

Sygn. akt: I Ns 785/12

POSTANOWIENIE

Dnia 5 lutego 2015 r.

Sąd Rejonowy w Nysie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Rejonowego Dobrawa Michałowska

Protokolant: sekr. sądowy sekr. Sąd. D. L.

po rozpoznaniu w dniu 5 lutego 2015 r. na rozprawie

sprawy z wniosku T. P.

z udziałem (...) S.A. z siedzibą w K.

o ustanowienie służebności przesyłu

postanawia:

I. ustanowić na rzecz uczestnika postępowania (...) S.A. z siedzibą w K. służebność przesyłu obciążającą działkę nr (...) arkusz mapy 2 położonej w N., dla której Sąd Rejonowy Nysie prowadzi księgę wieczystą o nr (...), której treścią jest znoszenie istnienia w przestrzeni nad powierzchnią nieruchomości urządzeń przesyłowych w postaci linii elektro-energetycznych wraz z słupami zgodnie z mapą sporządzoną przez biegłego sądowego M. S. znajdującą się na k. 290 stanowiącą integralną część niniejszego postanowienia oraz prawa korzystania z nieruchomości w zakresie niezbędnym do wykonywania konserwacji, remontów, modernizacji urządzeń przesyłowych lub ich instalacji wraz z prawem wejścia i wjazdu z odpowiednim sprzętem,

II. zasądzić od uczestnika postępowania (...) S.A. z siedzibą w K. na rzecz wnioskodawcy T. P. kwotę 3.000 zł (trzy tysiące złotych) tytułem jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu,

III. zasądzić od uczestnika postępowania (...) S.A. z siedzibą w K. na rzecz wnioskodawcy T. P. kwotę 1.200 zł (jeden tysiąc dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu,

IV. wypłacić biegłemu M. S. kwotę 1.338,74 zł (jeden tysiąc trzysta trzydzieści osiem złotych siedemdziesiąt cztery grosze) tymczasowo ze środków budżetowych Skarbu Państwa,

V. obciążyć uczestnika postępowania (...) S.A. z siedzibą w K., kwotą 1.706,25 zł (jeden tysiąc siedemset sześć złotych dwadzieścia pięć groszy) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Nysie tytułem zwrotu kosztów opinii biegłych sądowych.

Sygn. akt. I Ns 785/12

UZASADNIENIE

T. P. żądał ustanowienia na podstawie art. 3051 służebności przesyłu na rzecz przedsiębiorcy – uczestnika postępowania - (...) S.A. w K. (dalej T.) obciążającej działkę nr (...) arkusz mapy 2 położonej w N., dla której Sąd Rejonowy w Nysie prowadzi księgę wieczystą o nr (...) za rocznym wynagrodzeniem w wysokości 10.440 zł. W uzasadnieniu podał, że jest właścicielem wskazanej działki, na której to posadowione są nadziemne urządzenia przesyłowe (linia elektroenergetyczna) wchodzące w skład przedsiębiorstwa uczestnika postępowania. T. odmówił

zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu. Wysokość wynagrodzenia stanowi czynsz dzierżawny jaki mógłby uzyskać wnioskodawca.

W odpowiedzi, uczestnik postępowania wniósł, po pierwsze o oddalenie wniosku z uwagi na fakt, że nabył służebność gruntową o treści odpowiadającej służebności przesyłu przez zasiedzenie, nadto, że żądane przez wnioskodawcę wynagrodzenie jest zawyżone.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny

Wnioskodawca, T. P. jest od dnia 17 października 1996 r. właścicielem niezabudowanej działki nr (...) położonej w N., Gmina O., o powierzchni 0,10 ha stanowiącej zurbanizowane tereny niezabudowane. Na działce istnieje możliwość zabudowy zgodnie z warunkami określonymi Decyzją Burmistrza O. z dnia 1 grudnia 2003 r. Do tej daty działka stanowiła własność Skarbu Państwa. Na działce (...) posadowione są urządzenia przesyłowe – linia napowietrzna niskiego napięcia wraz z dwoma słupami rozstawnymi wybudowana w 1973 r. Odbiór techniczny linii nastąpił dnia 3 lipca 1973 r i od tej pory linia jest eksploatowana, konserwowana i przeglądana. Początkowo czynności te wykonywał Zakład (...) w O., a następnie - po podziale przedsiębiorstw państwowych i przekształceniu w jednoosobową spółkę Skarbu Państwa z dniem 12 lipca 1993 r. oraz kolejnych przekształceniach własnościowych - linia jest składnikiem majątku przedsiębiorstwa wnioskodawcy. Linia energetyczna przebiega po skosie działki na odcinku 25 m, powierzchnia zajęta pod słupy wynosi 6,6 m². Dojazd do słupów jest możliwy przez betonowy podjazd przy pawilonie handlowym posadowionym na działce (...) będącej własnością wnioskodawcy. Dojazd wymaga powierzchni 75 m². Wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu wynosi 3.000 zł. Uczestnik postępowania odmówił zawarcia umowy służebności przesyłu.

