

UZASADNIENIE

Wnioskodawca M. Z. żądał ustanowienia na rzecz uczestniczki postępowania (...) Spółki Akcyjnej w G. służebności przesyłu tj. „prawa korzystania z nieruchomości położonej w K. stanowiącej działkę nr (...) o urządzonej księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gliwicach pod numerem Kw (...) – w zakresie niezbędnym do zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń energetycznych” za wynagrodzeniem w wysokości po 350zł miesięcznie oraz „obciążenie uczestnika kosztami według norm przepisanych”. Uzasadniając żądanie twierdził, że jest właścicielem nieruchomości stanowiącej zabudowany grunt rolny, na której posadowione są trzy słupy energetyczne oraz przebiega przez nią napowietrzna linia energetyczna.

Uczestniczka postępowania (...) Spółka Akcyjna w G. wносиła o oddalenie wniosku oraz zasądzenie na jej rzecz od wnioskodawcy zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych. Zarzucała, że służebność gruntową polegającą na prawie posadowienia, dostępu i korzystania ze słupów oraz z linii energetycznej nabyła w drodze zasiedzenia. Podnosiła, że w celu polubownego zakończenia sporu proponowała ustanowienie służebności przesyłu za jednorazowym wynagrodzeniem w kwocie 1.000zł.

Sąd Rejonowy w Gliwicach w postanowieniu z dnia 04 sierpnia 2010 roku ustanowił na nieruchomości wnioskodawcy na rzecz uczestniczki postępowania służebność przesyłu, polegającą na korzystaniu z pasa gruntu o szerokości 3,5m biegnącego przy granicy nieruchomości z ul. (...) w K., zgodnie z przeznaczeniem urządzeń należących do przedsiębiorcy za wynagrodzeniem w wysokości 1.302,72zł, płatnym z góry w terminie do 31 stycznia każdego roku oraz orzekł o kosztach postępowania. W ustalonym stanie faktycznym w motywach orzeczenia przywołał regulacje: art. 305¹ k.p.c., art. 49 § 1 k.c. i 305² § 2 k.p.c., Oceniał, że w materiale sprawy nie doszło doza siedzenia przez uczestniczkę postępowania na nieruchomości wnioskodawcy służebności uprawniającej ją do korzystania z nieruchomości. Stwierdził, że ustalone przez biegłego wynagrodzenie za korzystanie przez nią z nieruchomości jest adekwatne do cen rynkowych za korzystanie z rzeczy tego samego rodzaju i uznał wniosek za uzasadniony.

Orzeczenie to zaskarżyła uczestniczka postępowania (...) Spółka Akcyjna w G. w części orzekającej o wysokości wynagrodzenia, która wносиła o jego zmianę przez uchylenie postanowienia w zaskarżonej części i w tym zakresie przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

Zarzucała, że przy rozpoznaniu sprawy i przy orzekaniu naruszono w sposób wskazany w apelacji przywołane w niej regulacje prawa procesowego oraz prawa materialnego (art. 305¹ k.p.c., art. 49 § 1 k.c. i 305² § 2 k.p.c.).

Sąd Okręgowy w Gliwicach w postanowieniu z dnia 13 stycznia 2011 roku oddalił apelację i orzekł o kosztach postępowania, nie dopatrując się naruszenia przez Sąd pierwszej instancji naruszenia prawa procesowego i materialnego przy ferowaniu zaskarżonego orzeczenia.

Od tego orzeczenia uczestniczka postępowania (...) Spółka Akcyjna w G. wniosła do Sądu Najwyższego skargę kasacyjną, w której wносиła o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Gliwicach

Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 18 kwietnia 2012 roku uchylił zaskarżone postanowienie i sprawę przekazał do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Gliwicach. Uzasadniając swoje stanowisko wskazał, że orzeczenie Sądu Okręgowego z mocy prawa odnosi się do postanowienia Sądu Rejonowego w całości, w tym także do rozstrzygnięcia ustanawiającego na rzecz uczestniczki postępowania służebność na nieruchomości wnioskodawcy. Uznał, za trafny zarzut skargi niewłaściwego zastosowania art. 305¹ k.p.c. przez niepełne określenie zakresu, w jakim uczestniczka postępowania może korzystać z nieruchomości wnioskodawcy w związku z ustanowioną służebnością przesyłu. Opowiedział się za celowością oznaczenia na mapie umiejscowienia urządzeń przesyłowych oraz terenu na którym ma być realizowana związana z nimi służebność, według zasad obowiązujących przy oznaczaniu nieruchomości w księgach wieczystych. Przywołał orzecznictwo dotyczące sposobu ustalania wynagrodzenia za ustanowioną służebność postulujące, żeby odwoływać się do kryteriów dotąd stosowanych przy ustanawianiu innych

