebności. W wydanej opinii biegły wskazał, że w terenie stwierdzono położenie dwóch studzienek kanalizacyjnych: jedna na działce nr (...) posadowiona w odległości 5,65 m od granicy działki (...), druga na działce (...) przy granicy z działką (...) w odległości 28,40 m od pierwszej studzienki. Łączna długość kanalizacji sanitarnej wynosi 34,05 m. Na dołączonym szkicu sytuacyjnym oznaczył przebieg służebności przesyłu przez działkę (...) po punktach A-B-C-F-G-H, oraz przez działkę (...) po punktach C-D-E-F. Przy przyjęciu szerokości pasa na 3 m powierzchnia służebności przesyłu wyniesie 0.0102 ha, co zapewnia niezbędny dostęp w terenie do istniejących urządzeń celem ich utrzymania, konserwacji, remontu, modernizacji lub usunięcia awarii urządzenia przesyłowego.

/dowód: opinia biegłego geodety z dnia 10.11.2015 r. wraz z dołączonym szkicem sytuacyjnym- k. 136-137/

W czasie trwania postępowania U. S. wyraziła zgodę na ponowne podłączenie kanalizacji dla wnioskodawcy, przyjmując od niego kwotę 4.000 zł na poczet przyszłego ustanowienia służebności przesyłu.

/dowód: pismo uczestniczki do wnioskodawcy z dnia 05.01.2015 r.- k. 105, korespondencja mailowa- k. 105v/

Powyższy stan faktyczny, Sąd ustalił w oparciu o powoływane dowody, w szczególności opinie biegłych geodety i rzeczoznawcy majątkowego, odpisy z ksiąg wieczystych, korespondencję stron i zeznania U. S. i B. K., które razem zebrane pozwalają ustalić wariant przebiegu służebności przesyłu odpowiadający potrzebom nieruchomości wnioskodawcy, przy jak najmniejszym obciążeniu gruntu uczestniczki oraz wyliczyć wartość wynagrodzenia przypadającego z tytułu ustanowienia służebności.

Dowodom z dokumentów w postaci m.in. odpisów z ksiąg wieczystych, akt z postępowania przez (...) w L., czy map sytuacyjnych Sąd w całości dał wiarę, albowiem ich autentyczność i treść nie budzi zastrzeżeń. Żadna ze stron nie kwestionowała zawartych w nich treści.

Opiniom biegłych geodety S. S. oraz rzeczoznawcy majątkowego W. S. Sąd w pełni dał wiarę. Miały one zasadnicze znaczenie dla zapadłego rozstrzygnięcia. Zostały wydane przez osoby posiadające rozległą wiedzę, mające

doświadczenie zawodowe w praktykujących specjalnościach. Biegli odpowiedzieli na wszelkie zadane pytania, sporządzili szkic sytuacyjny przebiegu szlaku przesyłowego, wskazali, że ten z wniosku jest najlepszym możliwym rozwiązaniem nie powodującym zagrożenia dla działki obciążonej i wyliczyli wynagrodzenie należne uczestnicze nie kwestionowane przez strony.

W obliczu jasnego i klarownego stanu faktycznego dotyczącego sąsiadujących nieruchomości jako pomocnicze względem dowodów z dokumentów należy potraktować zeznania U. S. i B. K.. Strony zasadniczo podobnie wskazują na okoliczności dotyczące uzgodnień w kwestii dostępu do kanalizacji, czy późniejszych nieporozumień między nimi.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Wniosek zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 305<sup>1</sup> kc i art. 305<sup>2</sup> § 1 kc nieruchomość 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). 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.

W niniejszym przypadku spór nie dotyczył zasadności korzystania przez wnioskodawcę z urządzeń przesyłowych, ale zasad na jakich miało to być wykonywane. Wnioskodawca wnosił o ustanowienie odpowiedniej służebności, a uczestniczka chciała, aby strony zawarły ze sobą umowę dzierżawy.

