

Sygn. akt II Ca 1185/13

POSTANOWIENIE

Dnia 7 marca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Białymstoku II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Bożena Sztomber (spr.)
Sędziowie:	SSO Jolanta Fedorowicz SSO Barbara Puchalska
Protokolant:	st. sekr. sądowy Wiesława Zaniewska

po rozpoznaniu w dniu 28 lutego 2014 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z wniosku D. N. (1)

z udziałem (...) Spółki Akcyjnej w L.

o ustanowienie służebności przesyłu

na skutek apelacji wnioskodawcy i uczestnika postępowania

od postanowienia Sądu Rejonowego w Bielsku Podlaskim

z dnia 7 października 2013 r. sygn. akt I Ns 381/12

postanawia:

I. zmienić zaskarżone postanowienie w punkcie II o tyle, że wynagrodzenie za ustanowienie służebności podwyższyć do kwoty 1.273,40 (jeden tysiąc dwieście siedemdziesiąt trzy 40/100) złotych;

II. oddalić apelację wnioskodawcy w pozostałym zakresie i apelację uczestnika postępowania w całości;

III. stwierdzić, że zainteresowani ponoszą koszty postępowania odwoławczego związane ze swym udziałem w sprawie.

UZASADNIENIE

Wnioskodawca D. N. (1) wniósł o ustanowienie na mocy art. 305¹ k.c. służebności przesyłu obciążającej nieruchomość położoną we wsi Ł., gmina N. obręb (...), oznaczoną numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,0632 ha, dla której Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim Zamiejscowy IX Wydział Ksiąg Wieczystych w H. prowadzi księgę wieczystą Kw

(...) na rzecz (...) Spółki Akcyjnej w L. Oddział B., polegającą na umiejscowieniu linii napowietrznych (...) ze słupem i prawie dostępu do tych linii w zakresie niezbędnym do eksploatacji oraz usuwania awarii, dokonywania konserwacji, remontów, modernizacji wraz z prawem wejścia i wjazdu na nieruchomość obciążoną odpowiednim sprzętem w zakresie oznaczonym na szkicu bieglego z zakresu geodezji S. W. jako obszar K-L-Ł-M-N-O-P o powierzchni 360 m². Wnioskodawca domagał się też zasądzenia jednorazowego wynagrodzenia za ustanowioną służebność, proponował zawarcie ugody w tej kwestii na kwotę 5.000 zł. Wnosił o zasądzenie od uczestniczki postępowania kosztów postępowania.

Uczestnik postępowania (...) Spółka Akcyjna w L. wnosil o oddalenie wniosku.

Postanowieniem z dnia 7 października 2013 r. Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim ustanowił służebność przesyłu obciążającą nieruchomość położoną we wsi Ł., gmina N. obręb (...), oznaczoną numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,0632 ha, dla której Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim Zamiejscowy IX Wydział Ksiąg Wieczystych w H. prowadzi księgę wieczystą Kw (...) na rzecz (...) Spółki Akcyjnej w L. Oddział B., polegającą na umiejscowieniu linii napowietrznych (...) ze słupem i prawie dostępu do tych linii w zakresie niezbędnym do eksploatacji oraz usuwania awarii, dokonywania konserwacji, remontów, modernizacji wraz z prawem wejścia i wjazdu na nieruchomość obciążoną odpowiednim sprzętem w zakresie oznaczonym na szkicu bieglego z zakresu geodezji S. W. jako obszar A-B-C-D-E-F-G-H-I-J o powierzchni 96 m², który to szkic stanowi integralną część orzeczenia (pkt I). Zasądził od (...) Spółki Akcyjnej w L. Oddział B. na rzecz D. N. (1) tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności na nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) kwotę 1.234 złotych, płatną w terminie jednego miesiąca od dnia uprawomocnienia się orzeczenia z ustawowymi odsetkami w razie opóźnienia w terminie świadczenia (pkt III). Nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa od uczestnika postępowania kwotę 658,60 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych (pkt III). Zasądził od uczestnika postępowania na rzecz wnioskodawcy kwotę 3.141,11 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania (pkt IV) i stwierdził, że zainteresowani we własnym zakresie ponoszą pozostałe koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Jak wynikało z ustaleń poczynionych przez Sąd I instancji, zabudowana nieruchomość położona w we wsi Ł., gmina N. obręb (...), oznaczona numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,0632 ha, dla której Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim Zamiejscowy IX Wydział Ksiąg Wieczystych w H. prowadzi księgę wieczystą Kw (...), stanowi własność D. N. (1). Wnioskodawca nabył ją na podstawie umowy sprzedaży z dnia 21 marca 1997 roku od M. S. jako działkę niezabudowaną. Na nieruchomości znajdował się już słup rozkraczny linii średniego napięcia L. – Ł. D. N. (1) zagospodarował ją na cele rekreacyjne, budując budynek mieszkalny drewniany do całorocznego przebywania.

