

Sygn. akt I Ns 1438/10

POSTANOWIENIE

Dnia 31 sierpnia 2016 roku

Sąd Rejonowy w Zgierzu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodnicząca: Sędzia SR Ewelina Iwanowicz

Protokolant: Bartłomiej Trzmielak

po rozpoznaniu w dniu 17 sierpnia 2016 roku w Zgierzu na rozprawie sprawy

z wniosku **M. S.**

z udziałem **A. S., Przedsiębiorstwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Z. i (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w B.**

o ustanowienie służebności przesyłu

postanawia:

1. ustanowić na nieruchomości położonej w Z. przy ulicy (...) - Curie 1 stanowiącej działkę numer (...) o powierzchni (...) ⁽¹⁾, dla której prowadzona jest w V Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zgierzu księga wieczysta numer (...), stanowiącej współwłasność M. S. i A. S.

w udziałach po 1/2 (jednej drugiej) części, na rzecz Przedsiębiorstwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Z. służebność przesyłu na czas nieoznaczony, polegającą na tym, że przedsiębiorca będzie mógł korzystać z obciążonej nieruchomości w granicach określonych przeznaczeniem urządzeń przesyłowych, w zakresie wynikającym z ich bieżącej eksploatacji, konserwacji, dozoru oraz modernizacji, zaś obowiązkiem każdorazowego właściciela przedmiotowej nieruchomości będzie powstrzymanie się od działań, które uniemożliwiłyby przedsiębiorcy dostęp, w powyższym zakresie, do urządzeń przesyłowych – na obszarze (...) ⁽¹⁾, której dokładny przebieg ilustruje mapa biegłego sądowego z zakresu geodezji M. R., zaewidencjonowana w Starostwie Powiatowym w Z. w dniu 15 grudnia 2014 roku pod numerem (...) (...) – za jednorazowym wynagrodzeniem w kwocie 13.158,50 (trzyście tysięcy sto pięćdziesiąt osiem 50/100) złotych dla M. S. i w kwocie 13.158,50 (trzyście tysięcy sto pięćdziesiąt osiem 50/100) złotych dla A. S. płatnym w terminie 30 dni od uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie uchybienia terminowi płatności;

2. ustalić, iż mapa szczegółowo opisana w punkcie 1 stanowi integralną część niniejszego postanowienia;

3. rozstrzygnięcie o kosztach postępowania oprzeć na zasadzie wynikającej z art. 520 § 2 k.p.c. pozostawiając szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Sygn. akt I Ns 1438/10

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 7 maja 2009 r. zatytułowanym „Pozew o zawarcie umowy i ustalenie czynszu dzierżawnego” M. S. wniósł o zawarcie z pozwanym Przedsiębiorstwem (...) sp. z o.o. z siedzibą w Z. umowy dzierżawy gruntu powoda położonego w Z. przy ul. (...) - Curie 1 pod rurociągi prowadzące ciepło do innych nieruchomości oraz ustalenie czynszu dzierżawnego pod rurociągi w kwocie 1.000 zł miesięcznie indeksowanym wzrostem cen energii oraz zasądzenie od pozwanego kosztów procesu.

(pozew – k. 2-3)

W odpowiedzi na pozew Przedsiębiorstwo (...) sp. z o.o. z siedzibą w Z. wniosło o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu. Pozwany podniósł, że poprzednik prawny powoda uzyskał korzyść majątkową w związku z przeprowadzeniem sieci przez nieruchomości powoda, a przejawiającą się co najmniej tym, iż dotychczas nie ponosił kosztów wybudowania przyłącza ciepłej wody do budynku zlokalizowanego na nieruchomości. Celem uniknięcia w przyszłości spornych kwestii, z ostrożności procesowej, pozwany wskazał, że widzi możliwość uregulowania stosunków związanych z przyłączem ciepłym przebiegającym przez działkę powoda na zasadzie ograniczonego prawa rzeczowego, jakim jest służebność przesyłu, a nie na zasadzie stosunku obligacyjnego dzierżawy. W tym zakresie pozwany uzależnił swoje stanowisko od stanowiska, jakie zajmie przypozwana spółka, która dzierżawi sieć. Pozwany wniósł o zawiadomienie o toczącym się procesie F. P. (...) sp. z o.o. z siedzibą we W..

