

Sygn. akt II Ca 271/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Jelenia Góra, dnia 16 maja 2013 r.

Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze Wydział II Cywilny Odwoławczy w następującym składzie:

PrzewodniczącySSO Wojciech Damaszkowski

SędziowieSSO Alicja Izydorczyk, SSO Maria Lechowska

ProtokolantSylwia Bańbor - Mężyk

po rozpoznaniu w dniu 16 maja 2013 r. w Jeleniej Górze

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Miejskiej B.

przeciwko (...)Spółka z o.o. z siedzibą w K.

o zwolnienie od służebności

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Bolesławcu

z dnia 11 lutego 2013 r., sygn. akt I C 329/11

I. apelację oddala;

II. zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 120 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w instancji odwoławczej.

Sygn. akt II Ca 271/13

## UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Bolesławcu po rozpoznaniu sprawy z powództwa Gminy Miejskiej B. skierowanego przeciwko (...)Sp. z o.o. z siedzibą w K. o zwolnienie od służebności gruntowej zaskarżonym wyrokiem roszczenie to uwzględnił częściowo i zniósł służebność gruntową ustanowioną notarialną umową zamiany z dnia 19 kwietnia 2005 roku przed notariuszem J. P. nadziałce gruntu numer (...)objętej księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Bolesławcu o numerze (...)bez wynagrodzenia, dalej idące powództwo oddalił i zasądził od strony powodowej na rzecz pozwanej 275,50 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu.

Podstawę tego rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia faktyczne.

Notarialną umową zamiany z dnia 19 kwietnia 2005 roku Gmina Miejska B. ustanowiła na działkach gruntu o numerach (...)zapisanych w księdze wieczystej numer (...)na rzecz każdego z właścicieli sąsiedniej nieruchomości objętej księgą wieczystą numer (...)służebność gruntową obejmującą nieodpłatne i nieograniczone w czasie prawo swobodnego przechodu, przejazdu, postoju (parkowania) oraz wznoszenia budowli infrastruktury technicznej na terenie nieruchomości obciążonej w zakresie umożliwiającym wybudowanie i korzystanie przez

każdoczesnego właściciela nieruchomości władnącej z infrastruktury technicznej i drogowej, w tym w szczególności z parkingów, wjazdów i wyjazdów (infrastruktury drogowej) a sposób wykonywania tych służebności przywidywał:

- w zakresie infrastruktury drogowej - wolny od jakichkolwiek ograniczeń dostęp do nieruchomości

władnącej przez wszystkich klientów, dostawców i pracowników obiektu handlowego, który zostanie zlokalizowany na nieruchomości władnącej oraz prawo postoju i parkowania na parkingu, który zostanie wzniesiony na tej nieruchomości obciążonej,

- w zakresie infrastruktury technicznej - prawo wybudowania oraz prawo swobodnego dostępu do tej infrastruktury, zlokalizowanej na tej nieruchomości,

- w zakresie elementów reklamowych - prawo do wybudowania, konserwacji i utrzymania pylonu i tablic reklamowych; gabaryty i szata graficzna tablic reklamowych wymaga uprzedniego uzgodnienia z Architektem Miasta B.,

- prawo swobodnego dostępu do zlokalizowanych na tych nieruchomościach urządzeń technicznych

oraz budowli w zakresie ich konserwacji, napraw lub modernizacji.

Decyzją Prezydenta Miasta B.z dnia 4 stycznia 2010 roku zatwierdzono projekt podziału nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej (...)w postaci działek (...); (...)w wyniku którego powstały działki oznaczone numerami: (...). Na podstawie powyższego postanowienia oraz wniosku Gminy Miejskiej B.z dnia 19 stycznia 2010 roku Sąd Rejonowy w Bolesławcu Wydziału V Ksiąg Wieczystych zmienił oznaczenie nieruchomości objętej księgą wieczystą numer (...)poprzez ujawnienie podziału działek : numer (...)o powierzchni 0,0379 ha, numer (...)o powierzchni 0,1495 ha, numer (...)o powierzchni 0,2189 ha, numer (...)o powierzchni 0,8234 ha obręb (...), B.- (...)na działki numer (...)o powierzchni 0,0676 ha, numer (...)o powierzchni 0,1989 ha, numer (...)o powierzchni 0,0721 ha, numer (...)o powierzchni 0,2616 ha i numer (...)o powierzchni 0,6295 ha. Właścicielem nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej numer (...)została spółka (...)z siedzibą w K.. Gmina Miejska B.i spółka (...) prowadziły korespondencję dotyczącą możliwości zwolnienia od służebności gruntowej obciążonych działek gruntu stanowiących własność Gminy Miejskiej B., ale strony nie doszły do porozumienia.

