

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 14 października 2015 r. Sąd Rejonowy w Kutnie po rozpoznaniu sprawy z wniosku z wniosku (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. z udziałem M. S. o ustanowienie służebności przesyłu:

1. ustanowił, na nieruchomości położonej w K. przy ulicy (...) składającej się z działki oznaczonej numerem (...) o powierzchni o, (...) hektara, dla której w Sądzie Rejonowym w Kutnie V Wydziale Ksiąg Wieczystych jest prowadzona księga wieczysta numer (...), stanowiącej obecnie własność M. S., prawo służebności przesyłu energii cieplnej na czas nieokreślony na rzecz każdorazowego właściciela urządzeń przesyłowych będącego przedsiębiorcą, którym obecnie jest (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K., która to służebność przesyłu będzie polegać na prawie korzystania z nieruchomości obciążonej w pasie gruntu o powierzchni o, (...) hektara zaznaczonym na mapie do celów prawnych sporządzonej przez biegłego A. B. i przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 02 kwietnia 2014 roku za numerem P. (...).2014.184 w celu dokonywania przesyłu, kontroli, przeglądów, modernizacji i remontów urządzeń przesyłowych, usuwania awarii lub wymiany tych urządzeń z nieruchomości w zakresie niezbędnym do zapewnienia prawidłowego i niezakłóconego działania elementów ciepłociągu posadowionego na nieruchomości obciążonej,
2. zasądził od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. na rzecz M. S. kwotę 1.188,36 zł (jeden tysiąc sto osiemdziesiąt osiem złotych trzydzieści sześć groszy) tytułem wynagrodzenia rocznego za ustanowienie służebności, płatną w terminie do dnia 15 grudnia każdego roku kalendarzowego poczynając od 2015 roku, z ustawowymi odsetkami w przypadku uchybienia terminowi płatności,
3. oddalił wzajemne wnioski stron o zasądzenie kosztów postępowania,
4. ściągnął od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Kutnie kwotę 419,82zł (czteryście dziewiętnaście złotych osiemdziesiąt dwa grosze) tytułem wydatków poniesionych w sprawie,
5. ściągnął od M. S. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Kutnie kwotę 888,28zł (osiemset osiemdziesiąt osiem złotych dwadzieścia osiem groszy) tytułem wydatków poniesionych w sprawie.

Powyższe postanowienie zostało zaskarżone przez wnioskodawcę w części zakresie punktu 2 oraz przez uczestniczkę postępowania w całości.

Wnioskodawca zarzucił powyższemu orzeczeniu: naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie ustaleń sprzecznych z zebrany w sprawie materiałem dowodowym poprzez błędne przyjęcie ustalonej w opinii biegłej kwoty (po skorygowaniu) 1188,36 zł jako wynagrodzenia rocznego, mimo że opinia biegłego nie zawiera określenia wysokości wynagrodzenia rocznego, lecz ustala wartość rynkową ograniczonego prawa rzeczowego – służebności przesyłu na dz. nr 389 położonej w K..

W konkluzji apelacji wnioskodawca wniósł o zmianę postanowienia Sądu Rejonowego w Kutnie z dnia 14 października 2015 r., zapadłego w sprawie o sygn. akt I Ns 632/12 w zakresie punktu 2 poprzez ustalenie i przyjęcie zasądzonej kwoty 1188,36 zł jako jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu oraz o zasądzenie od uczestniczki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa według norm przepisanych. Z ostrożności procesowej wnioskodawca wniósł o uchylenie postanowienia w zaskarżonej części i przekazanie w uchylonym zakresie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania – przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego.

Z kolei uczestniczka zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła:

I. naruszenie prawa materialnego, a w szczególności:

- art. 305 (2) § 1 k.c. w zw. z art. 49 § 1 k.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie i przyznanie uczestnicze postępowania wynagrodzenia rocznego za ustanowienie służebności przesyłu w wysokości zaniżonej;

II. naruszenie prawa procesowego, które miało wpływ na wynik sprawy, a w szczególności:

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, wybiórczą i powierzchowną ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego poprzez przyjęcie wbrew opinii biegłego geodety, że służebność przesyłu winna być wyznaczona na obszarze 24 m², a nie jak wskazał biegły, na obszarze 26 m², a także bezpodstawne zniżenie wysokości należnego uczestnicze postępowania wynagrodzenia, wbrew treści opinii biegłej do spraw szacunku nieruchomości.

