

Sygn. akt II Ca 511/12

POSTANOWIENIE

Dnia 15 listopada 2012 roku

Sąd Okręgowy w Legnicy II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Krystyna Zawada (spraw.)

Sędziowie: SO Elżbieta Hallada

SO Elżbieta Piotrowska

Protokolant: Klaudia Pasieczny

po rozpoznaniu w dniu 15 listopada 2012 roku w Legnicy

na rozprawie sprawy
z wniosku I. B.

z udziałem uczestnika postępowania (...) SA w K.

o ustanowienie służebności przesyłu

na skutek apelacji uczestnika postępowania

od postanowienia Sądu Rejonowego w Legnicy

z dnia 29 maja 2012 roku,

sygn. akt I Ns 192/11

p o s t a n a w i a:

I. zmienić zaskarżone postanowienie w punkcie I, o tyle, że nadto zezwolić uprawnionemu przedsiębiorcy do wejścia i wjazdu na obciążone służebnością przesyłu nieruchomości celem dostępu do posadowionych na nich urządzeń elektroenergetycznych;

II. oddalić dalej idącą apelację;

III. orzec, że uczestnicy ponoszą koszty postępowania apelacyjnego związane ze swym udziałem w tym postępowaniu.

Sygn. akt II Ca 511/12

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Legnicy postanowieniem z dnia 29 maja 2012 roku ustanowił na nieruchomości, składającej się z działek gruntu o numerach geodezyjnych (...), położonej w G., gmina K., dla której sąd ten prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), a stanowiącej własność wnioskodawcy I. B., służebność przesyłu polegającej na prawie korzystania z nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem posadowionej tam napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia 20 kV o numerze (...)261 na rzecz każdorazowego jej właściciela, w części odpowiadającej: obszarowi 0,0714 ha – w odniesieniu do działki nr (...) oraz obszarowi 0, (...) – w odniesieniu do działki nr (...) (oznaczonych przez biegłego na

mapach dołączonych do opinii stanowiących łącznie integralną część orzeczenia) – punkt I postanowienia. Tytułem jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu Sąd pierwszej instancji zasądził od uczestnika postępowania (...) SA w K. na rzecz wnioskodawcy I. B. kwotę 54.824,00 zł płatną w terminie jednego miesiąca od uprawomocnienia się orzeczenia z ustawowymi odsetkami w razie opóźnienia w płatności, a dalej idący wniosek co do wysokości wynagrodzenia (wnioskodawca żądał wynagrodzenia jednorazowego w wysokości 255.528 zł) został oddalony (punkt II postanowienia).

Bezsporne między uczestnikami było, że wnioskodawca jest właścicielem działek gruntu nr (...) położonych w G. gmina K., z których działka nr (...) sąsiaduje z działką zabudowaną - zabudowa zagrodowo, a dojeżdża się do niej drogą o nawierzchni asfaltowej, natomiast działka o numerze (...) usytuowana jest poza istniejącą zabudową mieszkaniową z dojazdem drogą o nawierzchni gruntowej.

Przez obie te niezagospodarowane działki przebiega napowietrzna linia (...)261 średniego napięcia 20kV, której właścicielem i użytkownikiem jest uczestnik postępowania (...) SA w K.. Uczestnik za pośrednictwem urzędów przesyłowych zaopatruje mieszkańców G. w energię elektryczną. Sporna między uczestnikami była okoliczność wielkości powierzchni gruntu koniecznej dla ustanowienia służebności, jak i wysokość należnego właścicielowi wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu.

Sąd Rejonowy ustalił, że powierzchnia strefy ograniczonego użytkowania nieruchomości równa strefie służebności przesyłu dla linii średniego napięcia wynosi 0,0714 ha na działce nr (...) na działce (...).

Wartość prawa służebności przesyłu wyliczył Sąd Rejonowy na podstawie opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa J. J. na 27.846 zł na działce (...) przyjmując stawkę wynagrodzenia 39 zł za 1m² tego gruntu i na 26.978 zł na działce (...) przy stawce 47 zł za 1m² gruntu tej działki.

Ustalając zakres (wielkość) obszaru służebności Sąd Rejonowy powołał się na opinię biegłej J. J. uzupełnioną opinią biegłego geodety J. B. przyjmując wielkość pasa niezbędnego do prawidłowej eksploatacji tj. 7,66m dla działki nr (...) m dla działki nr (...) i mając na względzie długość linii biegnącej, poprzez poszczególne działki wraz z jej odnogami.

