

Sygn. akt I Ns 6/13

POSTANOWIENIE

Dnia 18 marca 2014 roku

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Daria Ratymirska

Protokolant: Daria Paliwoda

po rozpoznaniu w dniu 18 marca 2014 roku w Kłodzku

na rozprawie

sprawy z wniosku P. W.

przy udziale (...) S.A. w K.

o ustanowienie służebności przesyłu

p o s t a n o w i a :

I. ustanowić na nieruchomości, położonej w C., w gminie S., oznaczonej ewidencyjnie, jako działki nr (...), objętej księgą wieczystą (...), stanowiącej własność wnioskodawcy P. W., na rzecz uczestnika postępowania (...) S.A. w K., służebność przesyłu, polegającą na prawie korzystania z wyżej opisanej nieruchomości w zakresie niezbędnym do utrzymania, eksploatacji, konserwacji, remontów i modernizacji urządzeń i instalacji elektroenergetycznych, stanowiących własność uczestnika postępowania, a posadowionych na nieruchomości obciążonej, przedstawionych na „mapach ustalenia służebności przesyłu”, sporządzonych przez biegłego sądowego A. Z., dołączonych do akt niniejszej sprawy jak na k. 120 i 121, składających się z napowietrznych linii energetycznych niskiego i średniego napięcia, czterech słupów dwuramiennych, jednego słupa trzyramiennego i jednego słupa czteroramiennego z trafostacją – na działkach nr (...), oraz napowietrznej linii średniego napięcia i jednego słupa jednoramiennego – na działce nr (...), zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń, wraz z prawem wejścia i wjazdu na teren nieruchomości obciążonej, w celu wykonania czynności, objętych zakresem służebności;

II. tytułem wynagrodzenia za ustanowienie powyższej służebności, zasądzić od uczestnika postępowania (...) S.A. w K. Oddział w W. na rzecz wnioskodawcy P. W. kwotę 5.800 (pięć tysięcy osiemset) zł, wraz z odsetkami ustawowymi od dnia uprawomocnienia się niniejszego postanowienia;

III. postanowieniu w punkcie II nadać rygor natychmiastowej wykonalności;

IV. oddalić wniosek wnioskodawcy o zwrot kosztów postępowania;

V. nakazać uiszczyć wnioskodawcy P. W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Kłodzku kwotę 1.970,15 zł, tytułem wydatków, poniesionych w postępowaniu tymczasowo przez Skarb Państwa na wynagrodzenie biegłego.

sygn. akt I Ns 6/13

UZASADNIENIE

Wnioskodawca J. W. wniósł o ustanowienie służebności przesyłu, obciążającej nieruchomość, położoną w C., w gminie S., oznaczoną ewidencyjnie, jako działki nr (...), objętą księgą wieczystą (...), stanowiącą własność wnioskodawcy, na

rzecz uczestnika postępowania (...) S.A. w K., służebność przesyłu, polegającą na prowadzeniu przez nieruchomości odcinka linii elektroenergetycznej, drogi dojazdowej do pasa technologicznego, posadowieniu sześciu słupów i stacji transformatorowej, przesyłu energii energetycznej, dostępie uczestnika do urządzeń przesyłowych w celu utrzymania, eksploatacji, konserwacji, remontów i modernizacji urządzeń, prawie przejazdu i przejścia uczestnika przez nieruchomości tylko obszarem pasa technologicznego i drogą dojazdową. Wnioskodawca domagał się jednorazowego wynagrodzenia w kwocie 343.650 zł.

Uczestnik postępowania (...) S.A. Oddział w W. uznał roszczenie wnioskodawcy o ustanowienie służebności, za jednorazowym wynagrodzeniem w kwocie 3500 zł. Zarzucił, że żądane przez wnioskodawcę wynagrodzenie jest wygórowane i całkowicie bezpodstawne, wyliczone zostało w taki sposób, jakby uczestnik był dzierżawcą nieruchomości.

W toku postępowania własność przedmiotowej nieruchomości przeszła na P. W., który wszedł w miejsce wnioskodawcy, podtrzymując jego dotychczasowe stanowisko.

Na rozprawie w dniu 18 marca 2014r. uczestnik uznał roszczenie co do zasady oraz co do kwoty 5800 zł, tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności, zgodnie z opinią biegłego sądowego, wydaną w sprawie.

Stan faktyczny:

W chwili wszczęcia postępowania właścicielem nieruchomości, położonej we wsi C., składającej się m.in. z działek nr (...), objętej księgą wieczystą (...), był wnioskodawca J. W.. W toku postępowania własność nieruchomości, na podstawie umowy darowizny, nabył P. W..