W konkluzji uczestniczka wniosła o zmianę tego postanowienia poprzez ustanowienie na nieruchomości położonej w K. przy ulicy (...) składającej się z działki oznaczonej numerem (...) o powierzchni o, (...) hektara, dla której w Sądzie Rejonowym w Kutnie V Wydziale Ksiąg Wieczystych jest prowadzona księga wieczysta numer (...), stanowiącej obecnie własność M. S., prawo służebności przesyłu energii cieplnej na czas nieokreślony na rzecz każdorazowego właściciela urządzeń przesyłowych będącego przedsiębiorcą, którym obecnie jest (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K., która to służebność przesyłu będzie polegać na prawie korzystania z nieruchomości obciążonej w pasie gruntu o powierzchni o, (...) hektara w celu dokonywania przesyłu, kontroli, przeglądów, modernizacji i remontów

urządzeń przesyłowych, usuwania awarii lub wymiany tych urządzeń z nieruchomości w zakresie niezbędnym do zapewnienia prawidłowego i niezakłóconego działania elementów ciepłociągu posadowionego na nieruchomości obciążonej za wynagrodzeniem wyliczonym zgodnie z treścią opinii biegłego do spraw szacunku nieruchomości (1 300 zł) oraz o zasądzenie kosztów zastępstwa radcowskiego według norm przepisanych za postępowanie przed sądem drugiej instancji, a w razie nieuwzględnienia tego wniosku, o uchylenie postanowienia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji.

W odpowiedzi na apelację uczestniczki, wnioskodawca wniósł o jej oddalenie w całości jako nieuzasadnionej i utrzymanie w mocy wyroku Sądu I instancji w części zaskarżonej apelacją uczestniczki oraz o zasądzenie od uczestniczki kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Obie apelacja są niezasadne i nie zasługują na uwzględnienie.

Zaskarżone rozstrzygnięcie zostało wydane na podstawie prawidłowo ustalonego stanu faktycznego, które to ustalenia Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne.

Wbrew bowiem apelacji wnioskodawcy i uczestniczki Sąd I Instancji w niniejszej sprawie nie naruszył zasady zawartej w art. 233 § 1 k.p.c., który nakazuje, aby Sąd oceniał wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału.

Zdaniem Sądu Okręgowego, ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego Sąd ten wyprowadził wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym. Przeprowadzona przez Sąd ocena dowodów może być zaś skutecznie podważona tylko w przypadku, gdy konkluzje Sądu nie znajdują odzwierciedlenia w zgromadzonym materiale dowodowym lub gdy wnioskowanie wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych. Wnikliwa analiza zgromadzonego materiału dowodowego prowadzi do wniosku, iż, w niniejszej sprawie sytuacja taka nie ma miejsca. Sąd Rejonowy dokonał bowiem wnikliwej i słusznej oceny zebranego w sprawie materiału

dowodowego, jak też wywiódł trafne wnioski jurydyczne w zakresie przepisów kodeksu cywilnego regulujących kwestię ustanowienia służebności przesyłu. Swoje stanowisko zaś Sąd ten wyczerpująco i przekonująco uzasadnił. A przedstawioną przez Sąd Rejonowy argumentację Sąd Okręgowy w pełni podziela.

Odnosząc się do zarzutu nieprawidłowego przyjęcia przez Sąd Rejonowy, że służebność przesyłu będzie obejmować powierzchnię pasa gruntu o powierzchni 0, (...) hektara, a nie powierzchnię 26 m² wskazać należy, że Sąd Rejonowy ustalając powierzchnię pasa gruntu w całości oparł się na pisemnej opinii biegłego geodety w zakresie w jakim sporządził on mapę do celów prawnych z przebiegiem służebności przesyłu. Co prawda przebieg służebności nie był kwestionowany przez strony postępowania, jednakże na mapie zaznaczono, iż faktycznie powierzchnia działki pod służebność wynosi 24 m², a nie 26 m². Podkreślenia wymaga również, że opinia biegłego podlega, jak inne dowody, ocenie według art. 233 § 1 k.p.c. Wbrew zatem twierdzeniom uczestniczki Sąd I Instancji dokładnie uzasadnił przyczyny, dla których odstąpił od opinii biegłego geodety w tym zakresie.

W związku z powyższym Sąd Rejonowy prawidłowo przyjął dane powierzchni działki (...) m², gdyż taka powierzchnia wynikała z mapy do celów prawnych przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

Z kolei odnosząc się do wysokości zasądzzonego wynagrodzenia za ustanowienie służebności to wskazać należy, jak słusznie Sąd Rejonowy zauważył, że biegła popełniła dwa uchybienia, które wymagały korekty. Po pierwsze odniosła się do nieprawidłowej powierzchni służebności wyliczając wartość wynagrodzenia od 26 m² a po drugie zaokrągliła wartość świadczenia należnego właścicielowi nieruchomości obciążanej w górę do pełnych złotych, co nie znajduje żadnego uzasadnienia prawnego w przypadku szacunku wysokości wynagrodzenia za korzystanie ze służebności. Prawidłowo określona wartość wynagrodzenia za ustanowienie służebności winna być wyliczana od powierzchni 24 m².