Napowietrzna linia (...) ze słupem przebiegająca nad działką D. N. (1) została wybudowana w 1982 roku w ramach inwestycji Wojewódzkiego Zarządu Inwestycji Rolniczych w B. na podstawie projektu zasilania działek budowlanych powstałych w wyniku przesiedlenia z terenów zajętych pod budowę zbiornika wodnego S.. Projekt zewnętrznych urządzeń energetycznych zasilających działki osiedla mieszkaniowego we wsi Ł. został wykonany w październiku 1981 roku przez (...) Zespół Usług (...). Decyzją z dnia 29 marca 1982 roku, po rozpatrzeniu wniosku Wojewódzkiego Zarządu Inwestycji Rolniczych w B. z dnia 17 grudnia 1981 roku w sprawie zatwierdzenia planu realizacyjnego przebiegu trasy linii (...), stacji transformatorowej oraz linii (...) i oświetlenia ulicznego osiedla mieszkaniowego Ł. ustalono miejsce i warunki realizacji inwestycji i zatwierdzono powyższy plan realizacyjny. Decyzja została doręczona między innymi ówczesnemu właścicielowi działki (...) - A. S. A. S. w dniu 21 października 1980 roku kupił od Skarbu Państwa działki wówczas oznaczone numerami geodezyjnymi (...). W dniu 27 kwietnia 1982 roku umową darowizny A. S. przekazał je na rzecz swego brata M. S.. Linia średniego napięcia została oddana do użytku w dniu 19 maja 1982 roku. Następnie decyzją z dnia 5 czerwca 1993 roku działka (...) ulegała podziałowi na 18 mniejszych działek. Jedną z nich oznaczoną numerem geodezyjnym (...) nabył w 1997 roku D. N. (1).

Powołując się na treść art. 305¹ k.c. i art. 305² k.c. Sąd Rejonowy wskazał, iż w sprawie bezspornym był fakt, że nieruchomości wnioskodawcy znajduje się słup wraz z linią średniego napięcia 15kV i był on już w chwili nabycia przedmiotowej nieruchomości przez wnioskodawcę. Wnioskodawca podnosił, że powyższe urządzenia zostały wybudowane na nieruchomości, stanowiącej obecnie jego własność, bez zgody ówczesnego właściciela, czyli A. S.. Ani uczestnik postępowania, ani jego poprzednik prawny nie uregulował kwestii korzystania z nieruchomości przez ustanowienie służebności gruntowej, bądź odpowiedniej czynności prawnej. W związku z powyższym urządzenia, których obecnie właścicielem jest (...) Spółka Akcyjna w L. znajdowały się i znajdują się na nieruchomości wnioskodawcy bez tytułu prawnego. Wnioskodawca wskazywał też na szereg ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości z uwagi na posadowienie słupa i przebiegającą linię. W dniu 27 lipca 2011 roku wnioskodawca skierował do uczestnika postępowania wezwanie do zapłaty należności z tytułu bezumownego korzystania z jego nieruchomości przez (...) Spółkę Akcyjną w L. Oddział B. oraz ustanowienia służebności przesyłu w drodze umowy. Także wezwaniu przed Sądem Rejonowym w Białymstoku do zawarcia ugody w tej kwestii nie zakończyło się zawarciem ugody.