służebności gruntowych, a nie stosunków obligacyjnych w postaci najmu lub dzierżawy i nie utożsamiać go ze szkodą, mimo powinności zmniejszenia wartości nieruchomości i ewentualnych utraconych pożytków, przez co wynagrodzenie powinno być ustalane każdorazowo indywidualnie i dostosowane do zakresu, charakteru i trwałości obciążenia, jego uciążliwości, wpływu na ograniczenie korzystania z nieruchomości przez właściciela, zmniejszenia jej wartości. Wskazał, że z tej przyczyny wynagrodzenie powinno być ustalane każdorazowo indywidualnie i dostosowane do okoliczności, w tym zakresu, charakteru i trwałości obciążania, jego uciążliwości, wpływu na ograniczenie korzystania z nieruchomości właściciela, zmniejszenia jej wartości przy uwzględnieniu okoliczności, czy urządzenia przesyłowe służą zaspokajaniu potrzeb właściciela nieruchomości obciążonej i ewentualnie odpowiednio je pomniejszać. Podkreślił, że przy wyborze sposobu ustalenia wynagrodzenia trzeba mieć na względzie okoliczności sprawy i interes stron, a orzeczenie o obowiązku świadczenia periodycznego przy niedopuszczalności zmiany wysokości może doprowadzić do deprecjacji jego wartości i interesy właścicieli mogą zabezpieczone poprzez jednorazową zapłatę i celowe będzie przyznanie wynagrodzenia okresowego wtedy, gdy ograniczenie korzystania z nieruchomości przez właściciela jest znaczące i przemawia za tym jej charakter, z tym jednak, że każdorazowo jego górną i nieprzekraczalną granicą powinna być wartość zajętej nieruchomości.

Sąd Okręgowy w Gliwicach postanowieniem z dnia 05 lutego 2013 roku uchylił zaskarżone orzeczenie i sprawę przekazał Sądowi Rejonowemu w Gliwicach do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego. Uzasadniając swoje stanowisko wskazał, iż wniosek inicjujący postępowanie sądowe winien w sposób jednoznaczny i precyzyjny wskazywać zakres uprawnień składających się na żadaną służebność. Tymczasem w zakresie zasadniczym dla rozpoznania sprawy (ustanowienia na rzecz uczestniczki postępowania służebności przesyłu) żądanie wniosku ograniczyło się do żądania ustanowienia na jej rzecz prawa korzystania z nieruchomości wnioskodawcy „w zakresie niezbędnym dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń energetycznych” i nie zostało ono w toku postępowania doprecyzowane, co w konsekwencji doprowadziło do nieustalenia istoty sprawy i co za tym idzie do jej nierozpoznania. Niezależnie od tego w sposób wadliwy ustalono wynagrodzenie za ustanowioną służebność. Przy jego ustalaniu nie uwzględniono bowiem kryteriów dotąd stosowanych przy ustanawianiu innych służebności gruntowych (np. wysokości wynagrodzeń ustalanych przy umownym ustanawianiu służebności przesyłu) oraz nie wyjaśniono jakie to konkretne okoliczności przemawiają za jego ustaleniem w wymiarze okresowym i nie ustalono również wartości gruntu zajętego pod urządzenia i linie energetyczną, co również w tym zakresie jest równoznaczne z nierozpoznaniem istoty sprawy. Przekazując sprawę do ponownego rozpoznania zaznaczył, iż zachodzi potrzeba zobowiązania wnioskodawcy do sprecyzowania wniosku przez jednoznaczne wskazanie uprawnień uczestniczki postępowania do korzystania z nieruchomości składających się na żadaną służebność. Jednocześnie zobowiązano Sąd Rejonowy do uzupełnienia postępowania dowodowego poprzez zlecenie biegłemu geodecie oznaczenia na mapie umiejscowienia urządzeń przesyłowych oraz terenu na którym ma być realizowana związana z nimi służebność, według zasad obowiązujących przy oznaczaniu nieruchomości w księgach wieczystych, co winno stanowić integralną część orzeczenia.

