

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy A. N. i M. N. działając za pośrednictwem profesjonalnego pełnomocnika wnieśli o ustanowienie za wynagrodzeniem na rzecz (...) S.A. w G. służebności przesyłu obciążającej nieruchomości stanowiącą działkę ewidencyjną nr (...) obręb K., w miejscowości S., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Wnioskodawcy zażądali ustanowienia na ich rzecz wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności w kwocie 1000 zł miesięcznie oraz zasądzenia na ich rzecz kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu wnioskodawcy wskazali, iż na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej pozostają właścicielami przedmiotowej działki. Na nieruchomości zlokalizowane są dwie skrzynki kabli oraz linie niskiego napięcia. Umieszczenie urządzeń przesyłowych uniemożliwia właścicielom zabudowę działki domkiem letniskowym. Wcześniejsze próby polubownego uregulowania stosunków z właścicielem urządzeń przesyłowych nie przyniosły rezultatu.

Uczestnik postępowania (...) S.A. działając przez profesjonalnego pełnomocnika w odpowiedzi na wniosek wskazała, iż co do zasady przyznaje, iż zachodzi konieczność ustanowienia służebności przesyłu. Zanegowała jednak wysokość wynagrodzenia żądanego przez wnioskodawców z tytułu ustanowienia służebności, a także wniosła o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Uzasadniając swoje stanowisko uczestnik wskazał, iż na gruncie wnioskodawców znajduje się tylko jedna szafka kablowa oraz linia kablowa, pozostałe linie są natomiast własnością sąsiednich odbiorców. Podniósł także, iż wskazywany przez wnioskodawców obszar wyłączenia korzystania z nieruchomości jest znacząco zawyżony, a kwota roszczenia jest przeszacowana i przewyższa wartość gruntu.

Sąd ustalił, co następuje:

Wnioskodawcy są współwłaścicielami na zasadach małżeńskiej majątkowej wspólności ustawowej nieruchomości gruntowej o nr ewidencyjnym (...) położonej w S., dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi KW nr (...). Przedmiotowa nieruchomość jest własnością wnioskodawców od 1998 roku.

(bezsporne)

Przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta planem zagospodarowania przestrzennego – uprzednio obowiązujący plan obejmujący ten teren stracił moc z dniem 31 grudnia 2003 roku. Działka objęta jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy B.. Dla działki nr(...)decyzją nr(...)zostały ustalone warunki zabudowy.

(decyzja nr (...) ustalająca warunki zabudowy-k.580-587)

Obszar gruntu wnioskodawców niezbędny do korzystania z sieci elektrycznej, będący jednocześnie obszarem ograniczonego użytkowania nieruchomości oraz trwale wyłączony z użytkowania w części umiejscowienia szafki kablowej wynosi powierzchnię 65 m². Na obszarze tym znajduje się jedna szafa kablowo-pomiarowa S-2 ze stacji O- (...) oraz przewód doprowadzający i odprowadzający napięcie do szafki tj. linia kablowa nN 0,4 kV zasilana ze stacji transformatorowej O- (...). Tylko wspomniane elementy wchodzą w skład przedsiębiorstwa uczestnika.

(opinie biegłego z zakresu geodezji i kartografii K. W. z 10.07.2015 r., 23.10.2015 r. oraz 28.02.2017 r. - k.419-434)

Wynagrodzenie za ustanowienie w powyższych granicach nieruchomości służebności przesyłu polegającej na korzystaniu z gruntu wnioskodawców przez uczestnika w sposób umożliwiający ewentualną konserwację

infrastruktury energetycznej i dojazd do niej oraz jej niezakłócone działaniem wnioskodawców funkcjonowanie wynosi 1 124 zł.

(opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego P. S. z dnia 4 maja 2017 r.-k.474)

Sąd zważył, co następuje:

W świetle poczynionych w sprawie ustaleń wniosek zasługiwał na uwzględnienie w części w jakiej wnioskodawcy wnosili o ustanowienie służebności przesyłu. Nie była natomiast zasadna wysokość żądania wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu.

Dokonując powyższego rozstrzygnięcia Sąd oparł się na dokumentach przedłożonych przez wnioskodawców i uczestnika, których prawdziwości nie zakwestionowano oraz na opiniach powołanych w sprawie biegłych.

