

POSTANOWIENIE

Dnia 18 października 2016 r.

Sąd Rejonowy w Toruniu XI Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodnicząca SSR Joanna Grzempka

Protokolant stażysta Agnieszka Piczak

po rozpoznaniu w dniu 18 października 2016 r. w Toruniu

na rozprawie

sprawy z wniosku S. S.

przy uczestnictwie (...) spółki akcyjnej w G.

o ustanowienie służebności przesyłu

postanawia:

1. ustanowić na nieruchomości położonej w R., dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą (...), na działce (...), na rzecz uczestnika (...) spółki akcyjnej w G. służebność przesyłu polegającą na utrzymywaniu na tej nieruchomości odcinków sieci elektroenergetycznej w postaci linii napowietrznej o napięciu znamionowym 110 kV oraz linii napowietrznej o napięciu znamionowym 15 kV wraz z jednym słupem energetycznym i przesyłu nimi energii elektrycznej; prawie korzystania z nieruchomości w zakresie niezbędnym dla eksploatacji i konserwacji urządzeń, usunięcia usterek i awarii oraz przeprowadzania remontów; prawie przejazdu i przejścia przez nieruchomość wraz z odpowiednim sprzętem celem dostępu do urządzeń – zgodnie z mapą zawartą na k. 116 akt stanowiącą integralną część niniejszego postanowienia;
2. zasądzić od uczestnika (...) spółki akcyjnej w G. na rzecz wnioskodawcy S. S. kwotę 18.250 zł (osiemnaście tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych), płatną w terminie 14 dni od uprawomocnienia się niniejszego postanowienia, tytułem jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu opisanej w punkcie pierwszym sentencji;
3. ustanowić na nieruchomości położonej w R., dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą (...), na działce (...), na rzecz uczestnika (...) spółki akcyjnej w G. służebność przesyłu polegającą na utrzymywaniu na tej nieruchomości odcinków sieci elektroenergetycznej w postaci linii napowietrznej o napięciu znamionowym 110 kV oraz linii napowietrznej o napięciu znamionowym 15 kV i przesyłu nimi energii elektrycznej; prawie korzystania z nieruchomości w zakresie niezbędnym dla eksploatacji i konserwacji urządzeń, usunięcia usterek i awarii oraz przeprowadzania remontów; prawie przejazdu i przejścia przez nieruchomość wraz z odpowiednim sprzętem celem dostępu do urządzeń – zgodnie z mapą zawartą na k. 116 akt stanowiącą integralną część niniejszego postanowienia;
4. zasądzić od uczestnika (...) spółki akcyjnej w G. na rzecz wnioskodawcy S. S. kwotę 18.250 zł (osiemnaście tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych), płatną w terminie 14 dni od uprawomocnienia się niniejszego postanowienia, tytułem jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu opisanej w punkcie trzecim sentencji;
5. zasądzić od uczestnika na rzecz wnioskodawcy kwotę 905,73 zł (dziewięćset pięć złotych siedemdziesiąt trzy grosze) tytułem zwrotu części kosztów postępowania;

6. ustalić, że w pozostałym zakresie wnioskodawca i uczestnik ponoszą koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie;

7. nakazać pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Toruniu od wnioskodawcy kwotę 117,97 zł (sto siedemnaście złotych dziewięćdziesiąt siedem groszy) tytułem nieuiszczonych wydatków i kwotę 40 zł (czterdzieści złotych) tytułem nieuiszczonej opłaty, a od uczestnika kwotę 117,97 zł (sto siedemnaście złotych dziewięćdziesiąt siedem groszy) tytułem nieuiszczonych wydatków.