Zdaniem Sądu zasadnym było uregulowanie sposobu korzystania przez ustanowienie służebności. Wnioskodawca podłączył się do już istniejącej na działce uczestniczki instalacji kanalizacyjnej. Długość przyłącza wynosi 5,65m, podczas gdy cała instalacja na działkach (...) ma długość 28,40m. Taka ingerencja w działkę uczestniczki nie powoduje istotnego ograniczenia jej we władaniu swoim terenem. Nie zmniejsza użyteczności działki, jak również nie wpływa na jej wartość. Należy również podkreślić, że istnienie przyłącza nie ma żadnego związku z ewentualnym zalewaniem działek uczestniczki wodami opadowymi. Jeżeli takie przypadki istniały, to miały one związek z budową domków na działce wnioskodawcy, a nie z samą instalacją kanalizacyjną. Sama uczestniczka jest tego świadoma, a jej sprzeciw i ewentualne zawarcie umowy dzierżawy miało być niejako „kartą przetargową” w przypadku przyszłych problemów związanych z zalewaniem działki z winy sąsiadów. Jednak te kwestie i ewentualne spory związane z zalewaniem gruntu wodami opadowymi może być w przyszłości przedmiotem innych postępowań sądowych lub administracyjnych i nie mogą mieć wpływu na wynik niniejszego sporu.

W tej sytuacji Sąd uznał, że należy ustanowić służebność w sposób opisany w punkcie I postanowienia. Treść służebności powinna być szczegółowo opisana w postanowieniu i powinny zostać wskazane wszystkie czynności, które może wykonywać uprawniony oraz wszystkie ograniczenia właściciela nieruchomości obciążonej (patrz: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 3 czerwca 2015r sygn. akt V CZ 26/15). Treść służebności przesyłu polega na prawie do korzystania z nieruchomości obciążonej w celu zapewnienia należytego działania urządzeń przesyłowych, w tym przypadku jest to uprawnienie do wejścia na sąsiednią działkę w celu konserwacji, modernizacji, dozoru i usuwania awarii. Ponadto właściciele nieruchomości obciążonej zostają ograniczeni we władaniu pasem terenu przez zakaz wznoszenia na nim budowli i innych urządzeń uniemożliwiających pracę instalacji.

Ustawodawca nie określił sztywno kryteriów, jakimi powinien posłużyć się Sąd przy ustalaniu wysokości wynagrodzenia. Powinno być ono indywidualizowane w każdym przypadku, stosownie do wszystkich okoliczności danej sprawy. Wynagrodzenie powinno stanowić ekwiwalent wszystkich korzyści, których zostaje pozbawiony właściciel działki obciążonej oraz pokrywać wszystkie związane z tym niedogodności.

W niniejszej sprawie, przy ustalaniu wysokości wynagrodzenia Sąd wziął pod uwagę przede wszystkim zakres i rodzaj obciążeń oraz związane z tym stopień dolegliwości. Całkowita długość kanalizacji sanitarnej wynosi

34,05m, przy czym na znacznej części wnioskodawca będzie współkorzystał z niej z innymi osobami. Teren ten nie będzie podlegał zabudowie, a uczestniczka będzie musiała umożliwić sąsiadom wejście na swój teren w celu remontu czy też modernizacji instalacji. Wydaje się, że ustalona przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego kwota 10.573zł zrekompensuje uczestniczkę wszystkie niedogodności związane z obciążeniem jej działki. Dlatego Sąd przyznał uczestniczkę wynagrodzenie w takiej właśnie wysokości ustalając jednocześnie krótki, siedmiodniowy termin płatności.

W oparciu o powyższe rozważania w pkt I postanowienia wnioszek uwzględniono zgodnie z art. 305<sup>1</sup> kc. Rozstrzygnięcie dotyczące należnego uczestniczkę wynagrodzenia wydano w oparciu o art. 305<sup>2</sup> § 1 kc. Każda ze stron ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie na podstawie art. 520§kpc.