

POSTANOWIENIE

Dnia 28 października 2016 roku

Sąd Rejonowy w Zgierzu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodnicząca: Sędzia SR Ewelina Iwanowicz

Protokolant: sekr. sąd. Anna Królikowska

po rozpoznaniu w dniu 19 października 2016 roku w Zgierzu na rozprawie sprawy

z wniosku (...) **Spółki Akcyjnej z siedzibą w L.**

z udziałem **Z. S. i Skarbu Państwa – Starosty (...)**

o ustanowienie służebności przesyłu

postanawia:

1. ustanowić na prawie własności nieruchomości położonej w Z. przy ulicy (...) składającej się z działek numer (...) o powierzchni 0,1824 ha i numer (...) o powierzchni 0,6503 ha, dla której prowadzona jest w V Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zgierzu księga wieczysta numer (...), przysługującym Skarbowi Państwa, na rzecz (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w L. służebność przesyłu na czas nieoznaczony, polegającą na:

a) prawie korzystania z pomieszczenia znajdującego się w budynku położonym w Z. przy ulicy (...) znajdującego się na działce numer (...) o powierzchni 0,6503 ha w celu eksploatacji rozdzielni SN oraz prawie korzystania z powyższej nieruchomości,
na której znajdują się urządzenia elektroenergetyczne w postaci linii kablowej 15 kV służących do przesyłu lub dystrybucji energii elektrycznej,

b) prawie korzystania z powyższej nieruchomości w zakresie niezbędnym do dokonywania modernizacji, w tym wymiany, przebudowy i rozbudowy urządzeń i instalacji elektroenergetycznej, konserwacji, napraw, usuwania awarii, dokonywania kontroli, przeglądu oraz ewentualnej likwidacji i demontażu infrastruktury elektroenergetycznej,

c) prawie wejścia i wjazdu wraz z niezbędnym sprzętem

na obszarze 0,0839 ha, której dokładny przebieg ilustruje mapa biegłego sądowego z zakresu geodezji M. C., zaewidencjonowana w Starostwie Powiatowym w Z. w dniu 9 kwietnia 2015 roku pod numerem (...) za jednorazowym wynagrodzeniem w kwocie 21.500,00 (dwadzieścia jeden tysięcy pięćset) złotych od dnia uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie uchybienia terminowi płatności;

2. ustalić, iż mapa szczegółowo opisana w punkcie 1 stanowi integralną część niniejszego postanowienia;

3. rozstrzygnięcie o kosztach postępowania oprzeć na zasadzie wynikającej z art. 520 § 2 k.p.c. pozostawiając szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

UZASADNIENIE

W dniu 31 grudnia 2013 r. (...) S.A. Oddział Ł.-Miasto wniosła o ustanowienie na jej rzecz za jednorazowym wynagrodzeniem w wysokości 7.250 zł na prawie użytkowania wieczystego działek gruntu (...) położonych w Z. przy ul. (...), dla których prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Zgierzu księga wieczysta KW (...) służebności przesyłu na czas nieoznaczony polegającej na:

a) prawie korzystania z pomieszczenia znajdującego się w budynku położonym w Z. przy ulicy (...) znajdującego się na działce numer (...) o powierzchni 0,6503 ha w celu eksploatacji rozdzielni SN oraz prawie korzystania z działek gruntu (...), na których znajdują się urządzenia elektroenergetyczne w postaci linii kablowej 15 kV służących do przesyłu lub dystrybucji energii elektrycznej,

b) prawie korzystania z powyższej nieruchomości w zakresie niezbędnym do dokonywania modernizacji, w tym: wymiany, przebudowy i rozbudowy urządzeń i instalacji elektroenergetycznej, konserwacji, naprawy, usuwania awarii, dokonywania kontroli, przeglądu oraz ewentualnej likwidacji i demontażu infrastruktury elektroenergetycznej wraz z prawem wejścia i wjazdu, wyjścia i wyjazdu wraz z niezbędnym sprzętem przez pracowników (...) S.A. oraz wszystkie podmioty i osoby, którymi (...) S.A. posługuje się w związku z prowadzoną działalnością.

Wnioskodawca wystąpił o zasądzenie od uczestnika Z. S.

– użytkownika wieczystego nieruchomości kosztów postępowania według norm przepisanych.

(wniosek – k. 2-3v)

Uczestnik Z. S. wniósł o oddalenie wniosku.

(protokół rozprawy – k. 32, k. 165)

Postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 30 października 2015 r. Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestnika postępowania właściciela nieruchomości Skarb Państwa – Starostę (...).