Dowód:

odpis z księgi wieczystej (...) (k-11 i nast., 155 i nast.)

Grunty na działkach nr (...), wchodzących w skład nieruchomości, stanowią pastwiska trwałe, grunty orne i łąki trwałe. Teren jest niezagospodarowany, nieogrodzony o zróżnicowanym nachyleniu. Działki położone są ok. 4 km od drogi krajowej nr (...) (W. – K.), ok. 4 km od centrum S.i ok. 6.5 km od centrum P..

Dowód:

opinia biegłego sądowego z zakresu geodezji i wyceny nieruchomości A. Z., wypis z rejestru gruntów (k-84 i nast.)

Wnioskodawca użytkuje przedmiotową nieruchomość, jako łąkę. Na całej powierzchni działki nr (...) ma zasianą trawę tymotkę. Działka nr (...) również stanowi użytki zielone, łąkę. Na części działki nr (...) ma urządzony ogródek, gdzie uprawia warzywa.

Dowód:

zeznania wnioskodawcy J. W. (k-74).

Na przedmiotowej nieruchomości znajdują się urządzenia do przesyłu energii elektrycznej, stanowiące własność uczestnika postępowania, składające się z napowietrznych linii energetycznych niskiego i średniego napięcia, czterech słupów dwuramiennych, jednego słupa trzyramiennego i jednego słupa czteroramiennego z trafostacją – na działkach nr (...), oraz napowietrznej linii średniego napięcia i jednego słupa jednoramiennego – na działce nr (...). Średnia odległość pomiędzy skrajnymi przewodami linii średniego napięcia wynosi 2,2 m. Średnia odległość pomiędzy skrajnymi przewodami linii niskiego napięcia wynosi 0,5 m. Długość napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia na działkach (...) wynosi ~114 m, na działce nr (...) ~81 m, długość linii niskiego napięcia na działkach (...) wynosi ~138 m. Słupy, znajdujące się na działkach nr (...) mają wymiary 0,24 m x 3,80 m (dwuramienny), 0,22 m x 2,20 m (dwuramienny), 2,10 m x 2,60 m (czteroramienny), 0,22 m x 2,15 m (dwuramienny), 0,22 m x 2,15 m

(dwuramienny), 4,70 m x 4,30 m x 5,10 m (trzyramienny); na działce nr (...) wymiary słupa jednoramiennego wynoszą 0,15 m x 0,24 m.

Dowód:

opinia biegłego sądowego z zakresu geodezji i wyceny nieruchomości A. Z. (k-84 i nast.);

zeznania wnioskodawcy J. W. (k-74).

Działki nr (...), w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, przeznaczone są pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wolnostojącą lub bliźniaczą, usługi turystyczne (...). Działka nr (...) położona jest w terenie oznaczonym jako (...), przeznaczonym na użytki rolne – uprawy polowe.

Dowód:

opinia biegłego sądowego z zakresu geodezji i wyceny nieruchomości A. Z. (k-84 i nast.)

Pracownicy uczestnika wjeżdżają i wchodzą na nieruchomość wnioskodawcy, w celu prowadzenia prac przy transformatorze, co najmniej raz w miesiącu.

Urządzenia przesyłowe uczestnika ograniczają wnioskodawcę w użytkowaniu jego gruntu, w ten sposób, że nie można skosić trawy za pomocą kosiarki na całej powierzchni, w pobliżu słupów musi wykaszać ręcznie. Mimo posadowienia tych urządzeń, nieruchomość może być wykorzystywana zgodnie z przeznaczeniem.

Dowód:

zeznania wnioskodawcy J. W. (k-74).

Sąd zważył:

Zgodnie z przepisem art. 305¹kc, 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).

Na tej podstawie, Sąd ustanowił na nieruchomości, położonej w C., w gminie S., oznaczonej ewidencyjnie, jako działki nr (...), objętej księgą wieczystą (...), stanowiącej aktualnie własność wnioskodawcy P. W., na rzecz uczestnika postępowania (...) S.A. w K., służebność przesyłu, polegającą na prawie korzystania z wyżej opisanej nieruchomości w zakresie niezbędnym do utrzymania, eksploatacji, konserwacji, remontów i modernizacji urządzeń i instalacji elektroenergetycznych, stanowiących własność uczestnika postępowania, a posadowionych na nieruchomości obciążonej, przedstawionych na „mapach ustalenia służebności przesyłu”, sporządzonych przez biegłego sądowego A. Z., dołączonych do akt niniejszej sprawy jak na k. 120 i 121, składających się z napowietrznych linii energetycznych niskiego i średniego napięcia, czterech słupów dwuramiennych, jednego słupa trzyramiennego i jednego słupa czteroramiennego z trafostacją – na działkach nr (...), oraz napowietrznej linii średniego napięcia i jednego słupa jednoramiennego – na działce nr (...), zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń, wraz z prawem wejścia i wjazdu na teren nieruchomości obciążonej, w celu wykonania czynności, objętych zakresem służebności.

