

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 31 października 2012 r. wnioskodawczyni M. G. wносиła o ustanowienie za wynagrodzeniem służebności przesyłu na nieruchomości stanowiącej jej własność, położonej w województwie (...), powiecie (...), gminie D., miejscowości (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Pabianicach jest urządzona księga wieczysta (...), przebiegającej przez działki nr : (...) na rzecz (...) S.A. z siedzibą w L.. Treścią służebności przesyłu miało być znoszenie przez M. G. istnienia na nieruchomości obciążonej w przestrzeni nad i pod powierzchnią nieruchomości, urządzeń przesyłowych oraz prawa korzystania z nieruchomości obciążonej w zakresie niezbędnym do dokonywania konserwacji, remontów, modernizacji urządzeń przesyłowych lub ich instalacji wraz z prawem wejścia i wjazdu na nieruchomość odpowiednim sprzętem. Wnioskodawczyni domagała się zasądzenia od uczestnika na swoją rzecz jednorazowej kwoty 130.000 zł tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności. M. G. wносиła również o zasądzenie od uczestnika kosztów postępowania według norm przepisanych.

W odpowiedzi na wniosek (...) S.A. z siedzibą w L. Oddział (...) wносиł o oddalenie wniosku w całości, zasądzenie od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pismem z dnia 17 marca 2014 r. wnioskodawczyni zmieniła wniosek w ten sposób, iż wносиła o ustanowienie służebności przesyłu jedynie na działkach nr (...) za wynagrodzeniem w kwocie 17252 zł.

Postanowieniem z dnia 12 stycznia 2016r. Sąd Rejonowy w Pabianicach ustanowił służebność przesyłu na rzecz (...) S.A. z siedzibą w L. Oddział (...) obciążającą nieruchomość stanowiącą własność M. G., położoną w województwie (...), powiecie (...), gminie D., miejscowości (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Pabianicach jest urządzona księga wieczysta (...), przebiegającą przez działki nr (...) według oznaczonego skrajną, czerwoną linią wariantu II na mapie do celów prawnych sporządzonej przez biegłego geodetę B. D. z dnia 9 lutego 2015 r. GK. (...). (...), L.ks.rob 280- (...), którą to mapę uznać za integralną część orzeczenia, określając, iż treścią służebności przesyłu jest znoszenie przez M. G. istnienia na nieruchomości obciążonej w przestrzeni nad i pod powierzchnią nieruchomości, urządzeń przesyłowych oraz prawa korzystania z nieruchomości obciążonej w zakresie niezbędnym do dokonywania konserwacji, remontów, modernizacji urządzeń przesyłowych lub ich instalacji wraz z prawem wejścia i wjazdu na nieruchomość odpowiednim sprzętem. Sąd I instancji zasądził od (...) S.A. z siedzibą w L. Oddział (...) na rzecz M. G. kwotę 17252 złote tytułem jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu. Sąd I instancji nakazał pobrać od (...) S.A. z siedzibą w L. Oddział (...) na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Pabianicach kwoty (...),79 (trzy tysiące sto trzydzieści sześć 79/100) złotych tytułem nieuiszczonych wydatków na opinię biegłego i ustalił, że wnioskodawczyni i uczestnik ponoszą koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

Powyższe rozstrzygnięcie oparte zostało na następujących ustaleniach stanu faktycznego :

M. G. jest właścicielką nieruchomości położonej w miejscowości (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Pabianicach jest urządzona księga wieczysta (...) składającej się z działek nr : (...) (odpis księgi wieczystej k. 10-17).

Przez działki wnioskodawczyni o nr : 132, 133, 139/1, 140 biegnie napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV wybudowana w 1988 r. będąca obecnie własnością (...) S.A. z siedzibą w L. (...) ochrona dla linii elektroenergetycznych o napięciu 15 kV, które przebiegają przez działki wnioskodawczyni o nr 132, 133, 139/1 i 140 wynosi 8 m w każdą stronę od osi linii, co daje powierzchnię 3644 m² na wyżej wskazanych działkach.

Wartość jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu na działkach położonych w miejscowości (...) o nr : 132, 133, 139/1 i 140 stanowiących własność wnioskodawczyni w zakresie strefy bezpieczeństwa 8 m od osi linii elektroenergetycznej wynosi 17252 zł

Przy takich ustaleniach stanu faktycznego Sąd I instancji wywiódł, że roszczenie wnioskodawczyni jest zasadne co do ustanowienia służebności przesyłu oraz po zmianie co do wysokości żądanego wynagrodzenia.

