

POSTANOWIENIE

Dnia 15 listopada 2016 r.

Sąd Rejonowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie: Przewodniczący SSR Joanna Kołodziej Michałowicz

Protokolant st. sekr. Sąd. B. S.

po rozpoznaniu w dniu 14 listopada 2016 r. na rozprawie w S.

sprawy z wniosku **H. S. i J. S. (1)**

z udziałem (...) **Spółki Akcyjnej w G., Gminy M. S., (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w K., P. D.**

o ustanowienie służebności przesyłu

postanawia:

1. ustanowić na rzecz (...) Spółki Akcyjnej w G. służebność przesyłu na nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Słupsku prowadzi księgę wieczystą (...), polegającą na prawie korzystania z tej nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem urządzeń i kabli do przesyłania prądu znajdujących się na tej nieruchomości, między innymi do wykonywania prac eksploatacyjnych, kontrolnych, naprawczych, konserwacyjnych, remontowych, modernizacyjnych, rozbiórkowych, z prawem przejazdu i przechodu w celu wykonania tych prac;
2. zasądzić od (...) Spółki Akcyjnej w G. solidarnie na rzecz H. S. i J. S. (1) 9.100 zł (dziewięć tysięcy sto złotych) tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu;
3. oddalić wniosek w części dotyczącej nieruchomości położonej w B., oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...),
4. nakazać ściągnąć od (...) Spółki Akcyjnej w G. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Słupsku 1.477,35 zł (jeden tysiąc czterysta siedemdziesiąt siedem złotych 35/100) tytułem nieopłaconych wydatków;
5. zasądzić od (...) Spółki Akcyjnej w G. solidarnie na rzecz H. S. i J. S. (1) 1.000 zł (jeden tysiąc złotych) tytułem nieopłaconych wydatków;
6. stwierdzić, że w pozostałym zakresie uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

INs 193/12

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy **H. S. i J. S. (1)** wnieśli o ustanowienie służebności przesyłu na rzecz (...) Spółki Akcyjnej w G. na:

1. będącej własnością wnioskodawców nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) w B.,
2. będącej własnością Miasta S. nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), będącej w użytkowaniu wieczystym przez wnioskodawców

za wynagrodzeniem w łącznej wysokości 20.000 zł (po 10.000 zł w odniesieniu do każdej nieruchomości), zasądzonym solidarnie na rzecz wnioskodawców, polegającej na:

- a) znoszeniu istnienia posadowionych na nieruchomościach obciążonych surządzeń elektroenergetycznych,
- b) prawie do korzystania z nieruchomości obciążonych w zakresie niezbędnym do dokonywania konserwacji, remontów, modernizacji urządzeń i kabli linii energetycznej z prawem wejścia i wjazdu na teren nieruchomości obciążonej.

W uzasadnieniu podali, że przez ich działki przebiegają sieci energetyczne, należące do uczestnika. L. napowietrzne i słup uniemożliwiają pełne korzystanie z nieruchomości.

(...) Spółki Akcyjnej **w G.** wskazał, że nie jest właścicielem urządzeń przesyłowych posadowionych na działce w B. i nie eksploatuje ich. Wyjaśnił, że jest właścicielem urządzeń przesyłowych posadowionych na działce w S..

(...) Spółka Akcyjna z **siedzibą w K.** (wcześniej **(...) Spółka Akcyjna z siedzibą w K.**) wniósł o oddalenie wniosku w całości oraz ewentualnie o wskazanie zakresu służebności w sposób bardziej szczegółowy.

Wyjaśnił, że jest właścicielem urządzeń przesyłowych posadowionych na działce w B. (linii elektroenergetycznej 400 kV i słupa wsporcze linii nr (...)). Jego poprzednicy prawni i on sam korzysta z tych urządzeń oraz z gruntów stanowiących tzw. pas technologiczny (strefę ochronną) w sposób odpowiadający treści służebności.

Zarzucił, że nabył służebność gruntową w drodze zasiedzenia. L. została pobudowana w 1977 roku, a okres zasiedzenia zaczął biec 31.12.1977 r.

Zakwestionował wysokość żądanego wynagrodzenia jako wygórowanego.

Zarzucił, że po nabyciu nieruchomości w B. przez uczestnika P. D. pierwotni wnioskodawcy nie mają legitymacji czynnej i wniósł o oddalenie wniosku.