Służebność przesyłu jest ustanawiana na rzecz przedsiębiorcy za odpowiednim wynagrodzeniem, należnym od przedsiębiorcy na rzecz właściciela nieruchomości obciążonej. Wynagrodzenie to co do zasady powinno mieć charakter świadczenia jednorazowego. Ustawodawca nie wskazał, jak określać wysokość tego wynagrodzenia. Przy jego ustaleniu w niniejszej sprawie Sąd skorzystał z wiadomości specjalnych biegłego sądowego, sięgając zarazem do dorobku orzecznictwa i doktryny, dotyczącego wynagrodzenia, należnego właścicielowi nieruchomości obciążonej

za ustanowienie służebności drogi koniecznej. Jak wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z 5.04.2012r. (II CSK 401/11, LEX nr 1211144), „ustanowienie służebności drogi koniecznej w postępowaniu sądowym jest, ujmując w uproszczeniu, rodzajem wyłączenia, tyle że nie ze względu na cel publiczny, lecz prywatny. Skutkiem ustanowienia tej służebności jest w istocie pozbawienie dotychczasowego właściciela możliwości wykorzystywania gruntu zajętego pod drogę, natomiast skutkiem ustanowienia służebności przesyłu wyłącznie ograniczenie użytkowania polegające na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1 k.c. Wynagrodzenie 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. Inwestycja na nieruchomości obciążonej, służąca w gruncie rzeczy celom publicznym, jest zdarzeniem nieodwracalnym w pewnym przedziale czasu. Przewidywany okres trwałości urządzeń ma również wpływ na wysokość wynagrodzenia, którego suma nawet w odległej perspektywie nie powinna przekraczać wartości obciążonej nieruchomości, a jeśli nieruchomość ze względu na głębokość posadowienia urządzeń przesyłowych może być nadal wykorzystywana, suma wynagrodzenia w takiej perspektywie powinna być odpowiednio niższa od wartości nieruchomości”.