Dowód:

1. odpis księgi wieczystej (...), k. 9-10,
2. wypis z rejestru gruntów, k. 11, 132
3. umowa sprzedaży, akt notarialny rep A(...), k. 12-13,
4. mapa geodezyjna, k. 14-15,
5. wykazy zmian gruntowych, k. 141-160
6. pisma wnioskodawcy z dnia 10.02.2012 r., 07.04.2012 r., 11.06.2012 r. wraz z dowodami nadania, k. 16-18, 19-22, 23-24,
7. pisma T. z 20.06.2012 r., k. 25,
8. decyzja Burmistrza O. z 1 grudnia 2003 r., k. 26,
9. wydruk z (...), k. 27,
10. kartoteka środków trwałych, k. 41,
11. Protokół odbioru technicznego, k. 42,
12. Protokół sprawdzenia technicznego, k. 43,
13. Protokoły badania uziemień, k. 45-48,
14. Protokoły pomiarów skuteczności ochrony przeciwpożarowej k. 49-50, 52

15. Karty obchodu linii napowietrznej, k. 51-,
16. Karta informacyjna, k. 53,
17. Decyzja Wojewody (...) nr G.IV/7242-3/95, k. 54-56,
18. Zarządzenia Ministra Górnictwa i Energetyki nr(...) oraz 131, k. 61-66, 68-70
19. Zarządzenie Ministra Przesyłu nr(...)/ (...)/89, k. 66-67,
20. Postanowienie Sądu Rejonowego w Nysie w sprawie 3774/95, 6866/95, k. 133,
21. Akt przekształcenia przedsiębiorstwa państwowego Zakład (...) w O. w spółkę akcyjną, k. 171-178,
22. opinia biegłego geodety, k.288-291 ,
23. opinia biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, str. 21, koperta k. 212-224, ustna, k. 272-273.

Sąd zważył, co następuje

Wniosek zasługuje na uwzględnienie.

Sąd ustalił stan faktyczny w oparciu o wymienione wyżej dokumenty oraz opinie dwóch biegłych sądowych. Dowody z dokumentów nie były kwestionowane przez żadną ze stron, podobnie ustalenia biegłego – geodety. Ustalenia zawarte w opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości zostały zakwestionowane przez wnioskodawcę. Sąd dopuścił jednak dowód z uzupełniającej ustnej opinii biegłego. Biegły na rozprawie, a sposób klarowny wyjaśnił metodę jaką przyjął do wyliczenia wartości nieruchomości oraz wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu. Zdaniem sądu, biegły dokonał wyboru właściwej metody i techniki szacowania wartości nieruchomości, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Jedynie sąd nie uznał za właściwe przyjęcie współczynnika korygującego do obliczenia wartości wynagrodzenia za ustanowienie służebności – k na poziomie 0,35 uwzględniającego istnienie innych urządzeń, tj. instalacji wodnej i kanalizacji. Zdaniem sądu uwzględnienie innych urządzeń w tym przesyłowych na działce, nie oddaje w pełni utraty jej wartości. Tu należy bowiem wziąć pod uwagę stosunek wartości działki nieobciążonej do działki obciążonej konkretną służebnością, której sprawa dotyczy. Tym bardziej, że biegły wziął pod uwagę istniejące uzbrojenie działki przy ustalaniu jej nieobciążonej wartości. Tym samym sąd obliczając wartość wynagrodzenia zastosował współczynnik $k = 1$ w pozostałym zakresie zaś wykorzystał obliczenia biegłego. Zdaniem sądu biegły w sposób nie budzący wątpliwości wyjaśnił, wskazując odpowiednie regulacje norm ustalających ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości dla napowietrznych linii energetycznych niskiego i średniego napięcia, dlatego jego zdaniem możliwa jest, wbrew stanowisku wnioskodawcy, zabudowa działki, zgodnie z uzyskana przez tego ostatniego decyzją Burmistrza O. w przedmiocie warunków zabudowy przedmiotowej działki.

Zgodnie z treścią 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). Natomiast według 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.