Uczestnik **Miasto S.** nie kwestionował potrzeby ustanowienia służebności. Wskazał, że nie oponuje ustanowieniu służebności na prawie użytkowania wieczystego. Gdyby jednak Sąd ustanowił służebność na prawie własności, to wniósł o przyznanie wynagrodzenia właścicielowi, czyli Miastu.

Postanowieniem z dnia 06.06.2013 r. Sąd zawiesił postępowanie do czasu prawomocnego zakończenia sprawy o stwierdzenie zasiedzenia służebności, toczącej się z wniosku (...) SA w G. z udziałem J. S. (1), H. S. i Miasta S. pod sygnaturą IX Ns 497/12.

Sąd Rejonowy w Słupsku w sprawie IX Ns 497/12 oddalił wniosek.

Postanowieniem z dnia 09.10.2015 r. Sąd podjął postępowanie.

Uczestnik **P. D.** nie wypowiedział się, jakie jest jego stanowisko w sprawie.

H. S. i J. S. (1) **cofnęli wniosek w części** dotyczącej nieruchomości w B. (k. 381) i wnieśli o umorzenie postępowania w części.

(...) Spółka Akcyjna z siedzibą w K. nie wyraził zgody na cofnięcie wniosku i wniósł o oddalenie wniosku (k. 503v).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

H. S. i J. S. (1) do dnia 20.05.2015 r. byli właścicielami działki ewidencyjnej nr (...) w B..

Od dnia 20.05.2015 r. właścicielem działki ewidencyjnej nr (...) w B. jest P. D..

H. S. i J. S. (1) byli użytkownikami wieczystymi nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), stanowiącej własność Miasta S.. Na podstawie decyzji Prezydenta Miasta S. z dnia 22.03.2006 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności małżonkowie S. stali się właścicielami działki przy ul. (...).

Dowód: odpisy ksiąg wieczystych k. 9 - 27, umowa k. 363 - 367.

Przez działkę w B. przebiega napowietrzna linia energetyczna 400 kV. Na działce jest posadowiony słup wsporczy linii nr (...). L. została zbudowana w 1977 roku. Urządzenia te użytkuje Spółka (...).

Przez działkę w S. przebiega napowietrzna linia energetyczna 15kV.

Dowód: protokół k. 50 – 54, mapa k. 118, decyzje k. 119 – 127, 239 – 243, dokumenty k. 128 – 187, opinia biegłego k. 409 - .

H. i J. S. (2) i właściciel urządzeń energetycznych na działce przy ulicy (...) w S. próbowali wynegocjować zawarcie umowy o ustanowieniu służebności przesyłu.

Dowód: pisma k. 28 - 29.

Działka nr (...) przy ul. (...) w S. ma powierzchnię 204 m². Jest to nieruchomość niezabudowana. Stanowi tereny rekreacyjno – wypoczynkowe.

Nad działką przebiega linia energetyczna średniego napięcia. L. przecina szerokość całej działki. Działka została nabyta na poprawę warunków nieruchomości sąsiedniej, stanowiącej działkę o charakterze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Działka (...) nie posiada planu zagospodarowania przestrzennego. Jest objęta studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Działka jest położona na terenie dzielnicy zabudowy mieszkaniowej położonej w bezpośrednim sąsiedztwie terenów leśnych o złożonej strukturze funkcjonalno - przestrzennej.

Wysokość godziwego jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu wynosi 9.100 zł.

Dowód: opinia rzeczoznawcy majątkowego k. 409 – 439, 463 - 469.

Sąd zważył, co następuje.

Podstawę prawną roszczenia wnioskodawców o ustanowienie służebności i o przyznanie im wynagrodzenia w zamian za ustanowienie służebności stanowi art. 305² § 2 kc, zgodnie z którym **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.**

Z treści powyższego przepisu wynika, że uprawnienie do wystąpienia z żądaniem ustanowienia służebności przesyłu przysługuje właścicielowi nieruchomości.

Musi pozostawać oczywistym, że wnioskodawcy S. nie posiadają na chwilę wyrokowania takiego przymiotu, ani żadnych innych praw w stosunku do nieruchomości położonej w B..