Posiadanie służebności gruntowej, obecnie zdefiniowanej w art. 305¹ k.c., jako służebność przesyłu, przybiera taką postać, że nie pozbawia w zupełności faktycznego władztwa właściciela nad nieruchomością obciążoną. Dlatego należało podzielić stanowisko uczestnika, że zawodzą tu kryteria ustalania wysokości wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, oparte na cenach rynkowych, właściwych dla najmu lub dzierżawy gruntu, które są adekwatne w sytuacjach, kiedy wynajmujący lub wdzierżawiający zostają zupełnie pozbawieni fizycznego władztwa nad rzeczą. W ramach obiektywnych kryteriów można natomiast zastosować odpowiednie ceny rynkowe za korzystanie z nieruchomości w zakresie służebności, których wysokość powinna uwzględniać stopień ingerencji w treść prawa własności (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lutego 2010 r. II CSK 444/09, LEX nr 578038). Ustalając wysokość wynagrodzenia Sąd miał na uwadze sposób wykorzystywania nieruchomości przez wnioskodawcę. Istotnym było, w jakim zakresie wnioskodawca użytkuje swoją nieruchomość, w jaki sposób posadowienie na jego gruntach urządzeń przesyłowych, należących do uczestnika, ogranicza go we władztwie nad tymi gruntami, czy nieruchomość wnioskodawcy może być nadal wykorzystywana, zgodnie z przeznaczeniem, mimo posadowienia na niej urządzeń przesyłowych. W oparciu o dowody z opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji i wyceny nieruchomości A. Z. (k-84 i nast.), wypis z rejestru gruntów, postanowienia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zeznania wnioskodawcy J. W., Sąd ustalił, że grunty na działkach nr (...), wchodzących w skład przedmiotowej nieruchomości, stanowią pastwiska trwałe, grunty orne i łąki trwałe. Są to tereny przeznaczone pod zabudowę zagrodową, mieszkaniową jednorodzinną, usługi turystyczne oraz na uprawy polowe. Wnioskodawca użytkuje te grunty, jako łąki. Na części działki nr (...) ma urządzony ogródek, gdzie uprawia warzywa. Urządzenia przesyłowe uczestnika ograniczają wnioskodawcę w użytkowaniu jego gruntu, w ten sposób, że nie może skosić trawy za pomocą kosiarki na całej powierzchni, w pobliżu słupów musi wykaszac ręcznie. Mimo posadowienia tych urządzeń, nieruchomość może być jednak wykorzystywana zgodnie z przeznaczeniem. Jak dalej ustalono, pracownicy uczestnika wjeżdżają i wchodzą na nieruchomość wnioskodawcy, w celu prowadzenia prac przy transformatorze, co najmniej raz w miesiącu. Położenie urządzeń przesyłowych na przedmiotowej nieruchomości, sposób ich rozmieszczenia, zajętą powierzchnię, w tym długość linii energetycznych, biegnących nad nieruchomością, oraz wymiary słupów, ustalono w oparciu o dowód z opinii biegłego, który przyjął szerokość pasa służebności przesyłu dla linii średniego napięcia równą 8,2 m, dla linii niskiego napięcia - 3,5 m. Do powierzchni, objętej służebnością, biegły zaliczył części działki nr (...), znajdujące się pomiędzy liniami energetycznymi a granicą między działką (...) a działką nr (...) (drogą lokalną), ze względu na usytuowanie linii energetycznych, utrudniające warunki zagospodarowania. Powierzchnia, objęta służebnością, na działkach nr (...) wynosi 999 m², na działce (...) m². Uwzględniając rzeczywiste wymiary słupów, znajdujących się na działkach, biegły przyjął szerokość dodatkowego pasa terenu wokół słupów w wysokości 3 m (jak dla terenów rolnych). Ostatecznie biegły przyjął powierzchnię 67 m² dla terenu wokół słupów na działkach nr (...), oraz na działce nr (...) m². Biegły przeprowadził analizę rynku, dochodząc do wniosku, że brak jest wiarygodnych stawek wynagrodzeń za 1 m² powierzchni pasa służebności przesyłu, ustalanych z tytułu ustanowienia służebności przesyłu, dla podobnych urządzeń, zlokalizowanych na podobnych nieruchomościach. Po analizie danych, dotyczących rynku i wycenianej nieruchomości, biegły wybrał pośredni (parametryczny) sposób

określenia wartości służebności przesyłu (art. 154 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami [t.j. Dz.U. z 2000r., Nr 46, poz. 543 ze zm.]), uwzględnił cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości, dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych. W celu określenia wartości służebności sposobem pośrednim, biegły określił wartość nieruchomości, stosując podejście porównawcze, metodą korygowania ceny średniej. Określając wartość służebności przesyłu biegły uwzględnił powierzchnię pasa służebności przesyłu, w tym powierzchnię części tego pasa, wyłączonej z użytkowania na skutek lokalizacji naziemnych elementów infrastruktury technicznej, współczynnik służebności przesyłu, wartość nieruchomości i prawdopodobny okres dalszego istnienia urządzeń na nieruchomości. W szczególności, biegły prawidłowo ustalił współczynnik „k”, utożsamiający stopień korzystania z nieruchomości w pasie służebności przesyłu przez przedsiębiorstwo przesyłowe, w wysokości $k = 1$ dla terenu pod słupami, i $k = 0,2$ dla pozostałego terenu. Wbrew zarzutom wnioskodawcy nie można uznać, że przyjęty przez biegłego współczynnik S_0 w wysokości 0,2 zaniżył wartość służebności, skoro wnioskodawca nabył nieruchomość z posadowionymi już na niej urządzeniami energetycznymi. Ostatecznie biegły określił wartość służebności przesyłu na działkach nr (...) na kwotę 5200 zł, zaś na działce nr (...) na kwotę 600 zł. Sąd podzielił wnioski biegłego, zawarte w opinii, uznając ją za pełną, jasną, sporządzoną w sposób fachowy i rzetelny, przy czym brak jest dowodów, podważających tę opinię. Zgodnie ze zleceniem, biegły wziął pod uwagę zakres i sposób użytkowania tej nieruchomości przez wnioskodawcę, ograniczenia we władztwie nad tymi gruntami przez urządzenia przesyłowe, oraz stopień ingerencji uczestnika w prawo własności wnioskodawcy. Dalsze zarzuty wnioskodawcy nie podważyły wiarygodności opinii, biegły odniósł się do nich w sposób wyczerpujący, a Sąd podzielił jego wnioski w całości. Nie było w związku z tym potrzeby powoływania innego biegłego z tej samej dziedziny, czego bezzasadnie domagał się wnioskodawca.