Poza sporem w niniejszej sprawie pozostaje, że uczestnik postępowania korzysta z opisanej wyżej działki w sposób odpowiadający służebności przesyłu. Jego poprzednik prawny wniósł urządzenia przesyłowe, w postaci linii elektroenergetycznej, a uczestnik korzysta z działki w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia inspekcji stanu tych urządzeń, usunięcia usterek i awarii, konserwacji, remontów i modernizacji. W tym zakresie zbędnym

jest zdaniem sądu odrębne ustanowienie służebności drogi koniecznej w celu zapewnienia ewentualnego dojazdu do posadowionych na działce słupów. Służebność przesyłu zawiera w sobie bowiem prawo do wjazdu na cudzą nieruchomość w celu konserwacji czy naprawy istniejących urządzeń. Niemniej sąd wziął pod uwagę przy określeniu granic służebności oraz ustaleniu wynagrodzenia za jej ustanowienie, szerokość pasa niezbędnego do dogodnego dojazdu do słupów zgodnie z projektem biegłego geodety.

Sąd nie znalazł podstaw do stwierdzenia, że uczestnik postępowania nabył służebność przesyłu przez zasiedzenie. Zgodnie z art. 292 k.c., służebność gruntowa może być nabyta przez zasiedzenie tylko w wypadku, gdy polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia. Przepisy o nabyciu własności nieruchomości przez zasiedzenie stosuje się odpowiednio. Według art. 172 § 1 k.c., posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie). Natomiast w świetle § 2 wskazanego artykułu, po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Poza sporem w niniejszej sprawie był fakt korzystania przez przedsiębiorcę przesyłowego z urządzeń posadowionych na działce wnioskodawcy, co najmniej od 1973 r. (uwzględniając czas posiadania jego poprzedników prawnych). Bezspornym jest również, że uczestnik postępowania nie przedstawił żadnych dokumentów, w tym szczególności decyzji administracyjnych (pozwolenia na budowę), prowadzących do wniosku, że w sposób legalny wznosił urządzenia przesyłowe. Tym samym, zdaniem sądu, nie sposób przyjąć, że w chwili wzniesienia urządzeń przesyłowych posiadał przymiot dobrej wiary. Zdaniem sądu nie może być mowy o korzystaniu w dobrej wierze z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym służebności przesyłu, gdy przedsiębiorca przesyłowy, będący profesjonalistą, nie legitymuje się odpowiednim zezwoleniem władzy na posadowienie urządzeń przesyłowych. Dyspozycja art. 7 k.c. nie zwalnia uczestnika postępowania od wykazania okoliczności w jakich doszło do wzniesienia urządzeń przesyłowych. „Jeżeli bowiem dobra lub zła wiara posiadacza w chwili uzyskania posiadania wywiera wpływ na długość okresu posiadania nieruchomości, niezbędnego do jej zasiedzenia, to przesłankę domniemania stanowi uzyskanie posiadania nieruchomości. Tę przesłankę musi wykazać żądający stwierdzenia nabycia nieruchomości przez zasiedzenie, zgodnie z ogólnymi regułami ciężaru dowodzenia przewidzianymi w art. 6 k.c. Jeśli tego dokona - wniosek domniemania stanowi już normatywną konsekwencję domniemania, której przyjęcie jest obowiązkiem sądu orzekającego na podstawie art. 234 k.p.c.” (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 2008 r. w sprawie I CSK 225/08). Wobec powyższego, zdaniem sądu, nie sposób przypisać uczestnikowi postępowania, w chwili miarodajnej dla oceny dobrej czy złej wiary, tj. objęcia w posiadanie przedmiotowej nieruchomości, przymiotu dobrej wiary, podobnie jak nie sposób przypisać dobrej wiary nabywcy nieruchomości, który zawarł umowę w innej niż akt notarialny formie.