Uczestnik postępowania wnosząc o oddalenie wniosku podnosił, że nabył przez zasiedzenie służebność gruntową odpowiadającą treści służebności przesyłu, polegającą na posadowieniu stanowiska słupowego wraz z odcinkiem linii napowietrznej (...). Wskazywał, że od chwili oddania do użytku przedmiotowej linii była ona przez Zakład (...) nieprzerwanie eksploatowana. Pracownicy przedsiębiorstwa energetycznego bez żadnych przeszkód dokonywali konserwacji przedmiotowych urządzeń, modernizacji, remontów. Właściciel nie sprzeciwiał się użytkowaniu urządzeń energetycznych. Zdaniem uczestnika postępowania długotrwałe tolerowanie przez właściciela takich działań usprawiedliwia usankcjonowanie ukształtowanego i stabilnego stanu prawnego przez obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu. (...) Spółki Akcyjnej w L. Oddział B., jej poprzednicy prawni korzystali z urządzeń znajdujących się na nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) od 1982 roku, wobec czego bieg terminu zasiedzenia służebności rozpoczął się z dniem 19 maja 1982 roku, kiedy Zakład (...) jako Skarb Państwa rozpoczął zasiadywać służebność o treści odpowiadającej służebności przesyłu jako samoistny posiadacz w dobrej wierze. Twierdził, że do zasiedzenia służebności na nieruchomości numer (...) w Ł. doszło z dniem 19 maja 2002 roku.

Sąd Rejonowy zaznaczył, iż w sprawie było bezsporne, że opisana sieć energetyczna nie została wybudowana na podstawie decyzji administracyjnej wydanej w trybie art. 35 ustawy z dnia 12 marca 1958 roku o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości. Skutkiem ostatecznej decyzji administracyjnej wydanej na podstawie tego przepisu było ustanowienie trwałego obowiązku znoszenia przez właściciela stanu ukształtowanego przebiegiem zainstalowanego urządzenia przesyłowego. Sąd I instancji stwierdził, iż decyzja administracyjna z dnia 29 marca 1982 roku dotycząca linii napowietrznej (...) nie stanowiła decyzji wydanej w trybie art. 35 ustawy z dnia 12 marca 1958 roku. Była to decyzja wydana na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 października 1974 roku – Prawo budowlane i miała ona na celu ustalenie miejsca i warunków realizacji inwestycji w postaci przebiegu linii energetycznej napowietrznej (...), stacji transformatorowej (...) oraz przebiegu linii energetycznej napowietrznej (...) i oświetlenia ulicznego wsi Ł.. W ocenie Sądu powyższa decyzja, mimo że poprzedzona procesem budowlanym i doręczona A. S. z pouczeniem, że przysługuje mu odwołanie do Ministra Administracji, Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska nie przesądzała, że doszło do skutecznego ustanowienia tzw. służebności przesyłowej. Sąd podkreślił przy tym, że linia została odebrana już momencie, kiedy przedmiotowa nieruchomość nie stanowiła własności Skarbu Państwa.

Powyższe powodowało konieczność analizy materiału dowodowego pod kątem zaistnienia przesłanek zasiedzenia służebności. Sąd I instancji wskazał, że służebność przesyłu polega na korzystaniu przez przedsiębiorcę przesyłowego w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem urządzeń na niej wzniesionych (art. 305¹ k.c.). Z art. 305⁴ i art. 292 k.c. wynika, że do służebności przesyłu stosuje się odpowiednio przepisy o służebnościach gruntowych i o nabyciu własności nieruchomości przez zasiedzenie. Sąd Rejonowy wskazał na wynikającą z ustawy przesłankę zasiedzenia: posiadanie służebności polegające na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia w zakresie odpowiadającym treści służebności (art. 292 k.c.). Sąd I instancji uznał, że w niniejszej sprawie wskazana przesłanka została spełniona, o czym świadczyły zeznania świadka A. K., pracownika uczestnika, który nadzorował przedmiotową sieć energetyczną dokonując jej przeglądów. Przeciwwagą dla jego zeznań