(odpowiedź na pozew – k. 11-12v, przypozwanie – k. 10)

Pismem z dnia 16 lipca 2009 r. (...) sp. z o.o. z siedzibą we W. zgłosiła przystąpienie do sprawy po stronie pozwanego. Interwenient wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania. Podniósł, iż z umowy dzierżawy nie wynika możliwość obciążenia interwenienta majątkowymi skutkami ustanowienia służebności i dzierżawy na systemie eksploatacyjnym, albowiem koszty tych praw nie mieszczą się w kategorii tzw. kosztów eksploatacyjnych.

(zgłoszenie interwencji ubocznej – k. 41-42 i k. 58)

Na terminie rozprawy 13 kwietnia 2010 r. powód zmienił swoje żądanie i wniósł o ustanowienie służebności przesyłu sieci ciepłowniczej.

(protokół rozprawy – k. 78-79)

Pismem z dnia 16 kwietnia 2010 r. pełnomocnik powoda wniósł o ustanowienie odpłatnej służebności przesyłu na rzecz strony pozwanej za wynagrodzeniem w kwocie 1.000 zł miesięcznie płatnej do 5-go dnia każdego miesiąca z ustawowymi odsetkami płatnymi w razie uchybienia terminowi płatności i indeksowanej corocznie o wskaźnik inflacji ogłaszany przez GUS oraz zasądzenie kosztów postępowania.

(pismo – k. 84-85 i k. 98-99)

Postanowieniem z dnia 15 grudnia 2010 r. Sąd zmienił tryb postępowania i skierował sprawę do rozpoznania w postępowaniu nieprocesowym, określił numer sprawy w rep. C i wpisał sprawę pod nowy numer w rep. Ns o ustanowienie służebności przesyłu.

(postanowienie – k. 96)

Postanowieniem z dnia 23 marca 2011 r. Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestnika postępowania A. S..

(postanowienie – k. 115)

Na terminie rozprawy w dniu 18 kwietnia 2011 r. pełnomocnik wnioskodawców oświadczył, iż wnosi o ustanowienie służebności przesyłu oraz zapłatę kwoty 12.000 zł jako świadczenia z tytułu korzystania z nieruchomości powodów od daty wniesienia powództwa do dnia dzisiejszego oraz na przyszłość płatnych do 10-go dnia każdego miesiąca w kwotach

po 1.000 zł miesięcznie.

(protokół rozprawy – k. 127)

Pismem z dnia 19 kwietnia 2011 r. pełnomocnik wnioskodawców wniósł o ustanowienie służebności przesyłu z ustaleniem wynagrodzenia wnioskodawców w kwocie po 1.000 zł miesięcznie płatnej do 5-go dnia każdego miesiąca z ustawowymi odsetkami w razie uchybienia terminowi płatności indeksowanej corocznie o wskaźnik inflacji ogłaszanej przez GUS.

(pismo – k. 128-129)

Zarządzeniem z dnia 8 marca 2012 r. wyłączono sprawę o zasądzenie kwoty 1.000 zł miesięcznie z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości do odrębnego postępowania.

(zarządzenie – k. 150)

Postanowieniem z dnia 1 lutego 2013 r. Sąd zwolnił od udziału w sprawie (...) sp. z o.o. we W. i wezwał do udziału w sprawie w trybie art. 510 § 2 k.p.c. w charakterze uczestnika postępowania (...) i (...) S.A. w B..

(postanowienie – k. 250)

Prawomocnym postanowieniem wstępnym z dnia 27 lutego 2013 r. Sąd uznał roszczenie o ustanowienie służebności przesyłu za uzasadnione co do zasady.

(postanowienie – k. 263)

W piśmie z 17 kwietnia 2014 roku M. S. i A. S. wnieśli o ustanowienie odpłatnej służebności przesyłu na ich nieruchomości polegającej na prawie do korzystania w celu wykonywania niezbędnych prac związanych z naprawą sieci ciepłowniczej lub wymianą rurociągów na pasie technologicznym wskazanym przez biegłego do sprawa energetyki, za wynagrodzeniem w wysokości po 500 zł miesięcznie. Nadto, wnioskodawca i uczestnik kolejny raz wnieśli o zasądzenie świadczenia za bezumowne korzystanie z ich nieruchomości.

(pismo – k. 428-429)

Żądanie o zapłatę za bezumowne korzystanie zostało wyłączone na wpływ.

(zarządzenie – k. 526)

Na terminie rozprawy w dniu 12 sierpnia 2015 r. A. S. i M. S. wnieśli o przyznanie wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu w kwocie 500 zł miesięcznie plus VAT przez cały okres trwania służebności, a ich pełnomocnik sprecyzował, że wynagrodzenie ma być płatne dla wnioskodawcy i uczestnika w częściach równych. Pełnomocnicy uczestników Przedsiębiorstwa (...) sp. z o.o. w Z. i (...) S.A. w B. wnieśli o oddalenie wniosku.

