

Sygnatura akt I Ns 1250/13

POSTANOWIENIE

Jelenia Góra, dnia 09.04.2015 r.

Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący SSR Jaromir Antoszewski

Protokolant Mariola Olechno

po rozpoznaniu w dniu 09.04.2015 r. w Jeleniej Górze na rozprawie sprawy

z wniosku J. S.

przy udziale (...) Sp. z o.o. w B.

- o ustanowienie służebności przesyłu

POSTANAWIA

I. ustanowić na rzecz uczestnika (...) Sp. z o.o. w B. na nieruchomości stanowiącej położoną w K. działkę gruntu nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze prowadzi księgę wieczystą nr (...) służebność przesyłu polegającą na prawie korzystania i utrzymywania przebiegającego tam wodociągu, wykonywania wszelkich czynności niezbędnych do jego prawidłowej eksploatacji;

II. zasądzić od uczestnika (...) Sp. z o.o. w B. na rzecz wnioskodawcy J. S. kwotę 14 898 zł (czternaście tysięcy, osiemset dziewięćdziesiąt osiem złotych) tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności wskazanej w pkt I postanowienia;

III. dalej idący wniosek oddalić;

IV. zasądzić od uczestnika na rzecz wnioskodawcy kwotę 2337 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym kwotę 240 zł kosztów zastępstwa procesowego;

V. zasądzić od uczestnika na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze kwotę 1639,55 zł tytułem zwrotu kosztów opinii biegłego.

Sygn. akt I Ns 1250/13

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 06.08.2013 r. J. S. , reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika, wystąpił w sprawie z udziałem (...) Sp. z o.o. z siedzibą w B. o ustanowienie służebności przesyłu na rzecz uczestnika właściciela urządzenia przesyłowego – wodociągu , zlokalizowanego na stanowiącej własność wnioskodawcy nieruchomości obejmującej działkę nr (...) , położoną w K. , dla której Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze prowadzi księgę wieczystą nr (...) ,za wynagrodzeniem w wysokości 22 080 zł.

W uzasadnieniu wskazał, iż jest właścicielem ww. nieruchomości , gdzie znajduje się wodociąg należący do uczestnika, brak interesu publicznego w likwidacji lub przesunięciu wodociągu, uczestnik nie wyraża gotowości do zawarcia stosownej umowy , o czym świadczy pismo z dnia 22.02.2012r. , co uzasadnia ustanowienie służebności w trybie art. 305²§2 kc. Zaznaczył ,że nieruchomość wg. art. 143 kc. posiada granice nie tylko w poziomie ale i w pionie , żąda ustanowienia służebności obejmującej zarówno powierzchnię zajęta pod wodociąg jak też powierzchnię strefy ochronnej wyznaczonej zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub , gdyby miejscowy plan

nie obowiązywał - w oparciu o rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 06.02.2003r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania prac budowlanych z zachowaniem 3-metrowego pasa technicznego , co wg. jego obliczeń zajmuje ok. 920 m². Wysokość wynagrodzenia wywodził z różnicy między wartością nieruchomości obciążonej służebnością , porównując wartość nieruchomości rolnej z zakazem zabudowy , jaką w części obciążonej służebnością de facto stanie się nieruchomość należąca do wnioskodawcy , z wartością nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę usługową (takie przeznaczenie ma pozostała część nieruchomości) . Wnioskodawca wyliczył wynagrodzenie za ustanowienie służebności przyjmując kwotę 50 zł za każdy m² nieruchomości pod zabudowę oraz 0,6 i 0,8 współczynnika korekcyjnego. Wystąpił o dopuszczenie dowodów z opinii biegłych geodety, z zakresu instalacji wodociągowych i wyceny nieruchomości na okoliczność powierzchni zajętych gruntów , zakresu służebności i wartości prawa. Zakwestionował możliwość zasiedzenia służebności przez uczestnika , żądając w razie zgłoszenia takiego twierdzenia dokumentów potwierdzających ten fakt.

(...) Sp. z o.o. z siedzibą w B. ,działający przez zawodowego pełnomocnika, na rozprawie dnia 03.04.2014 r. wystąpił o oddalenie wniosku. Podniósł zarzut zasiedzenia służebności.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

J. S. jest właścicielem nieruchomości obejmującej (wchodzącą w skład zabudowanego gospodarstwa rolnego) działkę rolną nr (...) , położonej w K. , dla której Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze prowadzi księgę wieczystą nr (...). Przez działkę przebiega podziemny (...). (...) należy do firmy (...) Sp. z o.o. z siedzibą w B. .