nie mogły być zeznania świadków A. N. (1), A. N. (2), czy J. O.. Powyżsi świadkowie nie zaprzeczyli okoliczności, że słup linii (...) znajduje się na działce wnioskodawcy już od kilkudziesięciu lat. Wskazywali na niedogodności z tym związane oraz że nie spotkali się z pracownikami uczestnika, którzy dokonywaliby czynności związanych z konserwacją linii. Ostatnia z tych okoliczności, w ocenie Sądu, nie świadczyła o tym, że uczestnik postępowania i jego poprzednicy prawni nie sprawowali nadzoru nad linią, tym bardziej, że świadkowie, jak i wnioskodawca, przebywają na nieruchomości głównie w okresie letnim, w celach rekreacyjnych, a nie zamieszkują w Ł. na stałe.

Nie budziła także wątpliwości w sprawie trwałość i widoczność urządzeń znajdujących się na działce (...). Powyższe wynikało jednoznacznie z dokumentów dotyczących budowy linii, jak i opinii biegłego S. W.. Nadto w sprawie bezspornym było, że uczestnik jest właścicielem urządzeń przesyłowych posadowionych na działce (...). Poprzednicy prawni wnioskodawcy tj. Zakład (...), Zakład (...) S.A. oraz (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B. przekazali uczestnikowi własność urządzeń na zasadzie przekształceń dokonywanych na podstawie wówczas obowiązujących przepisów w ramach sukcesji uniwersalnej.

Sąd Rejonowy uznał natomiast, że nie została spełniona przesłanka konieczna do stwierdzenia zasiedzenia służebności przesyłu na rzecz przedsiębiorcy w postaci upływu wskazanego w ustawie czasu. Podkreślił, iż art. 172 k.c. łączy wymagany do zasiedzenia upływ czasu z kwalifikacją posiadania według kryterium dobrej lub złej wiary posiadacza w chwili uzyskania przez niego posiadania. Sąd I instancji wskazał, iż decyzja wydana w trybie art. 35 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości to szczególny przypadek wywłaszczenia, co wynika z treści art. 4 tej ustawy i tym samym odnosi skutek wobec danej rzeczy, a nie wobec podmiotu, na rzecz którego została wydana. W orzecznictwie Sądu Najwyższego ugruntowany jest pogląd, że decyzja wydana w oparciu o art. 35 ustawy wywłaszczeniowej dotyczy każdorazowo przedsiębiorcy przesyłowego wstępującego w miejsce pierwotnego adresata decyzji, a obowiązki należące do istoty tego ograniczenia ciążyą na każdorazowym właścicielu nieruchomości. Skoro zatem urządzenia nie zostały wzniesione zgodnie z art. 35 ustawy, a następnie przeniesione na rzecz poprzednika prawnego wnioskodawcy, to zdaniem Sądu Rejonowego należało przyjąć, że poprzednik prawny znajdował się wówczas w złej wierze. Sąd zwrócił uwagę na fakt, że decyzja zatwierdzająca plan realizacyjny inwestycji w postaci przebiegu linii energetycznej napowietrznej (...), stacji transformatorowej (...) oraz przebiegu linii energetycznej napowietrznej (...) i oświetlenia ulicznego wsi Ł. dowodziła zakończenia procesu budowlanego, a nie skutkowałą zmianą w zakresie prawa własności. W ocenie Sądu Rejonowego nie może być mowy o korzystaniu w dobrej wierze z nieruchomości w zakresie odpowiadającym służebności przesyłu, gdy uczestnik postępowania będący profesjonalnym przedsiębiorcą nie dysponuje zgodą właściciela nieruchomości, w jakiegokolwiek postaci, ale także nie posiadał zgody poprzednika prawnego właściciela nieruchomości, czyli A. S., który był właścicielem nieruchomości w dacie wybudowania linii.