Sąd dopuścił dowód z opinii biegłych z zakresu geodezji i kartografii oraz szacowania nieruchomości –celem wskazania przebiegu służebności gruntowej oraz na okoliczność ustalenia wynagrodzenia za ustanowienie służebności. Wobec szczególnego charakteru sprawy o ustanowienie służebności przesyłu i ustalenia jednorazowego wynagrodzenia z tytułu jej ustanowienia należało zasięgnąć wiadomości specjalnych z zakresu, w którym wypowiedzieli się powołani w sprawie biegli. Biegli zaś przedstawili swoje opinie w sposób jasny, logicznie formułując swoje wnioski i popierając je skrupulatnymi wyliczeniami.

Ustanowienie służebności przesyłu nie było między uczestnikami sporne. Spór toczył się natomiast, co do wysokości wynagrodzenia za ustanowienie przedmiotowej służebności. Wnioskodawcy podnosili, iż usytuowanie szafki i kabli w praktyce uniemożliwia korzystanie z działki i postawienie na niej domku letniskowego. W związku z powyższym należne im jest odpowiednie wynagrodzenie. Uczestnik wskazywał, iż szafka kablowa oraz linie niskiego napięcia usytuowane są jedynie na krawędzi nieruchomości zatem nie stanowi to znacznej uciążliwości.

W celu dokładnego ustalenia obszaru wyłączzonego od używania przez właścicieli konieczne było zatem zasięgnięcie opinii biegłego z zakresu geodezji.

W pierwszej opinii biegły z zakresu geodezji i kartografii ustalił obszar służebności na 8 m² ograniczając jej zasięg do promienia 1 m od szafki kablowej. W wyniku zastrzeżeń zgłaszanych przez wnioskodawców obszar służebności w opinii uzupełniającej został rozszerzony do 56 m². Wyliczeń tych dokonano z uwzględnieniem przebiegu linii kablowej wchodzącej w skład przedsiębiorstwa uczestnika i pasa służebności 1 m wokół tej linii oraz obszaru służebności w promieniu 4 m od szafki, co odpowiada wymogom prawa budowlanego. Ostatecznie po otrzymaniu dokładniejszych danych, co do przebiegu linii kablowej biegły geodeta sporządził kolejną opinię uzupełniającą (opinia z dnia 28 lutego 2017 r.) określając obszar służebności na 65 m². Zastrzeżenia do przedmiotowej opinii złożyli zarówno wnioskodawcy, jak i uczestniczka. Uczestniczka podniosła, iż granice służebności wytyczone w odległości 4 m od szafki kablowej są zbyt rozległe i powinna być przyjęta odległość 1 metra. Uczestnicy podnieśli, iż przy obliczaniu powierzchni służebności biegły pominął obszar nieprzydatny właścicielom z uwagi na granice służebności i który powinien również być objęty służebnością oraz pominął obszar zajęty przez kable doprowadzające zasilanie od szafki do odbiorców prywatnych. Wskazali także, iż przy proponowanym przez biegłego obszarze służebności uczestnik nie będzie miał zapewnionego dostępu do szafki kablowej oraz, iż poza obszarem służebności znalazły się obszary, z których korzystanie jest utrudnione. Odnosząc się do przedmiotowych zarzutów biegły wskazał, iż odległość granic służebności od szafki kablowej podyktowana jest obowiązującymi przepisami i nie może być zmniejszona do 1 m. Wyjaśnił również, iż obszar zajęty przez kable dostarczające prąd do odbiorców prywatnych nie może być objęty służebnością gdyż kable te nie są własnością uczestnika. Podczas rozprawy w dniu 27 czerwca 2017 r. biegły odpowiedział także, iż uczestnik będzie miał zapewniony dostęp do szafki i nie jest w tym celu konieczne powiększenie obszaru służebności, gdyż obecnie ustalony jej obszar przylega do drogi gminnej i pozwala na swobodny dostęp z tej drogi. Mając na uwadze treść opinii, opinii uzupełniających oraz pisemnej opinii uzupełniającej Sąd przyjął twierdzenia biegłego za wiarygodne i oparł na

nich swoje rozstrzygnięcie. Należy wskazać, iż opinia biegłego jest rzeczowa i logiczna. Biegły w sposób rzeczowy i przekonujący odparł zarzuty zainteresowanych i wykazał.