(protokół rozprawy – k. 487-487v i k. 488)

Na terminie rozprawy w dniu 5 października 2015 r. wnioskodawca poparł wniosek, a uczestnik A. S. przyłączył się do wniosku. Pełnomocnik uczestnika Przedsiębiorstwa (...) sp. z o.o. w Z. wniósł o oddalenie wniosku. Podniósł, iż kwestia korzystania z urządzeń przesyłowych została uregulowana obligacyjnie w umowie o dostawę ciepła wcześniej z wnioskodawcą, a obecnie z uczestnikiem A. S.. Dodał, iż właściciele nieruchomości współkorzystają z urządzeń przesyłowych,

a zatem określenie przez biegłego do spraw szacunku nieruchomości, iż poza kwotą 14.000 złotych miałyby być jeszcze płatna kwota 9.000 złotych tytułem korzystania z nieruchomości jest nieuzasadniona. Wskazał, iż zawierając umowę o dostawę ciepła wnioskodawca i uczestnik wyrazili zgodę na korzystanie przez przedsiębiorstwo przesyłowe z ich nieruchomości. Pełnomocnik uczestnika (...) S.A. w B. wniósł o oddalenie wniosku.

(protokół rozprawy – k. 519-519v)

W dniu 12 listopada 2015 r. wpłynęło pismo M. S. i A. S., w którym wnieśli po pierwsze, o zasądzenie roszczenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości oraz po drugie, o ustanowienie służebności przesyłu na ich nieruchomości na pasie o powierzchni (...) z wynagrodzeniem w wysokości po 500 złotych miesięcznie plus VAT waloryzowanego corocznie o wskaźnik inflacji.

(pismo – k. 527-528)

Żądanie zapłaty za bezumowne korzystanie zostało wyłączone na wpływ do odrębnego postępowania.

(postanowienie – k. 11 grudnia 2015 r. – k. 538v)

W piśmie z dnia 29 lipca 2016 r. wnioskodawca zmodyfikował stanowisko w zakresie wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu i wniósł o przyznanie wynagrodzenia w wysokości 1.000 zł miesięcznie plus VAT waloryzowanej corocznie o wskaźnik inflacji. Ponadto ponownie wniósł o zapłatę za bezumowne korzystanie.

(pismo – k. 578a-578b)

Roszczenie o zapłatę zostało wyłączone do odrębnego postępowania.

(zarządzenie – k. 588v)

Ostatecznie na terminie rozprawy w dniu 17 sierpnia 2016 r. wnioskodawca poparł wniosek, a pełnomocnicy uczestników wnieśli o jego oddalenie. Nie zgłaszali dalszych wniosków dowodowych.

(protokół rozprawy – k. 588v)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

A. S. i M. S. są współwłaścicielami w udziałach po 1/2 działki gruntu numer (...) położonej w Z. przy ul. (...) -Curie 1 o powierzchni (...) objętej księgą wieczystą numer (...) oraz właścicielami poszczególnych lokali znajdujących się w budynku mieszkalnym posadowionym na tej nieruchomości.

(odpisy ksiąg wieczystych – k. 231-246, wypis z rejestru gruntów – k. 227)

W 1997 r. przez przedmiotową nieruchomość przeprowadzono ciepłociąg wraz z przyłączeniami do kilku instytucji położonych przy ul. (...) w Z.. W zamian za wyrażenie zgody na położenie rurociągu przez ówczesnego właściciela działki numer (...) M. B. wykonano odejście od budowanej sieci wraz z zaworami odcinającymi umożliwiającymi w przyszłości podłączenie zabudowań posadowionych na tej nieruchomości do sieci cieplnej, za co nie pobrano opłaty przyłączeniowej. Za utrudnienia podczas realizacji inwestycji wypłacono właścicielowi odszkodowanie.

(bezsporne, nadto poświadczona za zgodność z oryginałem kopia pisma M. B. – k. 14-14v, poświadczona za zgodność z oryginałem kopie pism z Urzędu Miasta Z.