(postanowienie – k. 165v)

W odpowiedzi na wniosek Skarb Państwa – Starosta (...) przyłączył się do wniosku co do zasady z tym zastrzeżeniem, że służebność zostałaby ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego oraz na prawie własności nieruchomości w takiej proporcji, w jakiej wartość prawa własności gruntu pozostaje w stosunku do wartości prawa użytkowania wieczystego. Uczestnik wniósł o obciążenie kosztami postępowania wnioskodawcę stosownie do art. 520 § 2 k.p.c.

(pismo przygotowawcze uczestnika – k. 166-168)

W dniu 25 stycznia 2016 r. wpłynęło pismo przygotowawcze wnioskodawcy, w którym wniósł o ustanowienie służebności przesyłu na prawie użytkowania wieczystego Z. S. i na prawie własności Skarbu Państwa.

(pismo przygotowawcze wnioskodawcy – k. 171)

W piśmie z dnia 27 stycznia 2016 r. Z. S. zaoponował co do stanowiska Skarbu Państwa.

(pismo przygotowawcze uczestnika – k. 174)

Na terminie rozprawy w dniu 15 lutego 2016 r. pełnomocnik wnioskodawcy wniósł o ustanowienie służebności przesyłu na prawie własności i prawie użytkowania wieczystego. Uczestnik Z. S. wniósł o oddalenie wniosku o ustanowienie służebności przesyłu na użytkowaniu wieczystym, nie sprzeciwił się zaś ustanowieniu tejże służebności na własności. Pełnomocnik uczestnika Skarbu Państwa – Starosty (...) wniósł o ustanowienie służebności przesyłu zarówno na własności jak i użytkowaniu wieczystym.

(protokół rozprawy – k. 177)

Na ostatnim terminie rozprawy pełnomocnik wnioskodawcy poparł wnioszek i wniósł o zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych. Uczestnik Z. S. przyłączył się co do zasady do wniosku, wniósł o ustanowienie służebności za łączną kwotę ustaloną przez biegłego sądowego jednemu podmiotowi, tj. właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu.

(protokół rozprawy – k. 250v 00:43:53-00:45:02, nagranie – k. 251)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości położonej w Z. składającej się z następujących działek gruntu: numer ewidencyjny (...) zlokalizowanej na ul. (...) o powierzchni 0,1824 ha oraz działki numer (...) o powierzchni 0, (...) zlokalizowanej na ul. (...), dla których prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Zgierzu księga wieczysta numer (...). Działka numer (...) stanowi drogę dojazdową (wewnętrzną), zaś działka (...) zabudowana jest zespołem budynków przemysłowych tworzących odlewnię żeliwa, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności. Użytkownikiem wieczystym przedmiotowej nieruchomości jest Z. S.. Na nieruchomości zlokalizowana jest infrastruktura elektroenergetyczna w postaci kablowych linii elektroenergetycznych 15 kV oraz rozdzielni średniego napięcia, których właścicielem jest (...) S.A. w L. Oddział Ł.-Miasto. Z. S. jest właścicielem budynku, w którym zlokalizowana jest rozdzielnia średniego napięcia.

(bezsporne, nadto odpis księgi wieczystej – k. 11-15, poświadczona za zgodność z oryginałem kopia wypisu z rejestru gruntów – k. 16-17, szkice z posadowieniem urządzeń elektroenergetycznych – k. 24-26)

Biegły do spraw geodezji i kartografii wykreślił na mapie do celów prawnych projektowaną służebność drogi dojazdowej do pasa służebności przesyłu oraz służebności przesyłu na przedmiotowej nieruchomości. Szerokość pasa technologicznego przyjęta przez biegłego wyniosła 2 m w zakresie niezbędnym do obsługi kabla doziemnego i 3 m w zakresie szerokości drogi dojazdowej. Powierzchnia służebności drogi dojazdowej wyniosła 676 m², zaś służebności przesyłu – 163 m². Przedmiotowa mapa została zaewidencjonowana w Starostwie Powiatowym w Z. w dniu 9 kwietnia 2015 r. pod numerem (...).

(pisemna opinia biegłego z zakresu geodezji i kartografii – k. 43-45, mapa – k. 150)

Wysokość jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności przysługująca użytkownikowi wieczystemu przedstawia się następująco: za ustanowienie służebności gruntowej (przechodu i przejazdu) na działce (...) – 28.600 zł, za ustanowienie służebności przesyłu na działkach (...) – 7.000 zł oraz za ustanowienie służebności przesyłu pomieszczenia rozdzielni – 5.500 zł. Wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności dla Skarbu

Państwa wygląda następująco: wynagrodzenie za ustanowienie służebności gruntowej na działce (...) – 17.300 zł oraz wynagrodzenie za ustanowienie służebności gruntowej na działkach (...) – 4.200 zł.