Tak ustalona szerokość pasa daje możliwość zapewnienia uczestnikowi postępowania wykonywania wszelkich prac i zabiegów eksploatacyjnych, modernizacyjnych i remontowych w pełnym zakresie.

Sąd podniósł także, że zgodnie z treścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, działki nr (...) zostały przeznaczone pod zabudowę a posadowiona na działkach linia napowietrzna średniego napięcia (...)261 koliduje z projektowaną zabudową i konieczne jest jej zastąpienie odcinkiem kablowym (działka (...)), oraz koliduje z terenem projektowanego osiedla (działka (...)) – zatem zróżnicowanie szerokości strefy służebności dla obu działek jest uzasadnione gospodarczo.

Ww. sposób Sąd Rejonowy ustalił powierzchnie stref ograniczonego użytkowania nieruchomości – równe strefie służebności na 0,0714 ha (działka (...)) i na 0,0574 ha (działka (...)), wskazując, że powierzchnia służebności co do działki nr (...) zaproponowana przez uczestnika w odpowiedzi na wniosek jest zbliżona do przyjętej przez Sąd.

Zdaniem Sądu Rejonowego zasądzone wynagrodzenie w łącznej kwocie 54.824 zł jest odpowiednią rekompensatą w rozumieniu art. 305² k.c. dla właściciela nieruchomości za ingerencję uczestnika w prawo własności I. B..

Wynagrodzenie z tytułu ustanowienia służebności przesyłu winno bowiem uwzględniać m.in. kryterium obiektywne w postaci ceny rynkowej nieruchomości przy uwzględnieniu obciążającego ją ograniczonego prawa rzeczowego, obniżenie zdolności inwestycyjnej nieruchomości, wynikającej z jej przeznaczeniem ustalonego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, straty poniesione przez właściciela nieruchomości obciążonej i inne.

Adekwatnym wynagrodzeniem do stopnia ingerencji w zakres prawa własności jest wartość stanowiąca różnicę pomiędzy rynkową wartością nieruchomości bez ustanowionej służebności a jej wartością rynkową z uwzględnieniem służebności – tak też wyliczyła wysokość należnego właścicielowi wynagrodzenia biegła J. J..

Jako podstawę prawną postanowienia powołał Sąd Rejonowy przepisy art. 305¹ k.c. oraz art. 305² § 1 i 2 k.c., a orzeczenia o kosztach postępowania art. 520 § 2 k.p.c.

Postanowienie w punktach I i II zaskarżył uczestnik postępowania (...) SA zarzucając: naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 305¹ k.c. przez ustanowienie służebności przesyłu na rzecz uczestnika w niepełnym zakresie tzn. z pominięciem prawa uczestnika do wejścia i wjazdu na nieruchomości – działki gruntu nr (...) w G. celem swobodnego dostępu do posadowionego na nich urządzeń elektroenergetycznych i art. 305² § 2 k.c. poprzez zasądzenie na rzecz właściciela nieruchomości nieodpowiedniego, bo zbyt wygórowanego wynagrodzenia za ustanowienie służebności, nadto niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, a dotyczących zapisów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, dopuszczających zmianę zagospodarowania działek gruntu nr (...) zgodnie z ich nową funkcją dopiero po dokonaniu przebudowy linii napowietrznej 20kV na linię kablową, co miało wpływ na ustalenie wartości służebności przesyłu w oparciu o ceny działek z przeznaczeniem zabudowy mieszkalno-usługowej, zamiast o funkcji rolnej.

Uczestnik wniósł o zmianę postanowienia w punkcie I przez przyznanie mu także prawa wejścia i wjazdu na działki celem swobodnego dostępu do posadowionych tam urządzeń elektroenergetycznych a w punkcie II przez zasądzenie od uczestnika postępowania wynagrodzenia wyliczonego przez biegłego jak dla działek o funkcji rolnej.

Uczestnik złożył ewentualny wniosek o uchylenie postanowienia w zaskarżonej części i przekazanie sprawy w tym zakresie Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy na podstawie prawidłowych ustaleń faktycznych Sądu Rejonowego zważył:

Apelacja uczestnika postępowania (...) SA w K. jest uzasadniona tylko o tyle, o ile kwestionuje ustalony przez Sąd Rejonowy zakres korzystania przez przedsiębiorcę z nieruchomości obciążonej.