– k. k. 13-13v, k. 16, poświadczona za zgodność z oryginałem kopia propozycji przebiegu trasy rurociągu – k. 15, poświadczona za zgodność z oryginałem kopia oświadczenia – k. 17, poświadczona za zgodność z oryginałem kopia decyzji ustalającej warunki zabudowy – k. 18

-18v, poświadczona za zgodność z oryginałem kopia decyzji o pozwoleniu na budowę

– k. 19-19v, poświadczona za zgodność z oryginałem kopia mapy z faktycznym przebiegiem rurociągu – k. 22, poświadczona za zgodność z oryginałem kopia porozumienia – k. 25, kopia pisma Urzędu Miasta Z. – k. 320, kopia decyzji o pozwoleniu na budowę z załącznikami – k. 321-323)

Przez działkę numer (...) przebiega rurociąg ciepłowniczy o długości ok. 42 mb. Przyłącze wykonane jest z dwóch równolegle biegnących obok siebie rur preizolowanych

o średnicy 200 mm zakopanych na całej długości na głębokości 0,6-0,9 m.

(bezsporne, nadto poświadczona za zgodność z oryginałem kopia oświadczenia – k. 20, kopia mapy – k. 11, zdjęcia – k. 196-198)

Właścicielem urządzeń przebiegających przez działkę numer (...) jest Przedsiębiorstwo (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Z..

(bezsporne)

W dniu 1 października 2003 r. Przedsiębiorstwo (...) sp. z o.o.

w Z. zawarła z (...) S.A. w W. umowę dzierżawy numer (...), mocą której (...) sp. z o.o. oddało w dzierżawę (...) S.A. mienie ciepłownicze,

w tym przebiegające przez nieruchomość w Z. przy ul. (...)–Curie 1

(bezsporne, nadto poświadczona za zgodność z oryginałem kopia umowy dzierżawy – k. 25a)

(...) S.A. zostało przejęte przez (...) sp. z o.o.

we W..

(bezsporne, nadto poświadczona za zgodność z oryginałem kopia odpisu KRS – k. 32-37)

W dniu 8 września 2008 r. M. S. zawarł z (...) sp. z o.o. we W. umowę numer Rej. (...) nr (...) o montaż, dostawę i uruchomienie dwufunkcyjnego (co/cwu) węzła ciepłego o mocy 15/30 kW w budynku przy ulicy (...)–Curie 1 w Z..

(kserokopia umowy z dnia 8 września 2008 r. – k. 188)

20 listopada 2008 r. M. S. i (...) sp. z o.o.

we W. zawarli umowę sprzedaży ciepła.

(kserokopia umowy z dnia 20 listopada 2008 r. – k. 188)

24 września 2012 r. M. S. wypowiedział umowę sprzedaży ciepła

z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec roku kalendarzowego.

(kserokopia wypowiedzenia z potwierdzeniem przyjęcia – k. 194)

Pismem z dnia 25 września 2012 r. (...) sp. z o.o.

we W. przyjął i wyraził zgodę na wypowiedzenie umowy sprzedaży ciepła ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2012 r.

(kserokopia pisma z dnia 25 września 2012 r. – k. 228)

W dniu 19 października 2012 r. (...) sp. z o.o. we W. zawarła z (...) S.A. w B. umowę cesji praw i obowiązków wynikających z umowy dzierżawy nr (...).

(bezsporne, nadto kopia umowy cesji – k. 248-249v)

W dniu 6 grudnia 2013 r. doszło do zawarcia pomiędzy (...)

i (...) S.A. w B. a M. S. umowy

o dostawę ciepła do nieruchomości położonej w Z. przy ul. (...)–Curie 1.

W § 3 a) i b) tejże umowy zatytułowanym „Obowiązki odbiorcy” wskazano m.in., iż odbiorca zobowiązuje się do: umożliwienia dostawcy wstępu na teren swej nieruchomości w celu przeprowadzenia kontroli, przeglądu oraz prac związanych z eksploatacją sieci oraz zainstalowanych urządzeń i instalacji, całodobowo przez wszystkie dni i umożliwienia całodobowego, samodzielnego wstępu pracownikom dostawcy do pomieszczenia węzła ciepłego, w którym znajdują się urządzenia stanowiące własność dostawcy, a w załączniku w pkt II. 3. d), że dostawca ma prawo do wstrzymania dostarczania ciepła w przypadku, gdy odbiorca uniemożliwia wstęp upoważnionym pracownikom dostawcy, wraz z niezbędnym sprzętem, na teren nieruchomości lub pomieszczeń, w celu przeprowadzenia prac związanych z eksploatacją i naprawą urządzeń stanowiących własność dostawcy oraz badań, kontroli układów pomiarowych, dotrzymywania warunków umowy i warunków rozliczeń.

