

Sygn. akt III Ca 1588/14

POSTANOWIENIE

Dnia 4 marca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w następującym składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Leszek Dąbek (spr.)

Sędziowie: SO Lucyna Morys – Magiera

SR (del.) Ewa Buczek - Fidyka

Protokolant Aleksandra Sado - Stach

po rozpoznaniu w dniu 4 marca 2015 r. na rozprawie sprawy

z wniosku M. B.

z udziałem (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością
w W. (poprzednio (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W.)

o ustanowienie służebności przesyłu

na skutek apelacji wnioskodawczynie

od postanowienia Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 5 maja 2014 r., sygn. akt I Ns 2644/12

postanawia:

oddalić apelację.

SSR (del.) Ewa Buczek – Fidyka SSO Leszek Dąbek SSO Lucyna Morys - Magiera

Sygn. akt III Ca 1588/14

UZASADNIENIE

Wnioskodawczynie M. B. żądała ustanowienia za jednorazowym wynagrodzeniem w kwocie 35.520zł na jej nieruchomości gruntowej położonej

w G. obręb C. o urządzonej księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gliwicach pod numerem KW (...) służebności przesyłu o treści wskazanej we wniosku oraz zasądzenia na jej rzecz od uczestniczki postępowania (...) z ograniczoną odpowiedzialnością w Z. zwrotu kosztów postępowania.

Uzasadniając wniosek twierdziła, że na jej nieruchomości posadowiony jest gazociąg średnioprężny stalowy o średnicy 400mm. Gazociąg jest własnością uczestniczki postępowania, która nie posiada tytułu prawnego do korzystania

z nieruchomości wnioskodawczynie. Uczestniczka postępowania odmówiła zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu twierdząc, że dysponuje pozwoleniem budowlanym na posadowienie gazociągu na nieruchomości wnioskodawczynie.

Uczestniczka postępowania (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Z. poparała wniosek co do zasady, kwestionując jedynie wysokość żądanego przez wnioskodawczynię wynagrodzenia oraz wskazywała na konieczność doprecyzowania przez wnioskodawczynię zakresu służebności przesyłu. Zarzuciła, że żądane wynagrodzenie

nie odpowiada rzeczywistym stawkom rynkowym.

Sąd Rejonowy w Gliwicach w postanowieniu z dnia 5 05 2014r. uwzględnił wniosek i ustanowił na nieruchomości wnioskodawczyni żądaną służebność przesyłu o treści podanej w sentencji, za jednorazowym wynagrodzeniem w kwocie 15.570zł oraz orzekł o kosztach postępowania i nie-uiszczonych kosztach sądowych.

W ustalonym stanie faktycznym, w motywach orzeczenia, jako podstawę prawną rozstrzygnięcia wskazał regulację art. 305¹ k.c. i art. 305² k.c. Orzekając

o należnym od wnioskodawczyni wynagrodzeniu za ustanowienie służebności przesyłu oparł się na opinii biegłego K. P. z dnia 19 04 2013r.

oraz odwołał się do poglądu prawnego wyrażonego przez Sąd Najwyższy

w postanowieniu z dnia 9 10 2013r. zgodnie z którym wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu powinno być ustalone proporcjonalnie do stopnia ingerencji w treść prawa własności, uwzględniając wartość nieruchomości

i w takim zakresie mieć na względzie szkodę właściciela z uszczuplenia prawa własności (V CKS 491/12).

O kosztach postępowania orzekł stosując regulację art. 520 § 2 k.p.c.

Orzeczenie zaskarżyła **wnioskodawczyni M. B.** w części orzekającej o wysokości wynagrodzenia za ustanowienie w nim służebności przesyłu, która wносиła o zmianę zaskarżonego rozstrzygnięcia i zasądzenie na jej rzecz wynagrodzenia za ustanowioną służebność w wysokości 23.355zł

Zarzuciła, że przy ferowaniu postanowienia naruszono prawo materialne,

przez błędną wykładnię regulacji art. 305² § 1 k.c. w zakresie rozumienia „odpowiedniego wynagrodzenia” należnego właścicielowi nieruchomości obciążonej za ustanowienie służebności przesyłu i w konsekwencji tego ustalenia tego wynagrodzenia w zaniżonej wysokości.

Ponadto zarzucała, że zawarte w zaskarżonym postanowienie dotyczące wysokości wynagrodzenia za ustanowioną służebność zostało sformułowane w sposób uniemożliwiający egzekucję obowiązku zapłaty przez uczestniczkę wynagrodzenia za ustanowioną służebność przesyłu bezpośrednio na podstawie tego postanowienia.