W piśmie procesowym z dnia 10 kwietnia 2013 roku i dalszych pismach procesowych uczestnik postępowania (...) S.A. w K., w związku z powzięciem informacji o sprzedaży nieruchomości objętej wnioskiem na rzecz E. Z. i J. Z. wniósł o orzeczenie obowiązku zwrotu spełnionego świadczenia przez wnioskodawcę M. Z. na rzecz uczestnika uiszczonej dwukrotnie po 1.302,72 zł. w terminie 14 dni z ustawowymi odsetkami na wypadek uchybienia terminowi płatności (pismo z dnia 5 listopada 2014r. k. 608-9). Jako podstawę prawną żądania uczestnik wskazał art. 415 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Wnioskodawca i uczestnicy E. Z. i J. Z. pismem z dnia 24 kwietnia 2013 roku sprecyzowali żądanie wniosku wnosząc o ustanowienie na nieruchomości położonej w K. działka (...), dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą nr (...) służebność przesyłu na rzecz (...) S.A. w K. polegającej na prawie pozostawienia i korzystania z istniejących na nieruchomości urządzeń przesyłowych w postaci linii napowietrznej niskiego napięcia wraz z trzema słupami niskiego napięcia służących dystrybucji energii elektrycznej, swobodnym dostępie (...) S.A. w K. i podmiotów działających w jego imieniu, w przyszłości do w/w urządzeń posadowionych na wskazanej nieruchomości w celu usunięcia awarii, dokonania przeglądów, kontroli, konserwacji, pomiarów, napraw, remontów,

modernizacji i wymiany na nowe oraz prawie pozostawienia urządzeń na czas nieoznaczony na nieruchomości i prawie korzystania z nieruchomości w celu dystrybucji energii elektrycznej za pomocą wskazanych urządzeń za okresowym wynagrodzeniem w wysokości 1.302,72 zł rocznie do dnia 31 stycznia każdego roku z ustawowymi odsetkami w razie opóźnienia.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość położona w K. obejmująca działkę o nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą nr (...) stanowiła własność M. Z.. W toku postępowania wnioskodawca sprzedał nieruchomość swoim rodzicom E. i J. Z. do ich majątku wspólnego.

/okoliczność bezsporna/

Na nieruchomości uczestników posadowione są trzy słupy energetyczne oraz napowietrzna linia niskiego napięcia, wchodzące w skład przedsiębiorstwa przesyłowego (...) Spółka Akcyjna w K. będącego następcą prawnym (...) S.A. w G.. Wymienione urządzenia przesyłowe stanowią część czynnej sieci przesyłu energii elektrycznej i zostały zabudowane przed nabyciem nieruchomości przez wnioskodawcę.

/okoliczność bezsporna/

Niezbędny uczestnikowi (...) Spółka Akcyjna w K. pas gruntu do pozostawienia i korzystania z istniejących na nieruchomości urządzeń przesyłowych wynosi 3,5 m i biegnie przy granicy działki, oraz został oznaczony symbolem S1 na kopii mapy zasadniczej sporządzonej przez biegłego geodetę P. S. 6 sierpnia 2013 roku, a znajdującej się na k. 489 akt sprawy. Powierzchnia tak oznaczonej części działki wynosi 246 m².

dowód: opinia biegłego geodety P. S. /k.484-489/

Biegły rzeczoznawca wyliczył wartość całej nieruchomości uczestników w zaokrągleniu na 27.000 zł., przy przyjęciu jej powierzchni na 800 m² i ceny 1 m² na 33,96 zł.

Wartość jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu przy uwzględnieniu, że do utraty wartości nieruchomości na skutek posadowienia urządzeń doszło przed nabyciem nieruchomości przez obecnych właścicieli, wynosi 1.114 zł.

dowód: opinie biegłego rzeczoznawcy majątkowego M. N. k. 531, 560, k. 619-621

W dniach 27 stycznia 2011 roku i 08 lutego 2012 roku wnioskodawca M. Z. otrzymał od uczestnika (...) S.A. w K. kwoty po 1.302,72 zł.

/okoliczność bezsporna/

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności opinii biegłych sądowych, geodety i rzeczoznawcy. Opinie geodety zainteresowani nie kwestionowali. Opinie rzeczoznawcy sporządzone po przekazaniu sprawy do ponownego rozpoznania nie były kwestionowane przez wnioskodawcę i uczestników E. i J. Z.. Przyjętą metodę obliczeń kwestionował uczestnik postępowania. Jednakże Sąd w dniu 27 maja 2015r. oddalił wniosek o dopuszczenie kolejnej opinii biegłego rzeczoznawcy bowiem argumentacja uczestnika w tym względzie była przekonująca a ostateczne wyliczenia wynagrodzenia wymagało jedynie podstawienia odpowiednich wartości do zmodyfikowanego wzoru matematycznego.