W celu ustalenia wartości wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu w zakresie określonym przez biegłego z zakresu geodezji powołano biegłego rzeczoznawcę. Rozstrzygając Sąd oparł się na opinii biegłego z dnia 4 maja 2017 r. Wcześniej sporządzona opinia, wobec zmiany wniosków opinii biegłego geodety straciła aktualność. W opinii przyjętej za podstawę rozstrzygnięcia biegły określił wartość ograniczonego prawa rzeczowego na 1 124 zł. Zarzuty do przedmiotowej opinii wnieśli wszyscy zainteresowani. Uczestnik podniósł, iż przyjęta przez biegłego wartość 1m² działki jest zawyżona oraz biegły przyjął błędny współczynnik i obszar dla wyliczeń wartości prawa. Wnioskodawcy podnosili, iż biegły przyjął błędną metodę wyliczeń, pomijając fakt, iż obciążenie służebnością wpłynie na sposób korzystania z działki, a także, iż biegły nieprawidłowo wyliczył wartość działki, przyjmując nieprawidłowe dane porównawcze oraz, iż błędnie przyjął, iż lokalizacja działki jest przeciętna oraz nie uwzględnił, iż do sąsiednich działek doprowadzone są media. W ustnej opinii uzupełniającej podczas rozprawy w dniu 27 czerwca 2017 r. biegły wskazał, iż wartość nieruchomości i wartość 1 m² nieruchomości została ustalona w odniesieniu do transakcji najbardziej podobnych działek z gminy K. oraz mając na uwadze warunki terenowe przedmiotowej działki. Wskazał również, że wyliczając wartość prawa zastosował wzór, który uwzględnia, iż właściciel działki nabywał ją w chwili, gdy były już na niej posadowione urządzenia przesyłowe. Sąd uznał opinię biegłego za wyczerpującą i wiarygodną, z tego względu mogła ona posłużyć za podstawę ustaleń w sprawie. Biegły w sposób rzeczowy odpowiedział na zarzuty uczestników. Wnioski płynące z opinii pozostają logiczne, a ich podstawę stanowią profesjonalne wyliczenia i prawidłowe założenia. Wobec powyższego nie zasługują na uwzględnienie zarzuty przedstawiane przez uczestników.

W ocenie Sądu opinia biegłego z zakresu geodezji i kartografii została sporządzona rzetelnie, zgodnie z zasadami sztuki, a wynikające z niej wnioski są spójne i logiczne. Opinia biegłego geodety w sposób prawidłowy oddaje obszar, na którym korzystanie przez wnioskodawców z ich nieruchomości jest wyłączone oraz utrudnione. Tym samym może stanowić należytą podstawę dla opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego, w którego kompetencji pozostaje określenie wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności.

Za podstawę orzeczenia przyjęto art. 305¹ K.c., który stanowi, iż 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).

Ustanowienie takiej służebności ma zwykle większe znaczenie dla przedsiębiorcy wykonującego działalność gospodarczą związaną ze świadczeniem usług związanych z dostarczeniem mediów. W związku z tym, iż przesyłane za pomocą urządzeń „produkty” mają charakter niezbędnego dla ogółu ludności „dobra” uznano, że wykonywane w tym zakresie usługi mają charakter quazi publiczny. To powoduje zaś, że istnieje konieczność ograniczenia właścicieli nieruchomości w zakresie wyłącznego korzystania z tych nieruchomości.

Zasadność żądania wnioskodawców wypływa także z brzmienia przepisu art. 305² § 2 k.c. Zgodnie z tym przepisem, jeżeli przedsiębiorca odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, a jest ona konieczna do korzystania z urządzeń przesyłowych, właściciel może żądać odpowiedniego wynagrodzenia w zamian za ustanowienie służebności przesyłu.

Zainteresowani nie byli w stanie dojść do porozumienia w przedmiocie umowy, o której mowa we wskazanym przepisie. Nie ulega wątpliwości, że ustanowienie służebności jest w przedmiotowej sprawie konieczne dla właściwego korzystania z urządzeń przesyłowych, z uwagi na już istniejącą linię i posadowione przewody.