W uzasadnieniu orzeczenia między innymi podnosiła, że przyjęty obszar oddziaływania służebności odpowiadający pasowi o szerokości 8m biegnącemu wzdłuż gazociągu jest nieadekwatny do faktycznego jej oddziaływania, gdyż nie uwzględnia on znajdującego się poza tym pasem gruntu o powierzchni 120m² od strony północno-wschodniej nieruchomości, uwidoczniony na mapie w kształcie trójkąta, którego nie da się zbudować obiektami kubaturowymi. Podnosiła również, że biegły sądowy szacując wartość służebności dostrzegł „wyżej przedstawione dalej idące ograniczenia w faktycznym wykorzystaniu przedmiotowej nieruchomości” przyjmując w opinii uzupełniającej stopień ingerencji służebności w treść prawa własności wyrażony postaci współczynnika K

w wysokości 0,75, co zwiększą wysokość wynagrodzenia o połowę.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył co następuje:

Sąd pierwszej instancji trafnie zakwalifikował roszczenie wniosko-dawczyni przyjmując, że ma ono źródło w regulacji art. 305² § 1 k.c. a następnie prawidłowo rozpoznał sprawę.

Ustalenia faktyczne składające się na podstawę faktyczną orzeczenia mają podstawę w informacjach zawartych we wskazanych w uzasadnieniu orzeczenia wiarygodnych źródłach dowodowych i co należy podkreślić w istocie nie były w apelacji kwestionowane.

Zawarte w niej zarzuty w istocie kwestionują ocenę prawną ustalonego stanu faktycznego (subsumcję ustalonego stanu faktycznego i jej wynik; sposób ustalenia i określenia wysokości wynagrodzenia) i jako takie nie mają wpływu na powyższą ocenę.

Z tych też względów Sąd odwoławczy przyjął za własne ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji.

Dokonana przez Sąd Rejonowy ocena prawna ustalonego stanu faktycznego w swym zasadniczym zarysie jest prawidłowa.

Roszczenie skarżącej o ustanowienie służebności przesyłu ma swe prawne odniesienie we wskazanej powyżej regulacji prawnej i w tej części ocena prawna nie była kwestionowana w apelacji, a Sąd odwoławczy w całości ją podziela i przyjmuje za własną (orzecz. SN z dn. 26 04 1935r. C III 473/34, Zb. U. z 1935r. poz. 496).

Uwzględnienie roszczenia skarżącej i ustanowienie na jej rzecz żądanej służebności rodziło prawo uczestników postępowania do otrzymania od niej „odpowiedniego wynagrodzenia”.

Prawodawca nie określił bliżej kryteriów jakim powinno ono odpo-wiadać, pozostawiając to judykaturze i doktrynie prawa.

Zarówno w judykaturze jaki i w doktrynie prawa podkreśla się,

że wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu jest konstrukcyjnie

oraz funkcjonalnie podobne do wynagrodzenia należnego właścicielowi nieruchomości obciążonej za ustanowienie służebności drogi koniecznej (art. 145 § 1 k.c.) i przy ustalaniu jego wysokości zaleca się posilkować się dorobkiem judykatury

i doktryny dotyczącym tej instytucji prawa.

Dlatego generalnie powinno ono być ustalone na podstawie cen rynkowych, a jako kryteria pomocnicze należy wziąć pod uwagę: zwiększenie wartości przedsiębiorstwa, którego składnikiem stała się służebność (zob. art. 55¹ pkt 3 k.c.), ewentualne obniżenie wartości nieruchomości obciążonej i straty poniesione przez właściciela nieruchomości obciążonej.

Z uwagi na faktyczną niemożność wyliczenia wynagrodzenia w oparciu o korzyści uzyskiwane przez przedsiębiorcę (zwiększenie użyteczności przedsię-biorstwa przesyłowego) należy je określić przede wszystkim z perspektywy interesów ekonomicznych właściciela nieruchomości obciążonej (por. w zasad-nieniu postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 27 02 2013r. – IV CSK 440/12, LEX nr 1294169).

Jednocześnie brak w omawianej regulacji kryteriów mających zastoso-wanie przy określeniu 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** (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 02 2013r.- IV CSK 440/12, LEX nr 1294169),

Wynagrodzenie przewidziane w art. 305² § 1 k.c., ma przy tym w pełni

i najczęściej jednorazowo wynagradzać właścicielowi nieruchomości obciążonej wszystkie negatywne skutki wynikające z ustanowienia służebności przesyłu,

Jako kryteria pomocnicze należy uwzględnić zarówno rodzaj, rozmiar, położenie, właściwość i sposób eksploatacji urządzeń przesyłowych, jak i rodzaj, powierzchnię i przeznaczenie nieruchomości obciążonej, zakres ingerencji w tę nieruchomość, ewentualne obniżenie jej wartości, straty psychiczne i materialne oraz utracone korzyści właściciela nieruchomości obciążonej (np. stres i poczucie stanu zagrożenia związane z korzystaniem z nieruchomości, utratę pożytków z zajętego pod urządzenia przesyłowe pasa gruntu).

Dlatego ustalenie jego wysokości nie jest wynikiem prostego przeliczenia określonych wskaźników lecz wypadkową wielu czynników wpływających w konkretnym przypadku na zakres władztwa właściciela nieruchomości, ich sytuację faktyczną, materialną i prawną.