(pisemna opinia biegłego z zakresu szacunku nieruchomości – k. 65-138v, opinie uzupełniające – k. 163-163v, k. 178-180, k. 185-226, k. 249v-250 00:03:57-00:28:21, nagranie – k. 251)

W 2008 r. (...) S.A. prowadziła negocjacje z Z. S.

co do umownego ustanowienia służebności przesyłu. Ostatecznie uczestnik odmówił zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu.

(bezsporne, nadto poświadczona za zgodność z oryginałem kopia protokołu z rokowań przedumownych – k. 18)

W dniu 2 sierpnia 2011 r. (...) S.A. wystąpiła o zawezwanie uczestnika Z. S. do próby ugodowej. Do zawarcia ugody nie doszło.

(załączone akta sprawy I Co 3119/11; poświadczona za zgodność z oryginałem kopia wniosku – k. 19-21)

Przy ustalaniu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, obciążenie nieruchomości urządzeniami przesyłowymi nie było brane pod uwagę. Opłata uwzględniała jedynie cenę gruntu. Obecnie opłata roczna za użytkowanie wieczyste wynosi 17.000 zł. Nadto Z. S. płaci podatek od zabudowań.

(przesłuchanie uczestnika Z. S. – k. 250 w zw. z k. 165v wyjaśnień informacyjnych, 00:30:17-00:43:53, nagranie – k. 251)

Z. S. udostępnia pracownikom (...) S.A. nieruchomości

w razie potrzeby. Czynności konserwatorskie wykonywane są raz w miesiącu, do tego dochodzi usuwanie awarii, co wymaga odłączenia zasilania w rozdzielni. Nieruchomość jest ogrodzona i w razie konieczności uczestnik otwiera bramę pracownikom zakładu energetycznego. Nie ma problemu z wjazdem w godzinach pracy firmy uczestnika, a nocą jest wzywany telefonicznie. Brama wjazdowa nie może być otwarta dla pracowników przedsiębiorstwa przesyłowego cały czas, gdyż uczestnik prowadzi na przedmiotowej działalności gospodarczą – odlewniczą i w otwartych magazynach składowuje surowce i gotowe materiały.

(przesłuchanie uczestnika Z. S. – k. 250 w zw. z k. 165v wyjaśnień informacyjnych, k. 250-250v 00:30:17-00:43:53, nagranie – k. 251)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zebranych dowodów, które uznał za wiarygodne.

Sam przebieg i powierzchnia służebności drogi dojazdowej jak i służebności przesyłu wykreślone na mapie do celów prawnych przez biegłego geodetę nie była kwestionowana przez uczestników postępowania. Na podstawie wskazanej opinii biegły z zakresu szacunku nieruchomości wyliczył wartość wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi dojazdowej i służebności przesyłu. Opinia pisemna wraz z opiniami uzupełniającymi stanowi wiarygodny dowód w sprawie. Biegły w sposób wyczerpujący odniósł się bowiem

do zarzutów uczestników co do opinii pisemnej. Wnioskodawca przedstawił poświadczoną za zgodność kopię wyciągu z operatu szacunkowego, w którym wartość wynagrodzenia była niższa niż wyliczona przez biegłego w niniejszej sprawie. Przedmiotowy wyciąg nie podważa jednakże opinii biegłego. Przede wszystkim ma jedynie moc dokumentu prywatnego. Został sporządzony w 2008 r., a zatem w odległej przeszłości. Stanowi jedynie wyciąg, wobec czego nie poddaje się bliższej analizie. Został również sporządzony najprawdopodobniej na zlecenie wnioskodawcy (podpis pod wyciągiem jest nieczytelny), co rzutuje na jego bezstronność. Opinia wydana w niniejszej sprawie (wraz z opiniami uzupełniającymi) była natomiast wyczerpująca i logiczna.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Stosownie do przepisu art. 305¹ k.c., nieruchomości można obciążyć na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1, prawem polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń (służebność przesyłu). Jak stanowi art. 305² § 1 k.c., jeżeli właściciel nieruchomości odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, a jest ona konieczna dla właściwego korzystania z urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1, przedsiębiorca może żądać jej ustanowienia za odpowiednim wynagrodzeniem.