Sąd nie uwzględnił jednak ich wniosku o umorzenie postępowania w części dotyczącej tej nieruchomości z uwagi na sprzeciw uczestnika Spółki (...) (art. 512 § 1 kpc). Brak legitymacji czynnej musiał zatem skutkować oddaleniem wniosku.

Odmienne natomiast ukształtował się stan faktyczny i prawny w części dotyczącej nieruchomości w S.. W ocenie Sądu orzekającego w niniejszej sprawie wszystkie przesłanki wskazane przez ustawodawcę w treści powyższej normy prawnej zostały spełnione.

W świetle zgromadzonego materiału dowodowego bezspornym było, że wnioskodawcom przysługuje legitymacja czynna, czy to jako współużytkownikom wieczystym, czy też jako współwłaścicielom nieruchomości, obciążonych służebnością (vide postanowienie SN z 15.10.2008 r., I CSK 135/2008, Lex nr 2012280).

Oczywistym jest, że uczestnik jest przedsiębiorcą, skoro jako spółka prawa handlowego prowadzi działalność gospodarczą.

Nie było również kwestionowane, że uczestnik jest właścicielem instalacji energetycznej - urządzenia służącego do doprowadzania prądu wchodzącego w skład jego przedsiębiorstwa (art. 49 § 1 kc), która przebiega przez grunt małżonków S. objęty wnioskiem.

Z korespondencji dołączonej do wniosku wynika, że strony prowadziły negocjacje w sprawie ustanowienia służebności, ale do tej pory Spółka (...) odmawiała zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu.

S. E. nie zaprzeczyła, że ustanowienie służebności jest konieczne, co Sąd rozumie jako przyznanie, że służebność jest konieczna do korzystania z urządzeń do przesyłania prądu, tym bardziej, że uczestnik przyznał, że korzysta nie tylko z urządzeń własnych, ale i okalającego go gruntu.

Uprawniony może żądać ustanowienia służebności przesyłu na podstawie art. 305² § 2 kc wtedy, gdy jest ona konieczna do właściwego korzystania z urządzeń. W praktyce zawsze, gdy na nieruchomości posadowione są urządzenia przesyłowe, przesłanka ta będzie spełniona. Do właściwego korzystania z urządzeń niezbędne jest dokonywanie ich napraw i konserwacji, a niekiedy nawet wymiany. Tylko w taki sposób przedsiębiorca może zapewnić bezpieczeństwo publiczne i nieprzerwane dostawy prądu. Stąd zawsze będzie istniała potrzeba wchodzenia na teren nieruchomości w celu dokonywania tych czynności.

Mając na uwadze powyższe rozważania Sąd uznał, że żądanie ustanowienia służebności przesyłu jest uzasadnione co do zasady.

W celu szczegółowego określenia przebiegu służebności przesyłu i przestrzennej ingerencji służebności w prawo własności oraz ustalenia, jakie wynagrodzenie byłoby odpowiednie w niniejszej sprawie Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego.

Sąd miał przy tym na uwadze, że przesłanka „odpowiedniości” wynagrodzenia powinna być rozumiana w ten sposób, że wysokość wynagrodzenia powinna być dostosowana do okoliczności konkretnej sprawy.

Opinia ta spełniała wymogi fachowości, rzetelności i logiczności. Wnioski zawarte w opinii zostały uzasadnione w sposób jasny i przekonywujący. Ponadto opinia została sporządzona przez osobę stale, zawodowo zajmującą się oceną rynku nieruchomości, a zatem zawarte w niej twierdzenia są poparte specjalistyczną wiedzą na wysokim poziomie. Opinia jest jednoznaczna i stanowcza.

Z tych też przyczyn Sąd przyjął opinię biegłego, jako podstawę poczynionych w niniejszej sprawie ustaleń faktycznych co do przebiegu służebności i wysokości wynagrodzenia.