Sąd I instancji uznał, że w niniejszej sprawie momentem, od którego można liczyć upływ okresu koniecznego do zasiedzenia, jest wybudowanie urządzeń i oddanie ich do eksploatacji, to jest data 19 maja 1982 roku. Wskazując na treść art. 172 § 1 k.c. Sąd stwierdził, że do zasiedzenia służebności na działce (...) w zakresie stanowiska słupowego i linii średniego napięcia doszłoby z dniem 19 maja 2012 roku. Jednakże zdaniem Sądu Rejonowego przerwanie biegu terminu nastąpiło na skutek podjętych przez wnioskodawcę działań w lipcu 2011 roku, kiedy wnioskodawca zwrócił się do uczestnika postępowania o zawarcie odpłatnej umowy służebności gruntowej, a następnie ponowił to żądanie we wniosku o zawezwanie do próby ugodowej. W związku z powyższym Sąd Rejonowy przyjął, iż nie nastąpił upływ terminu zasiedzenia i sąd wniosek D. N. (1) o ustanowienie służebności przesyłu zasługiwał na uwzględnienie.

Przechodząc do kwestii ustanowienia służebności Sąd zaznaczył, że sporny był jej zakres, a w konsekwencji także wysokość wynagrodzenia. Z tego względu dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu geodezji S. W., celem wykreślenia na mapie miejsca usytuowania słupa oraz linii napowietrznej. Biegły z zakresu geodezji na załączonych do opinii mapach oznaczył na działce (...) zakres projektowanej służebności według wniosku D. N. (1) jako obszar K-L-Ł-M-N-O-P o powierzchni 360 m². Z kolei zdaniem uczestnika postępowania służebność powinna mieć znacznie mniejszy zakres oznaczony na szkicu biegłego jako obszar A-B-C-D-E-F-G-H-I-J o powierzchni 96 m². Kwestię zakresu służebności rozstrzygnęła opinia biegłego z zakresu elektryczności K. B.. Biegły stwierdził, że obszar oznaczony na szkicu biegłego

z zakresu geodezji S. W. (k-195) jako obszar A-B-C-D-E-F-G-H-I-J o powierzchni 96 m² stanowi obszar niezbędny wystarczający do korzystania, konserwacji i naprawy linii napowietrznej (...) wraz z ze słupem znajdującym się na działce (...). Droga dojazdowa do stanowiska słupowego może być niezbędna wyłącznie w sytuacjach awaryjnych lub ewentualnej przebudowy linii. Opinia była przedmiotem zastrzeżeń ze strony wnioskodawcy. Biegły podtrzymał jednak swoje stanowisko, rzeczowo ustosunkowując się do zgłoszonych zarzutów.

Celem ustalenia wysokości należnego wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu, Sąd I instancji dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości M. A.. Biegły stosując metodę korygowania ceny średniej w podejściu porównawczym określił wartość jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności obejmującej obszar A-B-C-D-E-F-G-H-I-J o powierzchni 96 m² na szkicu biegłego S. W. na kwotę 1.273,40 zł. Zarzuty do opinii biegłego zgłosił wnioskodawca, kwestionując sposób wyceny i wynikającą z niego ustaloną wartość służebności. Wskazywał, że jest ona zaniżona, w szczególności poprzez przyjęcie do analizy porównawczej zaniżonej ceny metra kwadratowego wynoszącej 20,19 złotych. Zdaniem wnioskodawcy biegły niezasadnie do analizy porównawczej przyjął ceny nieruchomości w takich miejscowościach jak K., O., N., w których ceny nieruchomości są znacznie niższe niż nieruchomości we wsi Ł., czy S. położonych w bliskim sąsiedztwie zalewu S..