Z tego powodu – skoro jego ustalenie zostało pozostawione uznaniu sądu - może być skorygowane przez Sąd odwoławczy tylko wtedy, gdy przy uwzględnieniu wszystkich okoliczności sprawy jest ono niewspółmiernie nieodpowiednie, jako rażąco wygórowane lub rażąco niskie (odpowiednio, por.

w orzeczeniu Sądu Najwyższego 9 07 1970r. III PRN 39/70, OSNCP 1971, Nr 3, poz. 53, dotyczącym pozostawionej sądowi swobodzie w ustalaniu wysokości zadośćuczynienia).

Z taką zaś sytuacją nie mamy jednak do czynienia w sprawie.

Zastosowana przez biegłego metoda ustalania wysokości należnego uczestnikom postępowania wynagrodzenia za ustanowioną służebność przesyłu nie jest przez skarżącą kwestionowana i w apelacji neguje ona tylko jeden

z elementów zastosowanego przez biegłego algorytmu w postaci współczynnika

K, który jej zdaniem powinien wynosić 0,75a nie jak przyjął biegły a za nim Sad 0,5 oraz nie uwzględnienie przez Sąd przy ustaleniu wynagrodzenia ograniczeń w możliwości zabudowy części nieruchomości o powierzchni 120m².

Biegły ustalając wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu uwzględnił tylko pas gruntu przylegający do gazociągu i w żaden sposób nie odniósł się do wskazanej powyżej części nieruchomości, a w materiale sprawy brak jest również jakichkolwiek wiarygodnych informacji pozwalających ustalić czy posadowienie na nieruchomości gazociągu wyłączyło tę część nieruchomości spod zabudowy (czy biorąc pod uwagę jej obecną zabudowę jest teoretycznie możliwa jej zabudowa), czy jest ona prawdopodobna (czy wnioskodawca zamierzał ją zabudować, czy też sprzedać pod zabudowę) oraz w jaki sposób ewentualne wyłączenie tej części gruntu spod zabudowy wpłynęło na jej wartość.

Okoliczności te jako nie wykazane nie mogły być zatem uwzględnione przy ustalaniu wysokości wynagrodzenia i zarzut ten jest bezzasadny.

Jakkolwiek biegły w opinii uzupełniającej stwierdził, że przy założeniu, że poprzedni właściciele działki nie otrzymali wynagrodzenia za ułożenie gazociągu na gruncie albo że powódka była jej współwłaścicielem w czasie budowy gazociągu współczynnik K powinien wynosi 0,75, to o stwierdzenie to jest całkowicie nieuzasadnione.

Współczynnik K określa bowiem stopień ograniczenia właściciela nieruchomości w korzystaniu z gruntu i jako taki jest on całkowicie niezależny od wartości gruntu.

Niezależnie od tego podkreślić należy, że z opinii biegłego nie wynika, iż przy ustalaniu wysokości wynagrodzenia wziął on pod uwagę wartości nieruchomości z posadowionymi gazociągami.

Dlatego przyjąć należy, iż wyliczona przez niego średnia wartość gruntu dotyczy nieruchomości na których nie są posadowione gazociągi (stanowią one przeważającą część nieruchomości występujących w obrocie prawnym), wobec czego wysokości ustalonego wynagrodzenia nie została z tej przyczyny w żaden sposób zaniżona.

Z prawidłowych ustaleń Sadu Rejonowego wynika, że ustanowiona służebność ogranicza uczestników postępowania w korzystaniu z gruntu o łącznej powierzchni 246m², a ustalony przez biegłego i zaakceptowany przez Sąd Rejonowy współczynnik korygujący K wynosi 0,5.

Biorąc zatem pod uwagę zakres i rodzaj ingerencji skarżącej w nie-ruchomość uczestników postępowania przyznane im jednorazowe wynagrodzenie w kwocie 15.570zł nie jest zatem niewspółmiernie nieodpowiednie.

Dlatego w materiale sprawy brak jest podstaw do jego skorygowania przez Sąd odwoławczy i apelacja wnioskodawczyni jest bezzasadna.

Podniesione w apelacji nieprawidłowości w sformułowaniu zaskarżonego orzeczenia nie mogą być sanowane przez Sąd odwoławczy,

gdyż oznaczałoby to jego niedozwoloną ingerencję w treść niezaskarżonego

i co za tym idzie wiążącego w tej części Sąd odwoławczy orzeczenia

W chwili obecnej ich sanowanie jest możliwe tylko w ramach instytucji wykładni orzeczenia, której Sąd odwoławczy z uwagi na regulację

art. 352 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. nie jest władny dokonać (dokonać tego może wyłącznie sąd, który wydał to orzeczenie)

Reasumując zaskarżone postanowienie jest merytorycznie prawidłowe i dlatego apelację wnioskodawczyni jako bezzasadną oddalono na mocy regulacji art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.

SSR (del.) Ewa Buczek – Fidyka SSO Leszek Dąbek SSO Lucyna Morys - Magiera