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla m. K. P. z dnia (...) nieruchomość - wymieniona działka , położona jest na terenie oznaczonym symbolami (...) i (...) , gdzie symbol (...) oznacza przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową związaną z obsługą ruchu turystycznego , zaś symbol (...) oznacza przeznaczenie terenu pod uprawy rolnicze.

Wodociąg (...) na działce nr (...) przebiega na odcinku (...) m po obszarze przeznaczonym pod usługi turystyczne , zaś na odcinku (...) m na obszarze przeznaczonym pod uprawy rolnicze, średnio (...) m od granicy działki , nie wpływając zasadniczo na ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości.

Szerokość pasów gruntu niezbędnych do ustanowienia służebności przesyłu czyli powierzchni części nieruchomości niezbędnych do prawidłowej eksploatacji urządzeń przesyłowych, usuwania awarii ustalona (wobec braku przepisów szczególnych) zgodnie z warunkami technicznymi wykonania i odbioru sieci wodociągowych z września 2001r. , zeszyt nr 3 , w których podane są odległości przewodów sieci wodociągowej od obiektów budowlanych i zieleni wg. wymagań technicznych (...) Ośrodka (...) (zaleconymi do stosowania przez Ministerstwo Rozwoju Regionalnego i Budownictwa) , wynosi 1,5 m od skrajury rury dla terenów przeznaczonych pod inwestycje , co daje pas ochronny wodociągu 3,15 m. Pas ten od wewnętrznej strony nieruchomości podlega poszerzeniu o 1,5 m , celem umożliwienia dojazdu do wodociągu w celu wykonywania czynności związanych z jego eksploatacją . Łączna szerokość pasa służebności wynosi 4,65 m. Powierzchnia służebności na części działki przeznaczonej pod uprawy rolne wynosi 337 m² , zaś przeznaczonej na cele inwestycyjno-usługowe 734 m². Przy przyjęciu przedmiotowych zasad , uwzględnieniu przeznaczenia gruntów, rodzaju nieruchomości , rodzaju i lokalizacji wodociągu ale również obniżenia wartości nieruchomości z powodu umiejscowienia przedmiotowego urządzenia, jednorazowa wartość prawa służebności przesyłu na opisanej nieruchomości J. S. dla działki nr (...) wynosi 14 898 zł .

(dowód: wydruk z księgi wieczystej k.10-17,

zaświadczenie k.34 ,

wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego k. 25-33 ,

opinie biegłego z zakresu geodezji i szacowania

nieruchomości k. 83-122, 159,

przesłuchanie wnioskodawcy k. 163,

okoliczności bezsporne).

Pismem z dnia 24.01.2012 r. J. S. przez swojego pełnomocnika wystąpił do (...) Sp. z o.o. z siedzibą w B. m.in. o zawarcie umowy odpłatnej służebności przesyłu na stanowiącej jego własność nieruchomości - działce nr (...), położonej w K. , za wynagrodzeniem w kwocie 22 080 zł.

Pismem firmy z dnia 22.02.2012r. (...) Sp. z o.o. z siedzibą w B. odmówił ustanowienia służebności stwierdzając , że zawarcie umowy o służebność będzie możliwe po przedstawieniu i „dopasowaniu” roszczenia do obecnych warunków gospodarczych i finansowych . Kwota wynagrodzenia za służebność winna zaś uwzględniać położenie sieci oraz możliwość wykorzystania nieruchomości przy uwzględnieniu istnienia na tymże terenie urządzeń innych przedsiębiorstw przesyłowych.

(dowód: pismo wnioskodawcy k. 20,

pismo uczestnika k. 21-22,

okoliczność bezsporna).

Sąd zważył, co następuje:

W niniejszej sprawie wnioskodawca dochodził ustanowienia na rzecz uczestnika – obecnego właściciela linii energetycznych służebności przesyłu na stanowiącej jego własność działce gruntu, opisanej we wniosku , za wskazanym wynagrodzeniem . Spór pomiędzy stronami sprowadzał się do zasadności ustanowienia służebności, wynagrodzenia z tytułu obciążenia nią nieruchomości ,zarzutu zasiedzenia .

Stosownie do art. 305¹kc. nieruchomość 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).

Wg. art. 305² § 1 kc. 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.

§ 2. 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.

Art. 305⁴kc. stanowi : do służebności przesyłu stosuje się odpowiednio przepisy o służebnościach gruntowych.