Sygn. akt XI Ns 1514/15

UZASADNIENIE

S. S. wniósł, po ostatecznym sprecyzowaniu wniosku, o ustanowienie służebności przesyłu obciążającej jego nieruchomości, położone w R., dla których Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą (...), obejmującej działkę ewidencyjną (...) polegającą na utrzymywaniu na nieruchomości odcinków sieci elektroenergetycznej w postaci linii napowietrznej o napięciu znamionowym 110 kV oraz linii napowietrznej o napięciu znamionowym 15 kV wraz z jednym słupem energetycznym, i przesyłu nimi energii elektrycznej; prawie korzystania z nieruchomości w zakresie niezbędnym do eksploatacji konserwacji urządzeń, usunięcia usterek i awarii a także przeprowadzania remontów, prawie przejazdu i przejścia przez nieruchomość wraz z niezbędnym sprzętem w celu dostępu do urządzeń, za wynagrodzeniem w kwocie 79.800 zł, płatnym w terminie 14 dni od uprawomocnienia się orzeczenia, a ponadto o ustanowienie służebności przesyłu tożsamej treści, nie obejmującej słupa energetycznego, na nieruchomości położonej w R., dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą (...) obejmującej działkę nr (...), za wynagrodzeniem w kwocie 79.800 zł, płatnym w terminie 14 dni do uprawomocnienia się orzeczenia.

W uzasadnieniu wskazał, że na powyższych nieruchomościach posadowione są urządzenia energetyczne, opisane powyżej, zaś uczestnik wezwany do uregulowania tytułu prawnego przez ustanowienie odpłatnej służebności, przedstawił ofertę wynagrodzenia na kwotę odbiegającą od oczekiwań wnioskodawcy. Zdaniem wnioskodawcy wynagrodzenie za ustanowienie służebności powinno obejmować wynagrodzenie sensu stricto za współkorzystanie z nieruchomości, z uwzględnieniem strefy oddziaływania urządzeń uczestnika wynoszącej zgodnie z planem miejscowym dla linii 110 kV – 20 m od osi linii w obie strony, dla linii 15kV 5,5 m od osi linii w obie strony, a ponadto wynagrodzenie za obniżenie wartości rynkowej nieruchomości na skutek lokalizacji i posadowienia urządzeń przesyłowych.

W odpowiedzi na wniosek uczestnika (...) spółka akcyjna w G. wniósł o ustanowienie służebności o tożsamej co do istoty treści za jednorazowym wynagrodzeniem w kwocie 823,04 zł.

Sąd ustalił, co następuje.

Wnioskodawca S. S. jest właścicielem nieruchomości położonych w R., dla których Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgi wieczyste: (...) obejmującej działki ewidencyjne (...) a ponadto (...) obejmującej działkę ewidencyjną nr (...).

dowód:

odpisy ksiąg wieczystych, k. 200,201

wyciąg z wykazu zmian gruntowych, k 197-198

Przez działki ewidencyjne nr (...) przebiegają linie przesyłowe napięciu 15 kV i 110 kV; dodatkowo na działce (...) posadowiony jest słup podwójny zajmujący obszar 6 m kw. Urządzenie te należą do uczestnika (...) spółka akcyjna w G..

dowód:

bezsporne, a ponadto

mapa przebiegu sieci elektroenergetycznej k. 116

opinia biegłego, k. 119

Wnioskodawca jest właścicielem przedmiotowych nieruchomości od 1987 r., otrzymał je w darowiźnie od ojca. Gdy wnioskodawca nabył własność, nieruchomości stanowiły łąkę, obecnie pod liniami znajdują się tereny zielone. Wnioskodawca wyraził zgodę na budowę linii 110 kV, dostał też odszkodowanie za zniszczenie łąki w trakcie budowy

dowód:

zeznania wnioskodawcy, k. 111

Szerokość strefy ochronnej dla linii 110 kV na działce (...) wynosi 180 m kw., zaś szerokość pasa służebności 6,5 m.

Szerokość strefy ochronnej dla linii 15 kV na działce (...) wynosi 175 m kw., a szerokość pasa służebności 6,2 m.