Opinia biegłego M. A. była także przedmiotem uwag zgłoszonych przez uczestnika postępowania. Zarzuty przez niego zgłoszone dotyczyły przede wszystkim nieuzasadnionego przyjęcia przez biegłego wartości współczynnika „k” na poziomie 0,9, a więc zbliżonego do maksymalnego wynoszącego 1. Według uczestnika biegły nieprawidłowo zastosował ten sam współczynnik wobec całego obszaru 96 m², podczas gdy powinien zróżnicować jego poziom na obszarze bezpośrednio pod linią oznaczonym literami D-E-F-G-H-I od obszaru drogi dojazdowej do słupa na działce wnioskodawcy.

Biegły sądowy przesłuchany na rozprawie podtrzymał sporządzoną przez siebie opinię. Biegły wyliczając powyższe wynagrodzenie brał pod uwagę cenę ziemi w regionie, skorygowaną współczynnikami „u” i „k”. Współczynnik „u” wyraża relację stawki czynszu najmu (dzierżawy) do wartości rynkowej gruntu. Biegły do obliczeń przyjął stawkę z górnej granicy przedziału 0,073. Natomiast współczynnik „k” uwzględnia współkorzystanie z pasa gruntu przez właściciela nieruchomości i przedsiębiorstwo przesyłowe. W sprawie biegły zastosował współczynnik „k” na poziomie 0,9 wskazując, że współczynnik „k” przybiera wartość 1 na obszarach, gdzie właściciel nieruchomości utracił w zasadzie całe władztwo na gruncie pod trwałymi związanymi z gruntem elementami infrastruktury, jak słupy, rurociągi naziemne itp.

W ocenie Sądu I instancji zarzuty zgłoszone przez obojga zainteresowanych do opinii biegłego były uzasadnione. Zdaniem Sądu biegły nieprawidłowo przyjął do wyceny poprzez analizę porównawczą jako podobne nieruchomości położone we wsiach K., O. czy T.. Dokonując analizy cen transakcyjnych przyjętych przez biegłego Sąd Rejonowy stwierdził, że ceny w tych miejscowościach zdecydowanie odbiegały od cen we wsi Ł., w której kształtowały się na poziomie ponad 40 zł za metr kwadratowy. W związku z tym Sąd Rejonowy wyliczył średnią cenę metra na 42,05 zł biorąc pod uwagę transakcje, które miały miejsce w Ł. w 2012 roku jako najbardziej aktualne. Jeśli chodzi o zastosowany przez biegłego współczynnik „k” to zarzuty uczestnika w ocenie Sądu I instancji były uzasadnione, bowiem biegły błędnie przyjął ten sam współczynnik dla całego obszaru służebności 96 m², ponadto znacznie go zawyżył do poziomu 0,9. Sąd podkreślił, że współczynnik „k” określa stopień ingerencji w nieruchomość wnioskodawcy. Uwzględnił okoliczność, iż biegły K. B. stwierdził, że dojazd do stanowiska słupowego na nieruchomości wnioskodawcy sprzętem ciężkim, typu dźwig, koparka, samochód ciężarowy może być konieczny wyjątkowo, tylko w sytuacji awarii bądź przebudowy linii. W ocenie Sądu powyższe ustalenia uzasadniały przyjęcie na obszarze drogi dojazdowej oznaczonej na szkicu biegłego S. W. literami A-B-C-D-I-J o powierzchni 39 m² współczynnika „k” na poziomie 0,3. Biegły odniósł się także do zarzutów odnośnie negatywnego wpływu linii napowietrznej w postaci promieniowania elektromagnetycznego wskazując, że normy w przypadku linii średniego napięcia 15 kV nie są przekroczone. W ocenie Sądu zasadne było więc przyjęcie współczynnika „k” dla obszaru oznaczonego literami D-E-F-G-H-I o powierzchni 57 m² na poziomie 0,5. W efekcie po przemnożeniu ceny metra

na poziomie 42,05 zł/m² przez wskazane wyżej wartości wysokość jednorazowego wynagrodzenia wyniosła 1.234 zł. Zainteresowani zgłaszali kolejne wnioski dowodowe zmierzające do korekty wartości ustalonych w pierwotnej opinii biegłego M. A., jednakże zostały one oddalone przez Sąd jako nie istotne i zmierzające do przedłużenia postępowania w sprawie.