Powyższy zarzut jest powiązany z zarzutem zaniżenia wynagrodzenia wyliczonego za powierzchnię 24 m² zamiast 26 m². Jednakże należy mieć na uwadze również fakt, że biegła ta już nieprawidłowo w swojej opinii dokonała zaokrąglenia wyliczonej przez siebie kwoty 1 287 zł (za 26 m²) - str. 17 opinii. A zatem kwota 1 300 zł jest nieprawidłowa nie tylko z powodu przyjęcia przez biegłą niezgodnej z mapą powierzchni służebności, ale również w wyniku nieprawidłowego zaokrąglenia przy wyliczeniu wynagrodzenia.

Prawidłowo określona wartość wynagrodzenia za ustanowienie służebności winna być wyliczana od powierzchni 24 m², jak zostało to zaznaczone na mapie do celów prawnych i wpisane do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

Wobec tego nie doszło do zaniżenia wynagrodzenia przyznanego uczestniczce za ustanowienie służebności i tym samym za niezasadny okazał się także zarzut uczestniczki odnośnie uchybienia przez Sąd Rejonowy dyspozycji art. 305² § 1 k.c.

Oceniając kwestię należnego wynagrodzenia wskazać należy, że przepis art. 305² § 2 k.c. przewiduje ustanowienie służebności przesyłu za odpowiednim wynagrodzeniem, nie zawierając co do niego żadnych wskazówek. Odpowiednie wynagrodzenie Sąd ustala więc każdorazowo na podstawie konkretnych okoliczności sprawy. Nie budzi natomiast wątpliwości, że wynagrodzenie powinno być proporcjonalne do stopnia ingerencji w treść prawa własności, uwzględniać wartość nieruchomości i w takim kontekście Sąd ustanawiając odpowiednie wynagrodzenie powinien mieć na względzie straty właściciela z uszczerbienia prawa własności. Istnienie urządzeń przesyłowych służy w gruncie rzeczy celom publicznym i są zdarzeniem nieodwracalnym w pewnym przedziale czasu. Przewidywany okres trwałości urządzeń ma więc również wpływ na wysokość wynagrodzenia, którego suma nawet w odległej perspektywie nie powinna przekraczać wartości obciążonej nieruchomości, a jeśli nieruchomość ze względu na głębokość posadowienia urządzeń przesyłowych może być nadal wykorzystywana, suma wynagrodzenia w takiej perspektywie powinna być

odpowiednio niższa od wartości nieruchomości (patrz postanowienie SN z 5.04.2012 r., II CSK 401/11, LEX nr 1211144).

Określając należne uczestnicze wynagrodzenie, które było sporne między stronami, podkreślić należy, iż jego przyznanie może nastąpić zarówno jednorazowo jak i w formie wynagrodzenia okresowego z tym, iż w ramach niniejszego postępowania wolą obu stron było ustanowienie służebności za wynagrodzeniem rocznym. Wynika to zarówno z wniosku jak i stanowiska prezentowanego przez uczestniczkę postępowania.

Różnica w sposobie zapłaty nie zmienia faktu, że jest to jedno wynagrodzenie, ustalane przy uwzględnieniu wszystkich czynników wpływających na jego wysokość i mające równoważyć w całości konsekwencje trwałego obciążenia nieruchomości.

Wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności została określona zasadniczo przez biegłą przez określenie wartości, współczynników i powierzchni a ostatecznie skorygowana przez Sąd o czym wskazano we wcześniejszej części uzasadnienia.

Zwrócenia uwagi również wymaga, że wnioskodawca nie kwestionował opinii biegłej sądowej w zakresie, czy ustalone przez biegłą wynagrodzenie dotyczy wartości rynkowej ograniczonego prawa rzeczowego, jako całości, czy też wynagrodzenia rocznego. Skarżący również w tym zakresie nie wniósł o uzupełnienie opinii w tym zakresie.

Uznając zatem przyjętą przez biegłą metodę ustalenia wynagrodzenia za przebieg służebności za prawidłową, obejmującą wszystkie najistotniejsze czynniki mające wpływ na wysokość tegoż wynagrodzenia, Sąd odwoławczy stwierdził, że przyjęte przez Sąd Rejonowy wynagrodzenie roczne w wysokości 1.188,36 zł za ustanowienie służebności jest odpowiednie zarówno dla uczestniczki, gdyż w pełni uwzględnia całokształt dolegliwości związanych z ustanowieniem przedmiotowej służebności, jak i dla wnioskodawcy, który dzięki ustanowieniu tejże służebności będzie miał swobodny dostęp do urządzeń przesyłowych. Z tego względu wysokość wynagrodzenia nie może podlegać kwestionowaniu.

Wobec powyższych rozważań skarżący nie zdołali przedstawić merytorycznych argumentów, które podważyłyby prawidłowość rozstrzygnięcia Sądu I Instancji w zakresie dotyczącym wynagrodzenia z tytułu ustanowienia przedmiotowej służebności.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił obie apelacje.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w punkcie 2 postanowienia na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., jako że w niniejszej sprawie nie zachodzą żadne okoliczności, które uzasadniałyby odstępianie od podstawowej zasady rozliczenia kosztów postępowania nieprocesowego.