Szerokość strefy ochronnej dla linii 110 kV na działce (...) wynosi 180 m kw., zaś szerokość pasa służebności 6,5 m; dla linii 15 kV – 170 m kw., a szerokość pasa służebności 6,2 m.

dowód:

opinia biegłego D. A., k.119

Wynagrodzenie za ustanowienie służebności w opisanych granicach, uwzględniające ceny transakcyjne powierzchni gruntu zajętej na służebność oraz współczynnik za współkorzystanie z tego gruntu przez przedsiębiorcę przesyłowego, wynosi 22.300 zł dla obu działek.

dowód:

opinia biegłego D. A., k. 124

Pasy służebności dla poszczególnych linii usytuowane są zarówno na działce (...) jak i 112/27 w takiej odległości że tworzy obszar o powierzchni 364 m kw. W konsekwencji grunt między tymi pasami w praktyce nie może być efektywnie wykorzystywany. Wartość służebności przesyłu za ten obszar, z uwzględnieniem współczynnika za współkorzystanie z nieruchomości, wynosi 14.200 zł dla obu działek.

dowód:

opinia uzupełniająca biegłego D. A., k. 158-160

Pismem z dnia 15 maja 2015 r. wnioskodawca wezwał (...) S.A. do zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu za wynagrodzeniem w kwocie 100.000 zł. Uczestnik wyraził zgodę co do samego ustanowienia służebności, jednak do zawarcia umowy nie doszło z uwagi na brak porozumienia co do wysokości wynagrodzenia.

dowód:

pismo wnioskodawcy dna 15 maja 2015 r., k. 10

odpowiedź (...) S.A. z dnia 27 maja 2015 r., k. 11

Sąd zważył, co następuje.

Stan faktyczny sprawy został ustalony na podstawie dowodów z dokumentów, w tym odpisów ksiąg wieczystych i wyciągu ze zmian gruntowych, mających walor dokumentów urzędowych.

Zeznania wnioskodawcy były wiarygodne, miały odzwierciedlenie w opinii biegłego oraz dotyczyły okoliczności niespornych między stronami.

Sporządzone w toku sprawy opinie biegłego z dziedziny geodezji i (...). A. były rzetelne, zostały szczegółowo wyjaśnione w toku przesłuchania biegłego na rozprawie; nie były też negowane przez strony, przy czym przez uczestnika – na żadnym etapie postępowania.

Zgodnie z 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, prawem polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń (służebność przesyłu). W art. 49 § 1 k.c. mowa zaś o urządzeniach służących do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz innych urządzeniach podobnych. Stosownie do 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, właściciel nieruchomości może żądać odpowiedniego wynagrodzenia w zamian za ustanowienie służebności przesyłu.

W sprawie bezsporne jest, że między wnioskodawcą a uczestnikiem zaistniał spór do co treści umowy o ustanowienie służebności, co uzasadniało wystąpienie z wnioskiem w niniejszej sprawie.

Uwzględniając wniosek co do istoty, Sąd odwołał się do zakresu uprawnień sformułowanego we wniosku, mając na uwadze, że dodatkowe zakazy wskazane w odpowiedzi na wniosek nie mieszczą się w art. 305¹ k.c. Ponadto nie zostało wykazane, że istotnie są one niezbędne dla korzystania przez uczestnika z urządzeń elektroenergetycznych. Ewentualne działania właściciela nieruchomości, utrudniające bądź uniemożliwiające wykonywanie służebności przez uczestnika, mogą być natomiast przedmiotem odrębnych postępowań.

Osią sporu między wnioskodawcą a uczestnikiem była wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności. Jak wyjaśniono w orzecznictwie, wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu powinno uwzględniać uszczerbek będący następstwem powstania tej służebności, ma zrekompensować ograniczenia w korzystaniu z niej przez właściciela, przy uwzględnieniu stopnia ingerencji w prawo własności, i jest niezależne od poniesienia szkody. Jeżeli zaś szkoda powstała, właściciel powinien ją udowodnić, a doznany uszczerbek majątkowy powinien być wówczas wzięty pod uwagę przy ustaleniu „odpowiedniego” wynagrodzenia (np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 września 2012 r. IV CSK 56/12, Lex nr 1227856 i powołane tam orzecznictwo).