(kserokopia umowy z dnia 6 grudnia 2013 r. z załącznikami – k. 353-262)

Po wypowiedzeniu tej umowy kolejną w dniu 3 października 2014 r. zawarł

z dostawcą ciepła A. S.. Na jej podstawie dostarczane jest ciepło do obu mieszkań

– A. S. na parterze i M. S. na piętrze. Umowa ta zawiera identyczne postanowienia § 3 a) i b) oraz pkt II. 3. d) załącznika jak umowa z 6 grudnia 2013 r.

(przesłuchanie M. S. – k. 488, przesłuchanie A. S. – k. 488, kserokopia umowy z dnia 3 października 2014 r. z załącznikiem – k. 491-499, poświadczona za zgodność z oryginałem kopia wniosku – k. 504, poświadczona za zgodność z oryginałem kopia umowy z dnia 3 października 2014 r. z załącznikiem – k. 505-513)

W 2014 r. A. S. wybudował na nieruchomości przy ul. (...)–Curie w Z. budynek wielofunkcyjny, ale musiał być mniejszy niż inwestor chciał

z uwagi na przebieg ciepłociągu.

(przesłuchanie M. S. – k. 487v, przesłuchanie A. S. – k. 488, kserokopia decyzji o udzieleniu pozwolenia na budowę i zatwierdzeniu projektu budowlanego – k. 516-516v)

Pracownicy przedsiębiorstwa przesyłowego regularnie przychodzą na nieruchomość wnioskodawcy i uczestnika i kontrolują stan ciepłociągu, oglądają węzeł, sprawdzają stan licznika. Usunęli awarię ciepłociągu.

(przesłuchanie M. S. – k. 487v, przesłuchanie A. S. – k. 488)

Szerokość pasa technologicznego zapewniającego korzystanie przez przedsiębiorcę przesyłowego z nieruchomości M. S. i A. S. w granicach określonych przeznaczeniem tych urządzeń wynosi 4 m. Z lewej strony rurociągu patrząc od strony wjazdu na nieruchomość pas ten ma 1 m od osi ciepłociągu, zaś z prawej strony od osi ciepłociągu – 3 m.

(pisemna opinia biegłego z zakresu energetyki i techniki cieplnej wraz z załącznikami

– k. 281-297, opinie uzupełniające – k. 326-327, k. 336-336v)

Przy wskazanej szerokości pasa technologicznego, powierzchnia służebności przesyłu w granicach nieruchomości wnioskodawcy i uczestnika wynosi (...). Mapa do służebności gruntowych z projektowaną granicą służebności dla sieci ciepłowniczej została zaewidencjonowana w (...) Ośrodku (...)

w Z. w dniu 15 grudnia 2014 r. za nr P. (...) (...).

(pisemna opinia biegłego z zakresu geodezji i kartografii – k. 138, mapa – k. 466, opinie uzupełniające – k. 165v, 445-447, k. 464-466, k. 539-540, k. 569-570)

Na wartość wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu składa się: obniżenie wartości nieruchomości na skutek lokalizacji i budowy urządzenia oraz wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości. Nie stwierdzono transakcji nieruchomościami podobnymi obciążonymi podobnymi urządzeniami infrastruktury technicznej, czynszów dzierżawnych pasów technologicznych urządzeń ciepłowniczych zlokalizowanych na nieruchomościach podobnych ani wiarygodnych stawek wynagrodzenia za ustanowienie prawa służebności przesyłu dla urządzeń ciepłowniczych. Z powodu braku odpowiednich danych rynkowych aktualnie najbardziej odpowiednim sposobem określania wartości służebności jest sposób pośredni oparty na wartości nieruchomości nieobciążonej urządzeniem infrastruktury technicznej. Wartość rynkowa działki gruntu nieobciążonej urządzeniem przesyłowym została oszacowana na poziomie 134,88 zł/m². Powierzchnia pasa służebności jest faktycznie wykorzystywana jako tereny zielone. Jednorazowe wynagrodzenie za obniżenie wartości nieruchomości obejmującej działkę gruntu numer (...) położoną na ul. (...) -Curie wynosi 16.340 zł. Jednorazowe wynagrodzenie za korzystanie z powyższej nieruchomości w zakresie zajęтым pod służebność wynosi 9.953 zł. Wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu wynosi zatem 26.317 zł.

(pisemna opinia biegłego z zakresu szacowania nieruchomości wraz z załącznikami – k. 364-390, opinia uzupełniająca – k. 529-531)

M. S. ma 72 lat. W gospodarstwie domowym pozostaje z niepełnosprawną żoną. Utrzymują się z jednej emerytury w wysokości 1.600 zł.