Sąd zważył co następuje:

wniosek o ustanowienie służebności przesyłu zasługiwał na uwzględnienie.

Po przekazaniu sprawy do ponownego rozpoznania wnioskodawca, sprecyzował wniosek o ustanowienie służebności w piśmie z dnia 24 kwietnia 2014r. /k. 466-467/ wskazując jej zakres. Zdaniem Sądu wniosek ten odpowiadał już wymogom określonym art. 305¹ k.c. i stanowił realizację wytycznych zawartych w uzasadnieniu postanowienia Sądu Okręgowego w Gliwicach z dnia 5 lutego 2013r. Ostatecznie w toku postępowania zarówno obecni właściciele nieruchomości – uczestnicy J. i E. Z. oraz uczestnik (...) S.A. w K. /k.656/ zgodzili się na obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu o treści wskazanej w sprecyzowanym wniosku.

Dlatego Sąd na zasadzie art. 305² § 2 k.c. uznał sprecyzowany wniosek za uzasadniony i ustanowił na rzecz uczestnika – przedsiębiorstwa przesyłowego służebność przesyłu, konieczną do korzystania z urządzeń przesyłowych zlokalizowanych na nieruchomości stanowiącej obecnie własność E. i J. Z.. Stosownie do wytycznych Sądu Okręgowego w Gliwicach, Sąd Rejonowy zlecił biegłemu geodecie oznaczenie służebności przesyłu na mapie, którą uczynił integralną częścią postanowienia.

Okolicznością sporną pozostawał charakter wynagrodzenia należnego obecnym właścicielom nieruchomości oraz jego wysokość.

Należy przypomnieć za Sądem Najwyższym orzekającym w niniejszej sprawie, że jeżeli na zajętej przez urządzenia przesyłowe części gruntu z innych przyczyn nie jest możliwa zabudowa, a korzystanie ze służebności (poza częścią zajęta pod słupy) jedynie ogranicza rodzaj upraw, to wynagrodzenie powinno być adekwatne do ograniczeń spowodowanych jej ustanowieniem. W tych okolicznościach zdaniem Sądu Rejonowego ograniczenie korzystania z nieruchomości nie ma charakteru znacznego. Pomimo wyznaczenia stronie wnioskującej odpowiedniego terminu do składania wniosków dowodowych, materiał dowodowy w sprawie nie został uzupełniony w kierunku przemawiającym za uznaniem ograniczenia za znaczące, a którego charakter przemawiałby za przyznaniem wynagrodzenia okresowego. Jednocześnie Sąd ustalając wynagrodzenie odniósł je do kryteriów stosowanych dla ustanawiania wynagrodzenia przy innych służebności gruntowych (zwyczajowo jednorazowego) a nie dla stosunków obligacyjnych. Zatem zdaniem Sądu stosowną rekompensatą będzie w sprawie stanowiło wynagrodzenie jednorazowe, którego wyboru ostatecznie w sprawie zainteresowani nie kwestionowali.

W zakresie wysokości jednorazowego wynagrodzenia należnego obecnym właścicielom Sąd oparł się częściowo na opinii biegłego M. N.sporządzonej po przekazaniu sprawy do ponownego rozpoznania. Bezsporny pozostawał wzór zastosowany przez biegłego do wyliczenia wynagrodzenia a znajdujący oparcie w Powszechnych Krajowych Zasadach Wyceny – KSW dla określania wartości służebności przesyłu Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Jednakże jak trafnie zarzucił uczestnik w swym piśmie z dnia 2 marca 2015r. , biegły wadliwie przy wyliczaniu tzw. współczynnika Ksp, przyjął utratę wartości nieruchomości na skutek wcześniejszego posadowienia urządzeń na nieruchomości. Zarówno wnioskodawca a następnie jego rodzice – uczestnicy postępowania nabyli nieruchomość już z urządzeniami przesyłowymi co winni skalkulować w cenie nieruchomości. Zwrócił na to uwagę orzekający w sprawie Sąd Najwyższy, który w uzasadnieniu postanowienia wskazał, że nie podlegają wyrównaniu wynagrodzeniem wcześniejsze ograniczenia dotyczące czynności działanych przed nabyciem nieruchomości (zajęcie pod budowę urządzeń), gdyż orzeczenie Sądu jako kształtujące prawo wywołuje skutek na przyszłość. Zatem ze wzoru na wyliczenie współczynnika Ksp obejmującego trzy elementy, należy pozostawić jedynie element: „ k x [1-SL1-SB x (1- SL1)]”, bowiem element pierwszy i drugi odpowiadają za utratę wartości nieruchomości co wynika z ich treści. W konsekwencji po podstawieniu bezspornych składników działania zawartych w piśmie biegłego k. 621, i przy uwzględnieniu obowiązującej kolejności wykonywania działań matematycznych, współczynnik Ksp wynosi 0,06 a wyliczone przy jego zastosowaniu, po podstawieniu do wzoru, jednorazowe wynagrodzenie w zaokrągleniu wynosi 1114 zł. Pomimo niższego współczynnika Ksp, wynagrodzenie ustalone przez Sąd jest wyższe od obliczonego przez biegłego, bowiem przy ostatecznym jego wyliczaniu biegły popełnił błąd rachunkowy nie stosując obowiązującej w matematyce zasady pierwszeństwa działań matematycznych (najpierw wykonuje się działania w nawiasach (zwykłych, kwadratowych) następnie mnożenie, dzielenie w kolejności od lewej do prawej, a później dodawanie, odejmowanie od lewej do prawej). Także wyliczenie zawarte w piśmie uczestnika z dnia 2 marca 2015r. było obarczone błędem. Przy rozdzielaniu wzoru na wartość służebności przesyłu na dwa składniki sumy, uczestnik w piśmie z dnia 2 marca