Ustanowienie służebności przesyłu jest możliwe tylko na rzecz takiego przedsiębiorcy, który jest właścicielem urządzeń służących do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz innych urządzeń podobnych lub który zamierza wybudować takie urządzenia (art. 49 § 1 k.c.). Przesłanką uwzględnienia przez sąd rejonowy wniosku o ustanowienie służebności przesyłu jest wykazanie, że jest ona konieczna dla właściwego korzystania z urządzeń przesyłowych.

W niniejszej sprawie wnioskodawca jest właścicielem urządzeń przesyłowych w postaci linii średniego napięcia i rozdzielni średniego napięcia zlokalizowanych na nieruchomości położonej w Z. składającej się z działek gruntu o numerach (...) i (...), dla których prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Zgierzu księga wieczysta numer (...). Właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest Skarb Państwa. Pozostaje ona w użytkowaniu wieczystym Z. S.. W niniejszej sprawie nie budziło wątpliwości, iż ustanowienie służebności przesyłu jest konieczne dla właściwego korzystania z urządzeń przesyłowych. Sporna była natomiast kwestia, czy służebność powinna zostać ustanowiona na prawie własności czy też na prawie użytkowania wieczystego, a co za tym idzie, na rzecz którego podmiotu winno zostać przyznane wynagrodzenie za ustanowienie służebności.

W aktualnym orzecznictwie Sąd Najwyższy stoi na stanowisku, iż brzmienie art. 305¹ k.c., tak samo jak art. 296 i art. 285 § 1 k.c. regulujących treść służebności gruntowej i osobistej, wskazuje na to, że przedmiotem obciążenia służebnością jest nieruchomość, jako kategoria rzeczy, nie zaś określone prawo do niej, czy prawo ustanowione na niej. Gdy chodzi o inne ograniczone prawa rzeczowe, to ustawodawca – przyjmując, jako zasadę ich ustanawianie na rzeczy (art. 252 k.c. - użytkowanie, art. 306 § 1 k.c. - zastaw, art. 65 ust. 1 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece - hipoteka) – wyraźnie określił sytuacje, w których mogą one powstać na prawie (art. 265 - użytkowanie na prawach, art. 327 k.c. - zastaw na prawach, art. 65 ust. 2 i 3 u.k.w.h. - hipoteka na prawach). Inaczej mówiąc, w tych wypadkach, w których dopuszczalne jest ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego na prawie, ustawodawca wskazał to wyraźnie w przepisach rangi ustawowej. Pogląd ten wspiera także stanowisko ustawodawcy, który normując ustawowo służebność przesyłu z dniem 3 sierpnia 2008 r., nie zdecydował się na dopuszczenie obciążenia tą służebnością prawa, a pozostał przy rozwiązaniu polegającym na obciążeniu nieruchomości. Jest przy tym charakterystyczne, jak podniósł Sąd Najwyższy, że jeśli ustawodawca dopuszcza możliwość powstania ograniczonego prawa rzeczowego nie na rzeczy, lecz na prawie, to przedmiotem obciążenia czyni nie prawo własności, ale inne („słabsze”) niż własność prawo rzeczowe lub wierzytelność. Prawo dotyczące rzeczy i ją obciążające faktyczne dotyka zatem uprawnień i obowiązków jej właściciela i wpływa na sposób, w jaki może on wykonywać to przysługujące mu prawo. Z tym założeniem koresponduje zasada, że ograniczone prawo rzeczowe wygasa, jeśli przejdzie na właściciela rzeczy nim obciążonej albo jeżeli uprawniony do tego prawa nabędzie własność obciążonej nim rzeczy (art. 247 k.c.). Sąd Najwyższy dodał, iż obciążenie służebnością gruntową użytkowania wieczystego w warunkach, gdy prawem tym mogłaby być obciążona sama nieruchomość utrudnia oznaczenie reguł pierwszeństwa wykonywania ograniczonych praw rzeczowych obciążających nieruchomość w relacji do ograniczonego prawa rzeczowego obciążającego ustanowione na niej użytkowanie wieczyste. Ponadto, ustanowienie służebności gruntowej z obciążeniem użytkowania wieczystego nie gwarantuje tej służebności takiej samej trwałości, jaką cechuje się służebność ustanowiona na nieruchomości. Służebność ustanowiona na użytkowaniu wieczystym gaśnie bowiem wraz z wygaśnięciem tego prawa, niezależnie od innych sytuacji, w których także wystąpi ten skutek ze względu