(przesłuchanie M. S. – k. 487v)

A. S. ma 43 lata. W gospodarstwie domowym pozostaje z żoną i dzieckiem. Uczestnik prowadzi działalność gospodarczą i uzyskuje dochody w wysokości 4.000-5.000 zł miesięcznie.

(przesłuchanie A. S. – k. 488)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych dowodów, uznając je za wiarygodne.

Oceniając zgromadzone w sprawie dowody należy wskazać, iż nie istnieją przepisy regulujące szerokość pasa tej służebności. Biegły do spraw energetyki cieplnej jak i biegły geodeta opierali się zatem w głównej mierze na stanowiskach stron w tym zakresie. Na pierwszych oględzinach z udziałem biegłego geodety wnioskodawca wskazał na szerokość pasa wynoszącą 3 m, zaś pracownik uczestnika – 1 m. Biegły geodeta wykonał zatem opinię w dwóch wariantach, przy czym w pierwszym wariantcie powierzchnia pasa technologicznego obejmowała również działkę sąsiadującą z działką wnioskodawcy i uczestnika A. S.. Rurociąg przy wjeździe na posesję wnioskodawcy i uczestnika przebiega bowiem

w odległości ok. 1 m od granicy działki. Słusznie zatem biegły do spraw energetyki cieplnej ustalił różne szerokości pasa technologicznego w zależności od tego, po której stronie od osi ciepłociągu się znajduje dany pas oraz wyliczył szerokość pasa służebności przesyłu łącznie na 4 m, z czym zgodziły się osoby reprezentujące strony podczas oględzin działki. Pełnomocnik uczestnika (...) sp. z o.o. w Z. podniósł, że przedstawiciele obecni podczas oględzin nie byli uprawnieni do podjęcia takiej decyzji, ale ostatecznie na rozprawie w dniu 6 listopada 2013 r. pełnomocnicy wnioskodawcy i uczestników oświadczyli, iż nie kwestionują opinii biegłego do spraw energetyki cieplnej (k. 336). Powierzchnia służebności przesyłu została wyliczona przez biegłego z zakresu geodezji na (...) zaś przez biegłego z zakresu energetyki cieplnej na około (...). Różnica ta wynika z faktu, iż biegły do spraw energetyki cieplnej obliczył powierzchnię mało dokładnie, na co sam zwrócił uwagę w swojej opinii. Biegły z zakresu geodezji i kartografii dokonał natomiast bardzo dokładnych obliczeń przyjmując punkty graniczne ujawnione w ewidencji gruntów i budynków z dokładnością do 1 cm. Przy czym, biegły geodeta przyjął szerokość pasa służebności za biegłym do spraw energetyki

cieplnej i uwzględnił jego zakres w granicach działki wnioskodawcy i uczestnika. Do kompetencji pierwszego z biegłych należy określenie szerokości pasa służebności, a drugiego z nich przeniesienie tego na mapę i wyliczenie powierzchni. W zakresie powierzchni służebności przesyłu Sąd oparł się zatem na opinii biegłego geodety.

Na terminie rozprawy w dniu 17 sierpnia 2016 r. Sąd oddalił wniosek uczestnika Przedsiębiorstwa (...) sp. z o.o. w Z. o dopuszczenie dowodu

z uzupełniającej opinii biegłego geodety, na co pełnomocnik zgłosił zastrzeżenie w trybie art. 162 k.p.c. zarzucając naruszenie przepisów art. 278 k.p.c. i 286 k.p.c. Sąd nie widział potrzeby dalszego uzupełniania tej opinii, ponieważ w opinii uzupełniającej z dnia 5 stycznia 2016 r. biegły w sposób wyczerpujący wyjaśnił, w jaki sposób wyliczył powierzchnię pod służebność przesyłu, załączając szkic do obliczeń. Rozbieżność w tym zakresie z opinią biegłego do spraw energetyki cieplnej została natomiast wyjaśniona wyżej. Nadto, przebieg infrastruktury przesyłowej i zabudowania posadowione na przedmiotowej nieruchomości zostały już ujawnione na mapie do celów prawnych do ustalenia służebności przesyłu, która została sporządzona i zaewidencjonowana po posadowieniu na tejsze nieruchomości przez A. S. nowego budynku mieszkalno-gospodarczego. Ostatnich pomiarów biegły dokonał 29 kwietnia 2016 r. i podtrzymał swoją opinię. Jednocześnie geodeta stwierdził po tychże oględzinach, że nowy budynek nie wchodzi w strefę służebności. Wniosek pełnomocnika uczestnika zmierzałby zatem jedynie do bezzasadnego przedłużenia postępowania. Wszystkie wątpliwości odnośnie opinii biegłego geodety zostały bowiem wyjaśnione w toku postępowania.