Zgodnie zaś z art. 285 § 1 kc. nieruchomość można obciążyć na rzecz właściciela innej nieruchomości (nieruchomości władnącej) prawem, którego treść polega bądź na tym, że właściciel nieruchomości władnącej może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, bądź na tym, że właściciel nieruchomości obciążonej zostaje ograniczony w możliwości dokonywania w stosunku do niej określonych działań, bądź też na tym, że właścicielowi nieruchomości obciążonej nie wolno wykonywać określonych uprawnień, które mu względem nieruchomości władnącej przysługują na podstawie przepisów o treści i wykonywaniu własności (służebność gruntowa).

§ 2. Służebność gruntowa może mieć jedynie na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej lub jej oznaczonej części.

W ocenie sądu wniosek co do zasady zasługiwał na uwzględnienie. W pierwszej kolejności zaznaczyć należy, że niewątpliwie na nieruchomości objętej prawem własności wnioskodawcy, znajdują się urządzenia sieci wodociągowej w postaci (...). W ocenie sądu do korzystania z tych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem tj. przesyłania wody, zasadne jest ustanowienie służebności na nieruchomości wnioskodawcy na rzecz uczestnika. Okoliczność istnienia na wskazanej nieruchomości wymienionych urządzeń wymaga do korzystania z wodociągu przez uczestnika, jego konserwacji, ewentualnej modernizacji, wstępu na teren nieruchomości. Z przebiegiem wskazanych urządzeń przesyłowych wiążą się również płynące stąd, choć nieznaczne ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości, mające wpływ na jej wartość i wymagające przyznania z tego tytułu za ustanowioną służebność stosowanego wynagrodzenia.

W toku postępowania sąd dopuścił dowody zawnioskowane przez strony, w tym dowody z opinii biegłego z dziedziny geodezji i szacowania nieruchomości. Dowody z dokumentów sąd uznał za wiarygodne. Sąd dał wiarę opiniom biegłego geodety i rzeczoznawcy majątkowego ad. nieruchomości J. Ś. (1), w tym w zakresie wyceny nieruchomości – działki (...) z dnia (...) oraz jego opinii z dnia 25.02.2015r.- odpowiedzi na zarzuty wnioskodawcy. Słusznie biegły z uwagi na brak uregulowań prawnych dotyczących zasad wyznaczania pasów służebności i ich powierzchni oparł się na warunkach technicznych wykonania i odbioru sieci wodociągowej z (...), ad. odległości przewodów sieci wodociągowej od obiektów budowlanych i zieleni wg. wymagań technicznych (...) Ośrodka (...) (zaleconymi do stosowania przez Ministerstwo Rozwoju Regionalnego i Budownictwa). Słusznie zauważył też, że przywoływana przez wnioskodawcę regulacja § 55 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz.U.2003.47.401, która znajduje się w rozdziale 6 pt. „Instalacje i urządzenia elektroenergetyczne” jak sama nazwa rozdziału i treść tego przepisu wskazuje, dotyczy sieci elektroenergetycznych. Pomijając już przedmiot wymienionego rozporządzenia, niezrozumiałe jest tu zatem powoływanie się na tę regulację w przypadku wodociągu, chyba że dla pełnomocnika wnioskodawcy linia elektroenergetyczna i wodociąg oznaczają to samo. Podobnie Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2002.75.690 z późn. zm.) nie dotyczy przedmiotu sprawy. Brak jest zatem jakichkolwiek podstaw do kwestionowania zarówno szerokości pasów służebności jak i ich powierzchni – ustalonych przez biegłego.

Także w kwestii wynagrodzenia za ustanowienie służebności obejmującego tak należności z tytułu współkorzystania z działki zarówno w jej części rolnej (184 zł) jak i przeznaczonej pod inwestycje (8960 zł), oraz obniżenie jej wartości z tytułu lokalizacji na niej urządzeń elektroenergetycznych w obu częściach (odpowiednio 154 i 5600 zł) w łącznej wysokości 14 898 zł, sąd przyjął opinię za miarodajną. Biegły – specjalista ze swojej dziedziny w sposób bezstronny, rzeczowy i w oparciu o własne wieloletnie doświadczenie zawodowe określił współczynniki kształtujące cenę oraz wynagrodzenie za służebność. J. Ś. (2) uwzględnił położenie i charakter nieruchomości, jej przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego miejscowości, rodzaj urządzeń, ich lokalizację, sposób korzystania z tych urządzeń. Wbrew głośnym zarzutom wnioskodawcy nie było podstaw do podważenia jego opinii. Wygórowane przekonania pełnomocnika wnioskodawcy co do powierzchni służebności i wysokości należnego wynagrodzenia jako odmiennie ocenione przez biegłego nie mogą być powodem uznania opinii za błędną. Biegły uzasadnił podstawę prawną wyceny nieruchomości i sposób doboru transakcji, w tym ad. nieruchomości podobnych na regionalnym rynku.