W świetle powyższego nie ulega wątpliwości, że wynagrodzenie powinno obejmować współkorzystanie z nieruchomości, a więc uwzględniać fakt, że z części nieruchomości zajętej przez służebność może korzystać zarówno przedsiębiorca przesyłowy jak i właściciel nieruchomości. Sąd w pełni podziela przy tym stanowisko biegłego o zasadności przyjęcia współczynnika 0,3 dla linii 110 kV i 0,5 dla linii 15 kV. Operowanie takimi współczynnikami jest utrwalone w tego typu sprawach co podkreślił biegły, zaś rozróżnienie ich w zależności od rodzaju linii jest uzasadnione większymi ograniczeniami dla właściciela w przypadku linii energetycznych przebiegających niżej.

Sąd nie miał też wątpliwości, że analogicznie do pasów służebności należy potraktować część obu nieruchomości między liniami energetycznymi. Nie można odmówić racji wnioskodawcy, że skutek wzajemnego usytuowania linii teren ten stał się dla niego bezużyteczny. Uczestnik, zastępowany przez radcę prawnego, nie sprzeciwiał się dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego w tym zakresie ani nie kwestionował jej wniosków.

Natomiast w ocenie Sądu nie ma podstaw, aby w ramach wynagrodzenia uwzględniać obniżenie wartości całej nieruchomości wskutek lokalizacji służebności. Analogicznie nie budzi zastrzeżeń, że w razie ustanowienia np. służebności przejazdu wynagrodzenie przysługuje wyłącznie za tę część nieruchomości, która została zajęta przez

służebność, względnie straciła wszelkie znaczenie dla właściciela. Nie sposób jednak przyjąć, że wynagrodzenie powinno uwzględniać różnicę w wartości nieruchomości nieobciążonej żadną służebnością, a wartością tej samej nieruchomości z istniejącą służebnością. Już tylko z logicznego punktu widzenia oznaczałoby to, że podmiot na rzecz którego służebność jest ustanowiona, byłby zobowiązany w istocie uiścić cenę sprzedaży tej części nieruchomości, w zamian otrzymując jedynie ograniczone prawo rzeczowe a nie własność.

Ponadto Sąd miał na uwadze stanowisko biegłego przedstawione w toku rozprawy w dniu 18 października 2016 r., który wyjaśnił, że w praktyce obrotu nieruchomościami nie ma żadnej różnicy w cenach transakcyjnych nieruchomości na których istnieją urządzenia elektroenergetyczne i pozostałych. Już chociażby w świetle takiego stanowiska próba wykazania, iż doszło do utraty wartości nieruchomości, okazała się nieskuteczna.

Z opisanych względów Sąd ustanawiając zgodnie z art. 305¹ k.c. w zw. z art. 305² § 2 k.c. służebności, dla każdej z nieruchomości, przyznał wynagrodzenie za ich ustanowienie – mając na uwadze praktycznie tożsamy obszar służebności na każdej z nich oraz stanowisko wnioskodawcy zawarte w piśmie z dnia 30 września 2016 r. - proporcjonalnie w odniesieniu do każdej z nieruchomości tj. po 11.150 zł za współkorzystanie w zakresie pasów służebności i po 7.100 zł w zakresie części nieruchomości, która stała się bezużyteczna dla wnioskodawcy.

Zgodnie z wnioskiem Sąd określił termin zapłaty wynagrodzenia na 14 dni od uprawomocnienia się orzeczenia.

Ponadto Sąd na podstawie art. 520 § 2 k.p.c. zasądził od uczestnika na rzecz wnioskodawcy kwotę 905,73 zł odpowiadającą połowie wydatków na opinię biegłego. Sąd miał przy tym na uwadze, że dowód ten został przeprowadzony w interesie obu stron, a ich stanowiska procesowe zdecydowanie odbiegały od wynagrodzenia, jakie ustalił biegły. Kierując się tą samą regułą, Sąd nakazał pobrać od obu stron w równych częściach brakującą część wydatków na wynagrodzenie biegłego, a ponadto od wnioskodawcy równowartość opłaty sądowej od wniosku o ustanowienie służebności na odrębnej nieruchomości, zgłoszonego w toku postępowania (art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 623).