2015r. prawidłowo przy podstawianiu do pierwszej części wzoru (ozn. jak Wsp1) zastosował współczynnik Ksp po modyfikacji, lecz błędnie do drugiej części wzoru (ozn. jak Wsp2) przy obliczeniach ponownie zastosował ten sam współczynnik Ksp podczas gdy w rozdzielonym wzorze na dwa składniki sumy, współczynnik Ksp przy drugim składniku nie występuje.

Mając na uwadze powyższe, na zasadzie art. 305² § 2 k.c. Sąd uznał, że należne uczestnikom J. i E. Z. jednorazowe wynagrodzenie wynosi 1114 zł.

Na zasadzie art. 415 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd uwzględnił wniosek uczestnika (...) S.A. w K. o zwrot spełnionego a nienależnego wnioskodawcy świadczenia w łącznej kwocie 2.605,44 zł. Wszak postanowienie Sądu Rejonowego w Gliwicach na podstawie którego świadczenie bezspornie spełniono, ostatecznie zostało uchylone przez Sąd Okręgowy w Gliwicach, a wobec zmiany właściciela nieruchomości w toku postępowania, beneficjentem wynagrodzenia w nowym kształcie nie był już pierwotny wnioskodawca.

O kosztach postępowania w I, II instancji i w postępowaniu kasacyjnym Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. mając na uwadze ostateczne stanowiska wnioskodawcy i uczestników, którzy zgodni byli w zakresie celowości ustanowienia przedmiotowej służebności przesyłu. Dlatego Sąd mając na uwadze, że dotychczas poniesione przez wnioskodawcę i uczestnika koszty postępowania były zbliżone, nakazał pobrać stosownie do art. 113 ust 1 u.k.s.c. skredytowane przez Skarb Państwa koszty w łącznej kwocie 3.876,37 zł. po połowie od uczestnika – przedsiębiorstwa przesyłowego i od wnioskodawcy oraz jego następców czyli uczestników J.i E. Z.. Koszty te wynikają z postanowień wydanych 21 października 2010r., 28 października 2013r., 9 czerwca 2014r, 30 stycznia 2015r. Jednocześnie Sąd nie podzielił stanowiska uczestnika, aby koszty pierwszej opinii biegłego M. N.miał ponieść Skarb Państwa. Należy przypomnieć, że biegły opiniował w czasie gdy nie istniały ani utrwalone poglądy doktryny, ani orzecznictwa w zakresie zasad ustalania wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu. W czasie gdy pierwszy raz opiniował biegły brak było KSWS dla określania wartości służebności przesyłu Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. W sprawie dopiero na skutek kasacji Sąd Najwyższy wskazał kryteria jakim należy kierować się przy ustalaniu wynagrodzenia. Zatem nie sposób uznać aby biegły wówczas w sposób oczywiście błędny sporządził opinię, dopuszczając się oczywistej obrazy przepisów prawa. Dlatego należne zostało przyznane mu wynagrodzenia za wykonaną, choć ostatecznie niewykorzystaną część pracy. Jednocześnie ostateczne stanowiska zainteresowanych dążących wspólnie do ustanowienia przedmiotowej służebności, w żaden sposób nie mogą skutkować przyjęciem aby koszty opinii biegłego mieli ponieść wszyscy podatnicy.

SSR Łukasz Malinowski