Wnioskodawca zgłaszał zastrzeżenia do opinii biegłego do spraw szacunku nieruchomości, a właściwie z uwagi na niezadowolenie co do wysokości wyliczonego przez biegłego wynagrodzenia za ustanowienie służebności, podnosił, iż nie jest ona przydatna do dokonania ustaleń przez Sąd orzekający w niniejszej sprawie. Przy czym, samo niezadowolenie strony z wniosków opinii nie jest podstawą do jej zdyskwalifikowania, zwłaszcza gdy strona nie podniosła żadnych konkretnych zarzutów pod adresem tejsze opinii, a w ocenie Sądu, jest ona pełna, logiczna, spójna.

Jedynie na marginesie wskazać należało, iż biegły do spraw szacunku nieruchomości wyliczył wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu także dla powierzchni 172 m² (k. 383).

Sąd nie uwzględnił wniosku pełnomocnika wnioskodawcy i uczestnika o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego do spraw budownictwa na okoliczność stopnia uciążliwości linii ciepłowniczej przebiegającej przez ich nieruchomość, w szczególności dla wyłączenia powierzchni tej działki przy planowaniu budowlanych robót inwestycyjnych (k. 169 i k. 180-181), bowiem dowód ten był zbędny w sprawie o ustanowienie służebności przesyłu, która nie jest sprawą o zapłatę odszkodowania.

Sąd pominął niektóre dokumenty złożone przez strony, w tym kopie uchwały Zarządu Województwa (...) dotycząca ustanowienia służebności przesyłu na nieruchomościach stanowiących własność Województwa (...) na rzecz Przedsiębiorstwa (...) sp. z o.o. (k. 24) jako niezwiązaną z przedmiotem niniejszego postępowania oraz kopie wycinków prasowych składanych przez wnioskodawcę (k. 64, k. 77, k. 566), traktując je jako jedynie informacje ogólne na temat instytucji służebności przesyłu bądź innego uregulowania stosunków pomiędzy właścicielem nieruchomości a przedsiębiorstwem przesyłowym.

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., prawem polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń (służebność przesyłu). Jak stanowi art. 305² § 2 k.c., jeżeli przedsiębiorca odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, a jest ona konieczna

do korzystania z urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1 k.c., właściciel nieruchomości może żądać odpowiedniego wynagrodzenia w zamian za ustanowienie służebności przesyłu.

Ustanowienie służebności przesyłu jest możliwe tylko na rzecz takiego przedsiębiorcy, który jest właścicielem urządzeń służących do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz innych urządzeń podobnych lub który zamierza wybudować takie urządzenia (art. 49 § 1 k.c.). Przesłanką uwzględnienia przez sąd rejonowy wniosku o ustanowienie służebności przesyłu jest wykazanie, że jest ona konieczna dla właściwego korzystania z urządzeń przesyłowych.

Przedsiębiorstwo (...) sp. z o.o. w Z. jest właścicielem ciepłociągu usytuowanego na nieruchomości M. S. i A. S.. Uczestnik postępowania dla właściwego korzystania z urządzeń przesyłowych (czy to sam czy jako wydzierżawiający) musi mieć zapewnioną możliwość dokonywania przesyłu ciepła oraz dbania o stan techniczny urządzeń, dokonywania okresowej kontroli i konserwacji oraz ewentualnej ich modernizacji. W niniejszej sprawie została zatem spełniona przesłanka konieczności ustanowienia służebności przesyłu dla właściwego korzystania przez uczestnika z urządzeń przesyłowych, co zostało przesądzone postanowieniem wstępnym z dnia 27 lutego 2013 r. Jedynie na marginesie wskazać należało, co zostało szczegółowo uzasadnione

w pisemnych motywach postanowienia wstępnego, iż dotąd przedsiębiorstwo będące właścicielem urządzeń przesyłowych nie dysponowało tytułem prawnym do korzystania z przedmiotowej nieruchomości, przez którą przebiega ciepłociąg, oraz urządzeń przesyłowych w postaci służebności przesyłu. Nie zmieniły tego w żaden sposób umowy sprzedaż ciepła zawarte po wydaniu postanowienia wstępnego z M. S.,

a następnie A. S. z drugim z uczestników, z tych samych przyczyn, szczegółowo omówionych w uzasadnieniu postanowienia wstępnego, co poprzednie umowy.