Podkreślenia wymaga, iż ustanowiona przez Sąd służebność przesyłu odnosi się wyłącznie do linii kablowej nN 0,4 kV zasilanej ze stacji transformatorowej O- (...) oraz szafy kablowo-pomiarowej S-2 ze stacji O- (...) i w odniesieniu do tych właśnie urządzeń została ustalona wartość wynagrodzenia związanego z ustanowieniem służebności. W toku postępowania uczestnicy podnosili, iż przez teren działki przebiegają dalsze linie kablowe. Jak jednak ustalono, nie

są one własnością uczestnika i nie wchodzą w skład prowadzonego przez niego przedsiębiorstwa. Zgodnie natomiast z brzmieniem art. 305¹ nieruchomości można obciążyć służebnością przesyłu jedynie na rzecz przedsiębiorcy, którego własność stanowią urządzenia przesyłowe, o których mowa w art. 49 §1 k.c. Pozostałe linie kablowe ulokowane na nieruchomości wnioskodawców nie stanowiły natomiast własności uczestnika postępowania, były natomiast własnością osób trzecich, prywatnych odbiorców nie będących przedsiębiorcami.

W toku rozpatrywania sprawy Sąd oddalił wnioski dowodowe wnioskodawców w przedmiocie dopuszczenia dowodu z uzupełniającej opinii biegłego rzeczoznawcy oraz wnioski o dopuszczenie dowodu z opinii innych biegłych z zakresu wyceny nieruchomości i geodezji. Należy wskazać, iż przedmiotowe wnioski uczestników były niezasadne i nie zasługiwały na uwzględnienie. Jak wskazano powyżej Sąd uznał opinie powołanych biegłych za rzeczowe i wiarygodne. Strony nie wykazały również w żaden sposób wadliwości opinii wskazanych przez biegłych. Zgodnie natomiast z przyjętym orzecznictwem (tak Sąd Apelacyjny w Warszawie w sprawie sygn. akt I ACa 565/16, Sąd Apelacyjny w Katowicach w sprawie I ACa 941/12, Sąd Apelacyjny w Łodzi I ACa 1392/12) sam fakt niezgadzania się zainteresowanego z wnioskami płynącymi z opinii biegłego nie stanowi podstawy do powoływania kolejnego biegłego lub powoływania dowodu z opinii uzupełniającej. Należy przy tym mieć na uwadze, iż w przedmiotowej sprawie biegli szczegółowo odnosili się do zarzutów stron w opiniach uzupełniających pisemnych oraz odpowiadając na pytania stron podczas rozprawy.

Oddalić należało również wnioski dowodowe w przedmiocie przesłuchania w charakterze świadka T. B., dokonania oględzin nieruchomości oraz zobowiązania uczestnika do przedłożenia wykazu osób korzystających ze skrzynki posadowionej na nieruchomości wnioskodawców i zobowiązania Starostwa Powiatowego w O. do udostępnienia danych osobowych właścicieli działek sąsiadujących z nieruchomością wnioskodawców. Zgodnie z art. 227 k.p.c. przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie. Należy wskazać, iż przedmiotem służebności pozostają urządzenia przesyłowe należące do przedsiębiorstwa uczestnika, stąd nieistotny dla sprawy pozostaje krąg osób, będących właścicielami pozostałych linii kablowych znajdujących się na działce wnioskodawców. Także dowód z oględzin działki pozostaje nieprzydatny dla sprawy i zmierza jedynie do jej przedłużenia. Szczegółowe określenie przebiegu linii kablowej i usytuowania szafy kablowej oraz wytyczenie przebiegu służebności zostało dokonane przez biegłego z zakresu geodezji, natomiast biegły rzeczoznawca określił na tej podstawie wartość wynagrodzenia za ustanowienie prawa. Dla dokonania tych czynności niezbędna jest wiedza specjalistyczna, stąd dokonywanie oględzin przez Sąd jest w tym przypadku bezprzedmiotowe. Także okoliczności mające być przedmiotem zeznań świadka T. B. pozostają po części nieprzydatne dla sprawy, a po części zostały wyjaśnione przez biegłego.

Rozstrzygając o kosztach postępowania Sąd oparł się na przepisie art. 510 §1 k.c. który wskazuje, iż każdy uczestnik ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie. Z uwagi na fakt, iż interesy uczestników były zbieżne – nie występował spór, co do ustanowienia służebności, nie znalazły zastosowania w sprawie przepisy traktujące o nałożeniu na jednego z uczestników obowiązku zwrotu kosztów (art. 501 § 2 i 3 kpc), a zatem wnioski uczestników w tym zakresie należało oddalić.

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...),

3. (...),

O., 28 września 2017 r.