Sąd wniosek o ustanowienie służebności przesyłu na rzecz uczestnika na nieruchomości wnioskodawczyni uwzględnił, określając zakres służebności według oznaczonego skrajną, czerwoną linią wariantu II na mapie do celów prawnych sporządzonej przez biegłego geodetę B. D. z dnia 9 lutego 2015 r. GK. (...). (...), L.ks.rob 280- (...), którą to mapę uznał za integralną część orzeczenia, określając, iż treścią służebności przesyłu jest znoszenie przez M. G. istnienia na nieruchomości obciążonej w przestrzeni nad i pod powierzchnią nieruchomości, urządzeń przesyłowych oraz prawa korzystania z nieruchomości obciążonej w zakresie niezbędnym do dokonywania konserwacji, remontów, modernizacji urządzeń przesyłowych lub ich instalacji wraz z prawem wejścia i wjazdu na nieruchomość odpowiednim sprzętem.

Określając wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu, Sąd uwzględnił zakres ograniczeń jakich doznaje wnioskodawczyni w związku z ustanowieniem służebności oraz wielkość strefy ochronnej. Sąd zasądził na rzecz wnioskodawczyni od uczestnika jednorazowe wynagrodzenie w kwocie 17252 zł. Sąd za podstawę ustalenia wysokości jednorazowego wynagrodzenia przyjął opinię biegłego z zakresu szacowania nieruchomości.

O kosztach postępowania należnych Skarbowi Państwa, Sąd orzekł w oparciu o art. 520 § 2 k.p.c. i obciążył uczestnika nieuiszczonymi wydatkami na opinię biegłego w kwocie 3136,79 zł .

O kosztach postępowania między wnioskodawczynią i uczestnikiem Sąd I instancji orzekł zgodnie z art. 520 § 1 k.p.c. uznając, że nie ma podstaw do odstępstwa od ogólnej zasady dotyczącej kosztów postępowania w postępowaniu nieprocesowym.

Apelację od tego rozstrzygnięcia wniósł uczestnik postępowania.

Skarżący zarzucił rozstrzygnięciu nierozpoznanie istoty sprawy i naruszenie prawa materialnego, tj. przepisów :

1. art. 305¹ k.c. i art. 305² k.c. poprzez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, tj ustanowienie służebności przesyłu w zakresie wykraczającym poza zakres umożliwiający i wystarczający do korzystania z nieruchomości obciążonej zgodnie z przeznaczeniem posadowionych na niej urządzeń przesyłowych, w szczególności rzez nieuprawnione przyjęcie, że szerokość pasa służebności przesyłu może wynikać z aktów planistycznych takich jak miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;

2. art. 305² §2 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i ustanowienie służebności przesyłu za nieodpowiednim, zawyżonym wynagrodzeniem.

W konkluzji skarżący wniósł o uchylenie postanowienia Sądu I instancji i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji oraz pozostawienie mu rozstrzygnięcia kosztów instancji odwoławczej. Nadto skarżący wniósł o zasądzenie od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika kosztów postępowania za obie instancje według norm przepisanych.

Wnioskodawczyni wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od uczestnika kosztów postępowania apelacyjnego

Sąd Okręgowy ustalił dodatkowo:

Jednorazowe wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu na rzecz zakładu energetycznego na nieruchomości wnioskodawczyni, położonej w obrębie O., gmina, D. oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działek (...), objętej księga wieczystą (...) przy uwzględnieniu zakresu służebności wynikającego z wariantu 1 (Alternatywa 1) opinii biegłego geodety sądowego dr inż. J. Z. (1) i mapy sporządzonej przez geodetę B. D. dla wariantu 1 przy stanie rynku na chwilę obecną wynosi 13.801 zł (opinia biegłego sądowego w zakresie szacowania nieruchomości i budownictwa lądowego –k.295).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje :

Apelacja jest częściowo uzasadniona.

W rozpoznawanej sprawie jest okolicznością bezsporną, że podstawę roszczenia wnioskodawczyni stanowi art. 305² § 2 k.c. w myśl, którego jeżeli przedsiębiorca odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, a jest ona konieczna do korzystania z urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1k.c., właściciel nieruchomości może żądać odpowiedniego wynagrodzenia w zamian za ustanowienie służebności przesyłu.