Biorąc pod uwagę powyższe Sąd ustanowił służebność przesyłu na nieruchomości położonej w Z. przy ulicy (...) - Curie 1 stanowiącej działkę numer (...)

o powierzchni (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta numer (...), stanowiącej współwłasność M. S. i A. S., na rzecz Przedsiębiorstwa (...) sp. z o.o. w Z. na czas nieoznaczony, polegającą na tym, że przedsiębiorca będzie mógł korzystać z obciążonej nieruchomości

w granicach określonych przeznaczeniem urządzeń przesyłowych, w zakresie wynikającym z ich bieżącej eksploatacji, konserwacji, dozoru oraz modernizacji, zaś obowiązkiem każdorazowego właściciela przedmiotowej nieruchomości będzie powstrzymanie się od działań, które uniemożliwiłyby przedsiębiorcy dostęp, w powyższym zakresie, do urządzeń przesyłowych – na obszarze 191 m², której dokładny przebieg ilustruje mapa biegłego sądowego z zakresu geodezji.

Właściciel nieruchomości może również żądać odpowiedniego wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu.

Brak w art. 305² § 2 k.c. kryteriów określenia rozmiaru wynagrodzenia oznacza, że ustawodawca pozostawił sądowi swobodę polegającą na indywidualizacji ocen w tym zakresie, formułowanych na podstawie określonego stanu faktycznego, które mogą także wynikać z ogólnych reguł porządku prawnego (wyrok SN z 27 lutego 2013 r., sygn. akt IV CSK 440/2012, LEX nr 1294169).

Wynagrodzenie należne na podstawie art. 305² § 2 k.c. powinno uwzględniać cały uszczerbek będący następstwem ustanowienia służebności przesyłu, w tym także zmniejszenie jej wartości, jednak nie można zgodzić się z poglądem, że wynagrodzenie może być zasądzone „jednocześnie w formie jednorazowej i okresowej” oraz że wynagrodzenie jednorazowe przysługuje „za ustanowienie służebności”, a wynagrodzenie okresowe

- „za trwanie służebności” (postanowienie SN z 20 września 2012 r., sygn. akt IV CSK 56/2012, LEX nr 1227856).

Wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu obejmuje dwie wartości: obniżenie wartości nieruchomości na skutek lokalizacji i budowy urządzenia

oraz wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości. Nie sposób było przy tym podzielić stanowiska uczestnika (...) sp. z o.o. w Z., iż kwoty wyliczone przez biegłego do spraw szacunku nieruchomości z obu tych podstaw osobno, nie podlegają zsumowaniu. Nadto,

w zakresie tym wypowiedział się już Sąd Okręgowy w Łodzi z uzasadnieniem postanowienia z dnia 15 kwietnia 2014 r. wydanego na skutek zażalenia tego uczestnika na postanowienie o przyznaniu wynagrodzenia biegłemu do spraw szacunku nieruchomości (k. 414-417). Jednocześnie Sąd nie znalazł podstaw do przyznania wynagrodzenia okresowego, a tym bardziej w żądanej przez wnioskodawcę i uczestnika A. S. wysokości. Ich subiektywne przekonanie, iż powinni otrzymywać rekompensatę okresowo i w żądanej wysokości nie zostało poparte żadnymi dowodami. Co więcej, bez przekonywującego uzasadnienia przed ostatnim terminem rozprawy podwyższyli swe żądanie o 100 %. Zatem należne jednorazowe wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu zostało

w niniejszej sprawie ustalone za biegłym do spraw szacunku nieruchomości na kwotę 26.317 zł. A. S. i M. S. są współwłaścicielami nieruchomości obciążonej

w udziałach po 1/2, wobec czego należało zasądzić wskazane wynagrodzenie na ich rzecz

w równych częściach. Przy czym, Sąd odroczył termin płatności wskazanej kwoty do 30 dni od uprawomocnienia się orzeczenia.

O obowiązku zapłaty odsetek w przypadku uchybienia terminowi płatności orzekł na podstawie art. 481 § 1 i § 2 k.c.

Nadto Sąd orzekł, iż mapa biegłego sądowego z zakresu geodezji M. R., zaewidencjonowana w Starostwie Powiatowym w Z. w dniu 15 grudnia 2014 roku pod numerem P.(...) (...) stanowi integralną część postanowienia.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 2 k.p.c. uznając, że interesy wnioskodawcy i uczestnika A. S. oraz uczestników Przedsiębiorstwa (...) sp. z o.o. w Z. i (...) S.A. w B. były sprzeczne. Przy czym, stosownie do art. 108 § 1 zd. 2 k.p.c.

w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd pozostawił szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.