W sentencji postanowienia o ustanowieniu służebności przesyłu sąd powinien nie tylko określić jej rodzaj (jako służebność przesyłu), zakres oraz sposób wykonywania a także oznaczyć jej strefę tj. miejsce usytuowania urządzeń wraz z prawem uniemożliwiającym eksploatację linii elektrycznych, ale i wymienić uprawnienia przedsiębiorcy do podejmowania czynności potrzebnych do utrzymania, konserwacji i remontu urządzeń przesyłowych tj. określić zakres ingerencji w prawo własności innej osoby.

Sąd Okręgowy podzielił zarzut skarżącego uczestnika co do niepełnego uregulowania zakresu służebności przesyłu i uzupełnił ustalony przez Sąd pierwszej instancji sposób wykonywania ustanowionej służebności przesyłu, przez upoważnienie przedsiębiorcy do wejścia i wjazdu na obciążone służebnością przesyłu nieruchomości celem dostępu do posadowionych na nich urządzeń elektroenergetycznych. Samo uprawnienie uczestnika do korzystania z nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem posadowionej tam napowietrznej linii energetycznej oznacza jedynie możliwość przesyłania energii elektrycznej i stwarzać może problemy interpretacyjne w przypadku konieczności wejścia na działki wnioskodawcy w celu naprawy bądź konserwacji linii elektrycznej. Uregulowanie tego prawa jest istotne także w kontekście wysokości zasądzonych wynagrodzenia za ustanowienie tej służebności.

Z przytoczonych względów Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 305¹ k.c. orzekł jak w punkcie I postanowienia.

Dalej idąca apelacja skarżącej spółki została oddalona zgodnie z art. 385 k.p.c. (punkt II postanowienia). Zarzut apelacji, iż odpowiednie wynagrodzenie zasądzone na rzecz właściciela działek winno być wyliczone nie jak dla nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne, lecz dla działek o funkcji rolnej nie jest zasadny.

Do tego zarzutu ustosunkowała się już biegła J. J. w swoim piśmie z dnia 10 października 2011 roku (k.144 – 149 akt sprawy).

Sąd Okręgowy podziela stanowisko biegłej, że z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy K. oraz zaświadczenia Wójta Gminy jednoznacznie wynika, że obie działki położone są na terenie przeznaczonym pod zabudowę; działka nr (...) na terenie przeznaczonym na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej, a działka nr (...) na terenie przeznaczonym na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej nadto część działki na cele rolne.

Dokumentacją fotograficzną działek i ich sąsiedztwa, opisanym usytuowaniem m.in. dostępnością do drogi głównej i bocznej (w tym nawierzchnia dróg) biegła uzasadniała swój pogląd, że w bezpośrednim sąsiedztwie linii znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, a tym samym właścicielom tych działek wydano pozwolenia na zabudowę mimo zapisu o konieczności skablowania linii. Zgodzić się należy również z poglądem biegłej, że przebudowa linii napowietrznej 20kV na linię kablową nie miała znaczenia dla wskazania w planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczenia nieruchomości, skoro mimo „konieczności skablowania linii”, nie wskazano dla działek funkcji rolnej z możliwością przeznaczenia pod budownictwo jednorodzinne pod oznaczonymi wymogami. Skoro biegła wyliczając odpowiednie wynagrodzenie uwzględniła nie tylko planowane przeznaczenie działek, ale i zagospodarowanie sąsiednich działek w G. oraz dotychczasowy sposób używania gruntu przez właściciela, to ponownie podniesiony w apelacji zarzut nie jest skuteczny, a dopuszczenie dowodu z opinii biegłego zbędne. Wyliczone wynagrodzenie za trwałe ograniczenie użytkowania działek tj. za niemożliwość wykorzystania ich na cele budowlane – w oparciu o porównywalne ceny transakcyjne nieruchomości (rynkowe) z urządzeniami przesyłowymi oraz wolnych od linii przesyłowych jest odpowiednim wynagrodzeniem w rozumieniu art. 305² § 2 k.c. Apelacja sprowadza się w istocie do polemiki z trafnymi ustaleniami sądu mającymi swą podstawę w opinii biegłej sądowej z zakresu budownictwa i szacowania nieruchomości J. J..

Wymienione przez Sąd pierwszej instancji przesłanki ustalenia wynagrodzenia w pełni rekompensują ograniczenia właściciela w dysponowaniu przedmiotem własności a zarzut zawyżenia wynagrodzenia nie jest trafny w świetle wszechstronnego rozważenia przez Sąd Rejonowy zebranego w sprawie materiału dowodowego.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzekł Sąd Okręgowy zgodnie z art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. i art. 520 § 1 k.p.c.