Zgodnie z art. 305¹ k.c. obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu wiąże się przyznaniem przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1 k.c. na tej nieruchomości, prawa, polegającego na korzystaniu z niej w oznaczonym zakresie, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń. Tak ujęta służebność jest służebnością czynną (art. 285 k.c.). Niewątpliwie, uprawnieniu przedsiębiorcy do podejmowania określonych działań odpowiada obowiązek właściciela nieruchomości obciążonej ich znoszenia. Wiąże się to także z ograniczeniami właściciela nieruchomości obciążonej co do sposobu korzystania z nieruchomości i takiego jej zagospodarowania, by przedsiębiorca miał zagwarantowaną stałą możliwość dostępu do swoich urządzeń w celu usunięcia awarii, konserwacji, demontażu, wymiany itp. Z istoty służebności przesyłu nie wynikają jednak innego rodzaju ograniczenia właściciela nieruchomości obciążonej w jego uprawnieniach związanych ze sposobem wykonywania władztwa nad nią, a w szczególności takie, które odpowiadałyby przewidzianemu w art. 285 § 1k.c. pozbawieniu możliwości dokonywania w stosunku do niej określonych działań.

Sąd I instancji w zakresie ustalenia strefy bezpieczeństwa na nieruchomości wnioskodawczyni posłużył się opinią biegłego z zakresu energetyki oraz geodety, którzy określili strefę bezpieczeństwa w oparciu o obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego gminy D..

W ocenie Sądu Okręgowego zasadny jest zarzut skarżącego w tym zakresie, że Sąd I instancji ustalając strefy bezpieczeństwa bezzasadnie uwzględnił w tym zakresie ograniczenia zabudowy wynikające z planu zagospodarowania przestrzennego. Czynny charakter służebności przesyłu (obejmującej upoważnienie do określonych działań na nieruchomości obciążonej w celu utrzymania we właściwym stanie technicznym urządzeń przesyłowych), determinujący również jej przestrzenny zasięg, wskazuje na brak podstawy do objęcia służebnością przesyłu tego gruntu, w obszarze którego miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wprowadził ograniczenia w zabudowie (podobny pogląd zaprezentował Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 18 maja 2016r. VCSK 531/15 – system elektroniczny LEGALIS nr 1483339).

W rozpoznawanej sprawie biegły sądowy J. Z. (1) określił w opinii w wariantcie 1 „alternatywa 1” powierzchnię pasa ochronnego na 2823 m². Powierzchnia ta nie obejmuje strefy ochronnej wynikającej z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego , jak również wariant II „ alternatywa 2 „ dla powierzchni pasa ochronnego przy uwzględnieniu ograniczeń w zabudowie wynikających z planu zagospodarowania przestrzennego , natomiast biegły sądowy z zakresu geodezji B. D. sporządził mapę przebiegu służebności także w dwóch wariantach – dla alternatywy 1 i alternatywy 2.

Sąd Okręgowy dokonując zmiany zaskarżonego postanowienia uznał za zasadne określenie strefy służebności przesyłu zgodnie z alternatywą 1 – wynikającą z opinii biegłego J. Z. bez uwzględnienia stref ochronnych wynikających z planu zagospodarowania przestrzennego. Objęcie przez Sąd I instancji zakresem służebności przesyłu przestrzeni, w której właściciel ma obowiązek powstrzymywania się z jej zabudową dotyczy pasa gruntu ponad pas niezbędny do prawidłowego korzystania z urządzeń przesyłowych, prowadziło by do wniosku, że w tej części przypisał służebności przesyłu charakter służebności biernej, wbrew treści ustawy.

W ocenie Sądu Okręgowego, powierzchnia nieruchomości zajęta pod służebność powinna odpowiadać warunkom eksploatacji sieci przyjętym w przedsiębiorstwie będącym właścicielem urządzeń przesyłowych. Przestrzeń zatem w jakiej przedsiębiorca przesyłowy może poruszać się realizując przysługującą mu służebność, jest to też przestrzeń,

w której właściciel nieruchomości obciążonej nie może podejmować działań, które przedsiębiorcy przesyłowemu utrudniłyby lub uniemożliwiłyby wykonywanie służebności. Rozmiar tej przestrzeni to pasy gruntu rozpościerające się wzdłuż linii napowietrznych czy też wokół słupów przesyłowych. Tak wyznaczone pasy gruntu wyznaczają granice wykonywania służebności.

Określając wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu, Sąd Okręgowy uwzględnił zakres ograniczeń jakich doznaje wnioskodawczyni w związku z ustanowieniem służebności oraz wielkość strefy ochronnej. Sąd zasądził na rzecz wnioskodawczyni od uczestnika jednorazowe wynagrodzenia w kwocie 13.801 zł. Sąd Okręgowy za podstawę ustalenia wysokości jednorazowego wynagrodzenia przyjął opinię biegłego z zakresu szacowania nieruchomości (opinia J. O. –k. 283 – 295).

Mając na uwadze powyższe na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. w tym zakresie Sąd Okręgowy uznając zarzuty apelacji za zasadne zmienił zaskarżone postanowienie.

W pozostałym zakresie apelacja podlegała oddaleniu jako bezzasadna na podstawie art. 385 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.