

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

z udziałem uczestnika postępowania w

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 , położonej w , gmina , dla której sąd ten prowadzi , a stanowiącej własność wnioskodawcy , 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 oraz obszarowi 0, – w odniesieniu do (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 w na rzecz wnioskodawcy 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 położonych w gmina , z których sąsiaduje z działką zabudowaną - zabudowa zagrodowo, a dojeżdża się do niej drogą o nawierzchni asfaltowej, natomiast 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 w . Uczestnik za pośrednictwem urządzeń przesyłowych zaopatruje mieszkańców 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 na .

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

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

Tak ustalona szerokość prasa 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, zostały przeznaczone pod zabudowę a posadowiona na działkach linia napowietrzna średniego napięcia 261 koliduje z projektowaną zabudową i konieczne jest jej zastąpienie odcinkiem kablowym (), oraz koliduje z terenem projektowanego osiedla () – 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 () i na 0,0574 ha (), wskazując, że powierzchnia służebności co do 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 .

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 .

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 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 – w 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 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 w 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 zasądzanego 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 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 oraz zaświadczenia Wójta Gminy jednoznacznie wynika, że obie działki położone są na terenie przeznaczonym pod

zabudowę; na terenie przeznaczonym na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej, a 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 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 .

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.