Powołując się na stanowisko Sądu Najwyższego, zawarte w uchwale z dnia 8 września 2011r., III CZP 43/11 (OSNC 2012/2/18, www.sn.pl, LEX nr 898222, Biul.SN 2011/9/6-7), wskazać przy tym należy, że właścicielowi nieruchomości nie przysługuje wobec nieuprawnionego posiadacza służebności przesyłu roszczenie o naprawienie szkody z powodu obniżenia jej wartości, związanego z normalnym korzystaniem z nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści takiej służebności (art. 225 w związku z art. 230 k.c.). Uczestnik uzyskuje tytuł prawny do korzystania z nieruchomości wnioskodawców, co jest z kolei związane z obowiązkiem zapłaty odpowiedniego ekwiwalentu, w postaci wynagrodzenia, co wyklucza odszkodowanie (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 8 września 1988 r., III CZP 76/88, OSNCP 1989, nr 11, poz. 182). W judykaturze wyrażono pogląd, że nie stanowi pogorszenia rzeczy zmniejszenie jej wartości, które podlega kompensacji w ramach wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, a więc np. normalne jej zużycie eksploatacyjne, gdyż w przeciwnym razie posiadacz płaciłby podwójnie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 1969 r., II CR 13/69, nie publ.). Uszczerbek właściciela związany z pogorszeniem nieruchomości tylko w następstwie zbudowania na niej i eksploatacji urządzeń elektroenergetycznych jest rekompensowany świadczeniem, jakie może on uzyskać za obciążenie jego prawa służebnością przesyłu. Wynagrodzenie za ustanowienie służebności (art. 305² k.c.) powinno równoważyć wszelki uszczerbek związany z trwałym obciążeniem nieruchomości (por. np. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 września 1988 r., III CZP 76/88 i postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 2 czerwca 2000 r., II CKN 1060/98, nie publ.). Nie wyłącza to odpowiedzialności za szkodę na zasadach ogólnych, można bowiem dochodzić naprawienia szkody z powodu pogorszenia rzeczy, związanego z nieprawidłowym korzystaniem z niej (np. gdy w wyniku wycieku z nieszczelnego ropociągu doszło do skażenia nieruchomości albo wskutek pożaru wywołanego awarią instalacji elektrycznej zniszczeniu uległy części składowe gruntu: budynek, roślinność itp. - tak: SN w powołanej uchwale z dnia 8 września 2011r., III CZP 43/11, OSNC 2012/2/18).

Mając powyższe na uwadze, orzeczono, jak w pkt I i II postanowienia.

Orzeczenie w pkt III oparto na przepisie art. 333§1 pkt 2 kpc w zw. z art. 13§2 kpc.

Orzeczenie w pkt IV oparto na przepisie art. 520§1 kpc. W postępowaniu nieprocesowym z zasady nie ma dwóch przeciwstawnych sobie stron, dlatego też nie można mówić o przegrywającym, który powinien zwrócić koszty postępowania wygrywającemu (por. art. 98 § 1 kpc). Przeciwnie, z treści całego art. 520 kpc wynika, że ustawodawca

zakłada, że uczestnicy postępowania są w tym samym stopniu zainteresowani jego wynikiem, a orzeczenie sądu udziela ochrony prawnej każdemu uczestnikowi. Zgodnie z art. 520§1 kpc, każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie, co oznacza, że każdego z nich obciążają koszty dokonanej przez niego czynności oraz czynności podjętej w jego interesie. W niniejszej sprawie Sąd uwzględnił wniosek o ustanowienie służebności, przy czym roszczenie to co do zasady i częściowo co do wysokości wynagrodzenia było uznane przez uczestnika. Zarazem wynagrodzenie za służebność ostatecznie zostało zasądzone w wysokości daleko odbiegającej od wygórowanej kwoty, żądanej przez wnioskodawcę, co Sąd miał na uwadze, oddalając wniosek wnioskodawcy o zwrot kosztów postępowania.

Uwzględniając powyższe, Sąd obciążył wnioskodawcę kosztami opinii biegłego, poniesionymi w postępowaniu tymczasowo przez Skarb Państwa, ponad uiszczoną zaliczkę (art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych [Dz.U. Nr 167, poz. 1398 ze zm.] w zw. z art. 520§1 kpc).