na odpowiednie zastosowanie przepisów o wygaśnięciu służebności gruntowej ustanowionej na nieruchomości. Służebność przesyłu pomyślana została w celu stworzenia przedsiębiorcy korzystającemu z urządzeń, o jakich jest mowa w art. 49 § 1 k.c. tytułu prawnego do ich posiadania na cudzych nieruchomościach i korzystania z tych nieruchomości zgodnie

z przeznaczeniem urządzeń. Co do zasady, służebność ta ma tworzyć trwały tytuł do korzystania z nieruchomości w oznaczonym wyżej celu. Trudno wyobrazić sobie, jak podniósł Sąd Najwyższy, regulowanie tytułu do korzystania z nieruchomości zajętych pod urządzenia przesyłowe o takim charakterze w części w relacji do nieruchomości i jej własności, a w jakiejś części na prawie użytkownika wieczystego, z góry akceptując założenie, że tytuł do korzystania z nieruchomości zajętych pod linię przesyłową budowaną

z założeniem jej koniecznej integralności i trwałości, na jakimś odcinku wygaśnie

wraz z wygaśnięciem użytkownika wieczystego. Sąd Najwyższy podkreślił, iż służebność przesyłowa ma zapewnić przedsiębiorcy stabilny tytuł do korzystania z urządzeń, o jakich jest mowa w art. 49 § 1 k.c. Co do zasady, taka służebność ma obciążać nieruchomość, a nie ustanowione na niej prawo użytkownika wieczystego. Dlatego przedsiębiorcy korzystającemu z urządzeń przesyłowych przysługuje roszczenie o ustanowienie służebności przesyłu za wynagrodzeniem w stosunku do właściciela nieruchomości (art. 305¹ § 1 k.c.) i właściciel nieruchomości może też żądać od przedsiębiorcy wynagrodzenia za ustanowienie służebności (art. 305² § 1 k.c.) (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 marca 2014 r.,

III CSK 174/13, Lex nr 1472279, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 października 2015 r., V CSK 5/15, OSNC 2016/9/109, G. Prawna 2015/201/4, Lex nr 1808044).

Sąd rozpoznający niniejszą sprawę w całości podziela powyższe rozważania Sądu Najwyższego. Służebność przesyłu należało zatem ustanowić na nieruchomości

(na własności). Jest to służebność przesyłu na rzecz wnioskodawcy na czas nieoznaczony, polegająca na czynnościach szczegółowo opisanych w punkcie 1 a), b), c) sentencji postanowienia na obszarze 0,0839 ha, której dokładny przebieg ilustruje mapa biegłego sądowego z zakresu geodezji.

Ponadto, Sąd zasądził na rzecz Skarbu Państwa jednorazowe wynagrodzenie

za ustanowienie służebności przesyłu w łącznej kwocie 21.500 zł (17.300 zł + 4.200 zł). Sąd odroczył termin płatności powyższej kwoty do czasu uprawomocnienia się postanowienia. Obowiązku zapłaty odsetek orzekł stosownie do art. 481 § 1 i § 2 k.c.

Należało przy tym wskazać, iż ustanowienie służebności przesyłu na własności

za wynagrodzeniem dla właściciela nieruchomości nie stanowiło naruszenia interesu użytkownika wieczystego, gdyż, wobec obciążenia nieruchomości służebnością przesyłu

i wiążącymi się z tym niedogodnościami, przysługuje mu uprawnienie do domagania się obniżenia opłaty z tytułu użytkownika wieczystego świadczonej na rzecz właściciela. Jednocześnie sytuacja, w której użytkownik wieczysty, z uwagi na ograniczenia możliwości wykorzystania nieruchomości z związku z posiadaniem na niej urządzeń elektroenergetycznych, miałby płacić właścicielowi niższe opłaty roczne, a zarazem pobierać zamiast właściciela od przedsiębiorcy przesyłowego wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłowej na przysługującym mu prawie użytkownika wieczystego, pozostawałaby w sprzeczności z relacjami, w jakich powyższe prawa powinny pozostawać względem siebie oraz kłóciłyby się z poczuciem sprawiedliwości.

Nadto Sąd orzekł, iż mapa biegłego sądowego z zakresu geodezji M. C., zaewidencjonowana w Starostwie Powiatowym w Z. w dniu 9 kwietnia 2015 r. pod numerem (...), stanowi integralną część postanowienia.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 2 k.p.c. uznając, że interesy wnioskodawcy i uczestników były sprzeczne. Ustanowienie służebności przesyłu wpłynęło bowiem na zmniejszenie sfery uprawnień uczestników. Szczegółowe rozliczenie kosztów pozostawiono referendarzowi sądowemu stosownie do przepisu art. 108 § 1 zd. 2 k.p.c.