Ustalił dalej sąd, że na działce gruntu numer (...)posadowiona jest droga dojazdowa do nieruchomości spółki (...), miejsca parkingowe i pylon reklamowy. Natomiast przez działkę gruntu numer (...)przebiega linia średniego napięcia do stacji transformatorowej przyległej do parkingu przy nieruchomości spółki (...). Wskazana sieć energetyczna stanowi własność zakładu energetycznego. Na powyższej działce gruntu nie ma konfliktu interesów spółki (...)w zakresie kanalizacji sanitarnej, nie ma posadowionych żadnych urządzeń infrastruktury technicznej, drogowej, elementów reklamowych, czy też innych urządzeń technicznych oraz budowli.

W tych okolicznościach Sąd Rejonowy uznał powództwo za częściowo uzasadnione.

Z treści przepisów art. 285 § 1 i 2 k.c. sąd wyprowadził wniosek, że nieruchomość można obciążyć na rzecz właściciela inne nieruchomości prawem służebności gruntowej określonej treści, ale służebność ta może mieć jedynie na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej lub jej oznaczonej części. Stosownie zaś do art. 290 § 2 k.c. w razie podziału nieruchomości obciążonej służebność utrzymuje się w mocy na częściach utworzonych przez podział; jednakże gdy wykonywanie służebności ogranicza się do jednej lub kilku z nich właściciele pozostałych części mogą żądać ich zwolnienia od służebności. Z kolei z mocy art. 295 k.c. jeżeli służebność gruntowa utraciła dla nieruchomości władnącej wszelkie znaczenie, właściciel nieruchomości obciążonej może żądać zniesienia służebności bez wynagrodzenia. W tak przedstawionym stanie prawnym sąd ocenił, że żądanie strony powodowej jest usprawiedliwione jedynie w części, a mianowicie w zakresie zwolnienia od służebności gruntowej działki gruntu oznaczonej numerem (...). Służebność gruntowa ustanowiona powołaną wyżej notarialną umową straciła bowiem dla nieruchomości władnącej wszelkie znaczenie w zakresie działki (...)i przestała przynosić jakkolwiek korzyść

gospodarczą nieruchomości władnącej bowiem na działce gruntu (...)strona pozwana nie wzniosła infrastruktury technicznej, nie dysponuje na niej infrastrukturą drogową i nie ma posadowionych elementów reklamowych. Z zeznań przesłuchanych świadków J. D.i P. C.wynikało, że na działce gruntu numer (...)nie ma sieci uzbrojenia stanowiącej własność pozwanej spółki a brak również konfliktów interesów pozwanej spółki w zakresie kanalizacji sanitarnej.

Natomiast w odniesieniu do działek gruntu oznaczonych numerami: (...)sąd nie znalazł podstaw do przyjęcia iż służebność gruntowa w zakresie tych działek straciła dla strony pozwanej wszelkie znaczenie. Ostatecznie zatem Sąd I instancji zniósł służebność gruntową ustanowioną na działce (...)objętej księgą wieczystą (...)bez wynagrodzenia, a w pozostałym zakresie powództwo oddalił. W zakresie kosztów procesu zastosował zasadę wyrażoną w treści art. 100 k.p.c. stosunkowo je rozdzielając. Skoro uwzględniono żądanie co do jednej z działek, zatem w zakresie 25% to zasądono od powodowej gminy na rzecz strony pozwanej 275,50zł z tytułu zwrotu kosztów procesu.

W apelacji strona pozwana zaskarżyła wyrok Sądu Rejonowego w części, a mianowicie w zakresie punktu I i III zarzucając mu:

- naruszenie prawa materialnego przez niewłaściwe zastosowanie art. 295 k.c. podczas, gdy z zebranego w sprawie materiału nie wynika, aby służebność gruntowa ustanowiona na działce (...) straciła dla nieruchomości władnącej wszelkie znaczenie;

- naruszenie prawa procesowego, które miało wpływ na wynik sprawy a mianowicie art. 232 k.p.c. i 278 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie zawnioskowanego przez pozwanego dowodu z opinii biegłego sądowego.

Na tej podstawie skarżący wniósł o zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu za obie instancje, ewentualnie o zmianę wyroku poprzez orzeczenie o zniesieniu służebności gruntowej na działce nr (...) (nr Kw (...)) za jednorazowym wynagrodzeniem na rzecz pozwanego ustalonym w opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego.

Stron pozwana wniosła również o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność ustalenia wysokości jednorazowego wynagrodzenia na jej rzecz z tytułu zniesienia służebności gruntowej na działce (...).

W odpowiedzi na apelację Gmina Miejska B. wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu w instancji odwoławczej.

W piśmie procesowym z 10 maja 2013 r. pełnomocnik pozwanego wniósł o przeprowadzenie dowodu z pism Przedsiębiorstwa (...) w B. z 12 grudnia 2012 r. oraz (...) S.A. Oddział w J. z dnia 10 grudnia 2012 r.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Kluczowym zagadnieniem dla rozstrzygnięcia niniejszego sporu była kwestia czy spółce (...)niezbędna jest nadal służebność powstała w wyniku umowy zamiany z dnia 19 kwietnia 2005 r. na działce gruntu oznaczonej numerem (...).