Spółka (...) kwestionowała stanowisko biegłego co do postulowanej szerokości strefy ochronnej, zarzucając, że jest zbyt szeroka, a także co do wynagrodzenia – zarzucając, że jest zbyt wysokie i nie uwzględnia faktu, że wnioskodawcy nabyli działkę z istniejącą na niej instalacją. Nie mogli zatem wyobrazić sobie, że nadaje się do zabudowy

Sąd orzekający w niniejszej sprawie w całej rozciągłości podziela przekonanie o słuszności rozważań Sądu Najwyższego w postanowieniu z dnia 08.02.2013 r. (IV CSK 317/12) i uważa, że wynagrodzenie powinno:

- stanowić ekwiwalent wszystkich korzyści, których właściciel zostanie w przyszłości pozbawiony w związku z obciążeniem,
- pokryć wszystkie niedogodności, jakie w przyszłości dotkną właściciela,
- być indywidualizowane, stosownie do okoliczności doniosłych dla konkretnego przypadku,
- może być obliczone jako różnica między wartością nieruchomości bez obciążenia oraz wartością nieruchomości z obciążeniem spowodowanym ustanowieniem służebności,
- może kompensować właścicielowi nieruchomości uszczerbek w jego majątku, który jest konsekwencją obniżenia wartości nieruchomości, w związku z jej obciążeniem służebnością.

Mając na względzie powyższe wskazówki, Sąd uznał, że w obszernej analizie biegła uwzględniła wszystkie niezbędne czynniki wpływające na wysokość wynagrodzenia.

W szczególności słusznie biegła przyjęła szerokość strefy ochronnej. Uwzględnić bowiem należało, że działka jest mała, linia biegnie centralnie przez jej środek (vide mapa k. 436). Gdyby wyznaczyć węższą strefę ochronną, to poza nią znalazłyby się dwa wąskie paski gruntu biegnące wzdłuż granicy nieruchomości, które nie nadawałyby się do zagospodarowania (zabudowy, utwardzenia, wysokich nasadzeń np. Sadownictwa).

Prawidłowo również biegła przyjęła, że uczestnik stale, a nie sporadycznie korzysta z nieruchomości obciążonej, skoro stale i niezmiennie tkwi tam jego instalacja.

Sąd nie zgadza się z zarzutem Spółki (...), iż ustanowienie szerokiego pasa ochronnego służy właścicielom nieruchomości obciążonej i faworyzuje w ten sposób ich interesy pomijając interesy przedsiębiorstwa przesyłowego. Ustanowienie szerokiej strefy ochronnej zapewnia prawidłowe, bezpieczne i wygodne korzystanie przez przedsiębiorstwo ze służebności, czyli niezakłócone realizowanie działalności gospodarczej przedsiębiorstwa.

Określając treść służebności Sąd uwzględnił postulaty wnioskodawcy, mając na uwadze treść art. 285 § 1 i 2 kc i art. 64 ust. 3 Konstytucji. Przyjąć bowiem należy, że wprawdzie wszystkie prawa majątkowe są chronione, ale wśród praw rzeczowych zachodzi specyficzna hierarchiczność i prawo własności może być ograniczane prawem służebności tylko w zakresie niezbędnym, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności.

Orzekając o kosztach Sąd zastosował zasadę z art. 520 § 1 kpc, przyjmując, że wszystkie strony w jednakowym stopniu były zainteresowane wynikiem postępowania i uregulowaniem niepewnych relacji przenikających się sprzecznych uprawnień.

Jednocześnie Sąd uznał, że po prawomocnym rozstrzygnięciu sprawy IX Ns 497/12 toczącej się z wniosku Spółki (...), było bezspornym, że zarówno wnioskodawcy jak i Spółka (...) widzą konieczność uregulowania kwestii dostępu do urządzeń przesyłowych. A zatem co do zasady obie strony chciały doprowadzić do sytuacji, w której Spółka byłaby uprawniona do korzystania ze służebności (temu przecież przyświecał wniosek w sprawie o zasiedzenie służebności).

Oznacza to, że kosztów niniejszego postępowania powstałych po wydaniu postanowienia o podjęciu postępowania można było uniknąć gdyby Spółka (...) dobrowolnie zapłaciła wynagrodzenie za służebność. Pierwotne żądanie wnioskodawców nie było wygórowane co do wysokości.

Dlatego na podstawie art. 520 § 2 kpc Sąd obciążył Spółkę (...) całością wydatków na opinię biegłego.

Wydatki te wyniosły łącznie 2.477,35 zł (314,58 + 2.162,77). Wnioskodawcy uiścili zaliczkę w wysokości 1.000 zł. Niedopłata wyniosła 1.477,35 zł.