

UCHWAŁA nr 132/56/19
Zarządu Powiatu Goleniowskiego
z dnia 12 grudnia 2019 r.

w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu

Na podstawie art. 32 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2019 r. poz. 511, z późn. zm.) w zw. z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204, z późn. zm.) i art. 305¹ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2019 r. poz. 1145) oraz § 1 ust. 4 uchwały nr XX/163/2000 Rady Powiatu w Goleniowie z dnia 26 października 2000 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości powiatu goleniowskiego oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, Zarząd Powiatu Goleniowskiego uchwala, co następuje:

- § 1. Wyraża się zgodę na obciążenie nieruchomości stanowiącej własność Powiatu Goleniowskiego, położonej w Nowogardzie, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 69/9, dla której Sąd Rejonowy w Goleniowie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer SZ1O/00030458/3 – służebnością przesyłu na rzecz spółki ENEA Operator spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu (KRS: 0000269806).
- § 2. Ustanowienie służebności przesyłu nastąpi za jednorazowym wynagrodzeniem w wysokości 200 zł.
- § 3. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Powiatu Goleniowskiego.
- § 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

***Przewodniczący Zarządu
Powiatu Goleniowskiego***

Tomasz Stanisławski

Uzasadnienie

Pismem z dnia 06.11.2019 r. Dyrektor Domu Pomocy Społecznej w Nowogardzie zwrócił się do z prośbą o wyrażenie zgody na ustanowienie służebności przesyłu na rzecz ENEA Operator Sp. z o.o. na działce oznaczonej ewidencyjnie nr 69/9, dla której Sąd Rejonowy w Goleniowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod oznaczeniem SZ1O/00030458/3. Przedmiotowa działka znajduje się w trwałym zarządzie DPS w Nowogardzie.

Ustanowienie przedmiotowej służebności związane jest z aplikowaniem przez DPS do Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej o dofinansowanie inwestycji na terenie DPS, w ramach programu „*Budownictwo energooszczędne. Część 1) Zmniejszenie zużycia energii w budownictwie*”. Celem uzyskania dofinansowania, beneficjent został zobowiązany do wykonania czynności przygotowawczych. Jedną z takich czynności była przebudowa istniejącego przyłącza elektroenergetycznego w ten sposób, by z instalacji doprowadzającej energię do kompleksu budynków DPS, wydzielić odrębną instalację dla budynku DPS (celem powstania niezależnego przyłącza energii elektrycznej z własnym niezależnym pomiarem). Takie rozdzielenie wykonano. Jednym z wymogów, stawianych przez spółkę ENEA Operator Sp. z o.o. w warunkach przebudowy przyłącza nr KD/31/2019, było notarialne ustanowienie nieodpłatnej służebności przesyłu na działce 69/9 rzecz dostawcy energii, celem zapewnienia mu swobodnej kontroli urządzeń przesyłowych, ich przeglądów, konserwacji, modernizacji, remontów, usuwaniu awarii, wymianie urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej itp. Nieustanowienie służebności wiązałoby się - w przypadku potrzeby wykonania ww. zadań - z każdorazowym obowiązkiem uzyskania zgody właściciela na wejście na grunt i wykonanie określonych robót.

W myśl art. 13 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, dopuszczalne jest obciążenie nieruchomości publicznych ograniczonymi prawami rzeczowymi.

Zgodnie z art. 12 pkt 8 a) ustawy o samorządzie powiatowym, podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych powiatu dotyczących zasad m.in. obciążania nieruchomości „powiatowych” należy do wyłącznej właściwości rady powiatu. W myśl tych przepisów, Rada Powiatu w Goleniowie - uchwałą nr XX/163/2000 z dnia 26.10.2000 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości powiatu goleniowskiego oraz ich wdzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony - w § 1 ust. 4 - upoważniła Zarząd Powiatu do obciążania nieruchomości będących własnością powiatu, ograniczonymi prawami rzeczowymi – służebnością.

Jak wyżej opisano, obciążenie nieruchomości oznaczonej nr działki 69/9 służebnością na rzecz spółki ENEA Operator Sp. z o.o., miało być nieodpłatne. Niemniej z art. 14 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wynika że nieodpłatne obciążanie nieruchomości stanowiących mienie samorządowe ograniczonymi prawami rzeczowymi (także służebnością przesyłu), może nastąpić tylko na rzecz Skarbu Państwa albo na rzecz innej jednostki samorządu terytorialnego. Natomiast na rzecz innych osób, aniżeli ww. podmioty publiczne, może nastąpić tylko odpłatnie (por. uchwała SN z 20.10.2010 r., III CZP 70/10, LEX

604068). Zatem w przedmiotowej sytuacji ustanowienie służebności przesyłu na rzecz spółki ENEA Operator Sp. z o.o. musi nastąpić odpłatnie.

Przy ustalaniu kwoty wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu w niniejszej sprawie należy brać pod uwagę kilka kwestii.

Po pierwsze – dla ustalenia ceny rynkowej wartości służebności przesyłu, niezbędne byłoby sporządzenie operatu szacunkowego. Koszt takiego operatu to kwota 900/1.000 zł. W praktyce okazuje się, że często wyceniona przez rzeczoznawcę „służebność” wynosi od kilkudziesięciu do kilkuset złotych. Tym samym często okazuje się, że koszt sporządzenia operatu szacunkowego jest większy, równy, albo niewiele mniejszy od kosztów opłaty za ustanowienie służebności.

Poza powyższym ustanowienie służebności jest w interesie DPS, ponieważ jest jednym ze zdarzeń, od którego docelowo zależy uzyskanie dofinansowania ze środków publicznych, które to środki posłużą wykonaniu prac remontowych, w wyniku których DPS w przyszłości zaoszczędzi na kosztach utrzymania budynku DPS.

Na marginesie należy również zauważyć, iż obecnie w orzecznictwie sądów powszechnych obowiązuje linia orzecznicza, zgodnie z którą przedsiębiorcy zajmujący się przesyłem energii bez większych problemów uzyskują służebność nieodpłatnie w drodze zasiedzenia. W przypadku służebności na terenie DPS, istnieje duże prawdopodobieństwo takiej sytuacji.

Z powyższych względów obie strony zmierzające do ustanowienia służebności, doszły do porozumienia i wypracowały kompromis w przedmiocie ustalenia opłaty za obciążenie nieruchomości „powiatowej” za jednorazowym wynagrodzeniem w wysokości 200zł.

W takich okolicznościach podjęcie uchwały jest uzasadnione.

Opracowała: Iga Błazewicz