Ustanowiona służebność gruntowa obejmowała prawo swobodnego przechodu, przejazdu, postoju oraz wznoszenia budowli infrastruktury technicznej na terenie nieruchomości obciążonej, a w szczególności parkingów, wjazdów i wyjazdów. Obecnie spółka (...)wybudowała i uruchomiła na sąsiednich nieruchomościach wielkopowierzchniowy sklep, stworzyła miejsca parkingowe dla klientów oraz manewrowe dla dostawców. W zakresie dojazdu do nieruchomości korzysta z drogi oznaczonej numerem (...). Natomiast poza sporem pozostaje, że pozwana bezpośrednio nie korzysta z działki numer (...)i nie planuje na niej wznoszenia inwestycji, a przebiegają przez nią podziemne urządzenia elektroenergetyczne stanowiące własność (...) S.A.w K.oraz sieć kanalizacyjna (...) stanowiąca własność Przedsiębiorstwa (...) Spółki z o.o.

Jak wynika z przeprowadzonych przed Sądem Okręgowym (art. 381 k.p.c. i art. 382 k.p.c.) dowodów z pism (...) S.A.z dnia 10.12.2012 r. (k. 167) i (...) Sp. z o.o.z dnia 12.12.2012 r. (k. 168) jedna z linii kablowych średniego napięcia (...)zasila obiekt (...), a sieć kanalizacyjna (...) służy między innymi do odprowadzania ścieków z terenu nieruchomości strony pozwanej. Należy jednak zwrócić uwagę, że ustanowiona w § 8 umowy zamiany służebność gruntowa nie obejmowała uprawnień do budowy, utrzymania i konserwacji linii elektroenergetycznych i kanalizacyjnych. Prawo własności linii średniego napięcia i sieci kanalizacyjnej należy do przedsiębiorstw przesyłowych. Przedsiębiorstwa te o ile uznają to za celowe mogą wystąpić do Gminy Miejskiej B.o ustanowienie na ich rzecz odpowiednich służebności przesyłu (art. 305<sup>1</sup> i nast. k.c.). Prawa związane z powyższymi sieciami przesyłowymi, oprócz tego, że obsługują sklep (...), nie dotyczą w ogóle strony pozwanej.

Słusznie zatem Sąd Rejonowy uznał, że ustanowiona, w bardzo szerokim zakresie, służebność gruntowa na działce (...) nie ma dla nieruchomości władnącej żadnego znaczenia. Poza bowiem okolicznością, że przez działkę tę przebiegają linie energetyczna i kanalizacyjna służebność ta nie zwiększa już w żadnym stopniu użyteczności gospodarczej nieruchomości władnącej. Jak już wspomniano urządzenia przesyłowe stanowią własność innych przedsiębiorstw, a poza tym przebiegają przez szereg jeszcze innych nieruchomości i zaopatrują w energię bądź odbierają ścieki od innych podmiotów. W sposób uprawniony przyjął zatem sąd pierwszej instancji, utratę dla nieruchomości władnącej wszelkiego znaczenia służebności gruntowej w opisanym zakresie i że w związku z tym, na podstawie art. 295 k.c., mogła być zniesiona bez wynagrodzenia.

Podstawą zniesienia służebności bez wynagrodzenia mógł stanowić w niniejszej sprawie również art. 290 § 2 k.c. Przepis ten stanowi, że w razie nieruchomości obciążonej służebność utrzymuje się w mocy na częściach utworzonych przez podział; jednak gdy wykonywanie służebności ogranicza się do jednej lub kilku z nich właściciele pozostałych części mogą żądać ich zwolnienia od służebności. Podział nieruchomości obciążonych nastąpił decyzją Prezydenta Miasta B. z dnia 4 stycznia 2010 r. W wyniku podziału powstały nowe nieruchomości o innym ukształtowaniu i konfiguracji i jak się okazało korzystanie przez pozwaną z działki numer (...) nie jest konieczne. Stanowi to również podstawę do zwolnienia nieruchomości od służebności, a w praktyce jest to tożsame ze zniesieniem służebności. W obu przypadkach zwolnienia i zniesienia służebności następuje to bez wynagrodzenia.

Brak konieczności ustalania wynagrodzenia na rzecz strony pozwanej skutkowało oddaleniem wniosku dowodowego złożonego w apelacji o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia wysokości jednorazowego wynagrodzenia z tytułu zniesienia służebności gruntowej. Jak się zresztą wydaje pozwana spółka (...) również dostrzegła brak potrzeby dalszego istnienia tej służebności skoro godziła się na jej zniesienie za wynagrodzeniem.

Z powyższych względów apelacja jako nieuzasadniona na podstawie art. 385 k.p.c. podlegała oddaleniu. Na mocy art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. zasądzono od strony pozwanej na rzecz powoda 120 zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w instancji odwoławczej (§ 7 pkt 3 w zw. z § 12 pkt 1 rozp. Ministra Sprawiedliwości z 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych ...).