Wynagrodzenie za ustanowienie służebności powinno zrównoważyć wszelki uszczerbek związany z trwałym obciążeniem nieruchomości (vide: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 08.09.1988r. sygn. akt III CZP 76/88 i postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 02.06.2000r. II KKN 1060/98, nie publ.). Określone przez biegłego na sumę 14 898 zł wynagrodzenie taką rolę spełnia.

Sąd oddalił pozostałe wnioski, w tym o opinię biegłego z zakresu instalacji wodociągowej uznając ją za zbędną, a sprawę wystarczająco wyjaśnioną do rozstrzygnięcia dotychczas zgromadzonym materiałem dowodowym.

Sąd zarazem uznał zarzut zasiedzenia służebności za niewykazany przez uczestnika.

Zgodnie z art. 292 k.c. służebność gruntowa może być nabyta przez zasiedzenie tylko w wypadku, gdy polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia. Przepisy o nabyciu własności nieruchomości przez zasiedzenie stosuje się odpowiednio. Wg. art. 172 k.c. w zw. z art. 292 kc. posiadacz nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności, któremu nie przysługuje prawo służebności nabywa służebność, jeżeli posiada nieruchomość w zakresie odpowiadającym treści służebności nieprzerwanie od lat dwudziestu, chyba że uzyskał posiadanie w zakresie odpowiadającym treści służebności w złej wierze (zasiedzenie). Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności nabywa służebność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Art. 176 § 1 kc. stanowi, że jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, obecny posiadacz może doliczyć do czasu, przez który sam posiada, czas posiadania swego poprzednika. Jeżeli jednak poprzedni posiadacz uzyskał posiadanie służebności w złej wierze, czas jego posiadania może być doliczony tylko wtedy, gdy łącznie z czasem posiadania obecnego posiadacza wynosi przynajmniej lat trzydzieści. Uczestnik w żaden sposób nie tylko nie wykazał ale nawet nie wskazał ani aby wykorzystywany - przedmiotowy wodociąg stanowił widoczne urządzenie, ani wymaganego okresu posiadania nieruchomości wnioskodawcy w zakresie odpowiadającym treści służebności. Kryterium widoczności wymaga przy tym w przypadku wodociągu podziemnego aby w czasie biegu terminu zasiedzenia był widoczny dla właściciela każdej nieruchomości, przez którą przebiega (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 6 lipca 2011 r., I CSK 157/11, Biul. SN 2011, nr 11, s. 12, i z dnia 24 kwietnia 2002 r., V CKN 972/00, OSP 2003, nr 7-8, poz. 100). Zatem brak było podstaw do uznania wystąpienia przesłanek z art. 292 k.c. pozwalających na zasiedzenie służebności.

W świetle powyższych okoliczności Sąd ustanowił na nieruchomości stanowiącej położoną w K. działkę gruntu nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze prowadzi księgę wieczystą nr (...) służebność przesyłu polegającą na prawie korzystania i utrzymywania przebiegającego tam wodociągu, wykonywania wszelkich czynności niezbędnych do jego prawidłowej eksploatacji. W pkt. II postanowienia tytułem łącznego, jednorazowego wynagrodzenia Sąd zasądził od uczestnika na rzecz wnioskodawcy wyliczoną zgodnie z ww. opinią biegłego rzeczoznawcy kwotę 14 898 zł, dalej idący wniosek oddalając jako nieuzasadniony.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 §2 kpc. Zważywszy, iż strony w różnym stopniu zainteresowane były w wyniku postępowania, uczestnik żądał oddalenia wniosku, który co do zasady został przez sąd uwzględniony, Sąd obciążył uczestnika kosztami postępowania czyli zasądził od uczestnika na rzecz wnioskodawcy kwotę poniesionych przez niego kosztów 2337 zł tj. 40 zł opłaty od wniosku, 240 zł wynagrodzenia pełnomocnika, 17 zł opłaty od pełnomocnictwa, 40 zł opłaty od zażalenia i 2000 zł zaliczki na poczet opinii biegłego. Jednocześnie sąd zasądził od uczestnika rzecz Skarbu Państwa kwotę 1639,55 zł tytułem poniesionych pozostałych niepokrytych przez strony kosztów wynagrodzenia biegłego (1200 + 2439,55 zł = 3639,55 zł – 2000 zł zaliczki wnioskodawcy).