Podkreślenia wymaga również, że nabycie nieruchomości czy też służebności przez zasiedzenie dotyczy korzystania z cudzej nieruchomości. Tymczasem do dnia 1 lutego 1989 r., w świetle art. 128 k.c. socjalistyczna własność ogólnonarodowa (państwowa) przysługiwała niepodzielnie Państwu. W granicach swej zdolności prawnej państwowe osoby prawne wykonywały w imieniu własnym względem zarządzanych przez nie części mienia ogólnonarodowego uprawnienia płynące z własności państwowej. A zatem dopiero od tej daty uczestnik mógł korzystać z cudzej własności. Niemniej działka ta stanowiła własność Skarbu Państwa. Zastosowanie zatem znajdzie przepis art. 177 k.c., który stanowił, że w okresie od dnia 1 stycznia 1965 roku aż do dnia 30 września 1990 roku nie istniała możliwość jej zasiedzenia. Stąd też przy uwzględnieniu treści art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 roku o zmianie ustawy – kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321 ze zm) nie budzi wątpliwości, że zasiedzenie nieruchomości państwowych mogło rozpocząć swój bieg po 1 października 1990 roku. Przepis ten stanowi, że jeżeli przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy istniał stan, który według przepisów dotychczasowych wyłączał zasiedzenie nieruchomości, a według przepisów obowiązujących po wejściu w życie tej ustawy prowadzi do zasiedzenia, zasiedzenie biegnie od dnia wejścia jej w życie; jednakże termin ten ulega skróceniu o czas, w którym powyższy stan istniał przed wejściem w życie ustawy, lecz nie więcej niż o połowę. W badanej sprawie uczestnik mógłby zatem doliczyć okres od dnia 1 lutego 1989 r. do dnia 1 października 1990 r., tak więc 21 miesięcy. Termin zasiedzenia upłynąłby więc 1 lutego 2018 r. Wniosek właściciela nieruchomości o ustanowienie służebności przesyłu przerwał bieg terminu zasiedzenia tej służebności w dniu 17 sierpnia 2012 r.

Rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie wymagała kwestia wynagrodzenia za ustanowienie przedmiotowej służebności przesyłu. Ustawodawca w przytoczonym wyżej art. 305²k.c., użył przymiotnika „odpowiednie” oznacza to, że przewidziane w tym przepisie wynagrodzenie powinno być ustalane każdorazowo indywidualnie i dostosowane do okoliczności istotnych w danej sprawie. Pojęcie wynagrodzenia jest szersze niż odszkodowanie. Należy je ocenić z perspektywy korzyści czerpanych z wykorzystania cudzej nieruchomości przez przedsiębiorcę, który sprzedaje energię, a także z perspektywy interesów ekonomicznych właściciela nieruchomości obciążonej. Płatne jednorazowo wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu powinno stanowić ekwiwalent korzyści, których właściciel nieruchomości zostanie pozbawiony w związku z jej obciążeniem. Określając przedmiotowe wynagrodzenie sąd oparł się na opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości. Sąd, jak wskazano wyżej, w podzielił ustalenia opinii biegłego, albowiem były one kompletne i rzeczowe, a sama opinia sporządzona w sposób rzetelny i prawidłowy. W związku z tym przyjął jej twierdzenia za własne z tą modyfikacją, że współczynnik $k = 0,35$ zastąpiono współczynnikiem $k = 1$. Zdaniem sądu odpowiednim wynagrodzeniem za ustanowienie służebności przesyłu będzie zatem kwota 3.000 zł uwzględniająca stopień uciążliwości służebności i intensywności korzystania (sąd wykonał następujące działanie matematyczne zgodnie ze wzorem opinii biegłego na $k. 220: 31,60 * 27,65 * 1 + 75 * 27,65 \approx 3.000$ zł).

Ponieważ niniejsza sprawa toczyła się w trybie nieprocesowym, orzeczenie o kosztach postępowania co do zasady reguluje przepis art. 520 § 1 k.p.c., który stanowi, że każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. Jednakże w przedmiotowej sprawie orzeczenie o kosztach uzasadniał przepis art. 520 § 2 k.p.c., który stanowi, że jeżeli jednak uczestnicy są w różnym stopniu zainteresowani w wyniku postępowania lub interesy ich są sprzeczne, sąd może stosunkowo rozdzielić obowiązek zwrotu kosztów lub włożyć go na jednego z uczestników w całości. Jak stwierdził Sąd Najwyższy w swoim postanowieniu z dnia 14 listopada 2012 r., wydanym w sprawie II CSK 120/12, niepublikowanym dostępnym w LEX pod nr (...), sprawy sądowe o zasiedzenie służebności, jako ograniczonego prawa rzeczowego mają dla uczestników postępowania charakter sporny. Orzeczenie to, przez analogię, można zastosować do spraw o ustanowienie służebności. Dlatego sąd obciążył uczestnika kosztami opinii biegłych w niniejszej sprawie, i nakazał ściągnąć kwotę 1.706,25 zł tytułem poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa kosztów opinii biegłych, a także zasądził od uczestnika na rzecz wnioskodawcy zwrot poniesionych kosztów sądowych (zaliczek na koszty opinii biegłych). Takie rozłożenie kosztów uzasadniał fakt, iż to poprzednik uczestnika posadził na nieruchomości linię przesyłową i spowodował konieczność ustanowienia służebności przesyłu. Jednocześnie uczestnik w żadnym piśmie nie zaproponował wynagrodzenia wnioskodawcy, oddając inicjatywę w ich ręce.

W związku z powyższym, na podstawie powołanych przepisów, orzeczono jak w sentencji.