W tym stanie rzeczy Sąd I instancji orzekł jak w sentencji na mocy art. 305¹ k.c.

O kosztach postępowania postanowił na podstawie art. 520 § 2 k.p.c. uznając, że interesy zainteresowanych były sprzeczne, bowiem uczestnik postępowania oponował wnioskowi o ustanowienie służebności. Uzasadniało to w ocenie Sądu Rejonowego obciążenie uczestnika kosztami postępowania poniesionymi przez wnioskodawcę oraz brakującymi kosztami sądowymi.

Apelację od powyższego orzeczenia wywiedli zainteresowani.

Uczestnik postępowania zaskarżył postanowienie w całości, zarzucając mu:

1. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego wskutek naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:

a) art. 234 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i pominięcie, iż sąd jest związany domniemaniem do czasu jego obalenia, które w niniejszej sprawie nie nastąpiło, gdyż wnioskodawca nie przedłożył dowodu na obalenie istnienia po stronie poprzedników prawnych uczestnika postępowania dobrej wiary,

b) art. 328 § 2 k.p.c. poprzez przemilczenie w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia kwestii domniemania prawnego dobrej wiary, którym sąd jest związany do czasu jego obalenia,

c) art. 233 § 1 k.p.c. przez dokonanie oceny dowodów:

- w sposób niewszechstronny, mianowicie przyjęcie, że domniemanie dobrej wiary w niniejszej sprawie zostało obalone wobec nieprzedłożenia przez uczestnika postępowania decyzji wydanej na podstawie art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości, podczas gdy zgodnie z orzeczeniem Sądu Najwyższego z dnia 14.11.2012 r. (II CSK 120/12) w przypadku wydania decyzji administracyjnych zezwalających na posadowienie urządzeń, nie ma racjonalnych powodów, aby sprawdzać, czy została wydana i czy powinna zostać wydana decyzja administracyjna w oparciu o art. 35 ust. 1 ww. ustawy,

- w sposób sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego Sąd I instancji ustalił, że decyzja z dnia 29.03.1982 r. nr (...) ustalająca miejsce i warunki realizacji inwestycji oraz zatwierdzająca pod względem urbanistycznym i architektonicznym plan realizacyjny, została doręczona ówczesnemu właścicielowi A. S.. Jest niewątpliwe, że skoro nie zostało dowiedzione, aby decyzja ta została uchylona lub zmieniona, to bezsprzecznie ówczesny właściciel musiał wyrażać zgodę na posadowienie urządzeń na swojej nieruchomości. Co więcej, zgodnie z orzeczeniem Sądu Okręgowego w Białymstoku z dnia 21.04.2010 r., II Cz 252/10 sąd cywilny nie jest uprawniony do kwestionowania decyzji administracyjnej, w szczególności pod względem jej merytorycznej zasadności i jest nią związany także w sytuacji, gdy w ocenie tego sądu decyzja administracyjna jest wadliwa merytorycznie, a zatem dokonując ustaleń jak powyżej, winien uznać dobrą wiarę uczestnika postępowania i oddalić wnioski o ustanowienie służebności przesyłu,

d) art. 520 § 2 k.p.c. poprzez obciążenie wszelkimi kosztami procesu uczestnika postępowania, podczas gdy pomimo, iż wniosek został uwzględniony, to jednak nie w takim zakresie, o jaki

wnosił wnioskodawca pierwotnie. Wnioskodawca domagał się ustanowienia służebności na obszarze 360 m² za jednorazowym wynagrodzeniem w wysokości 10.000 złotych. Uczestnik z ostrożności procesowej wskazywał, iż powierzchnia służebności to 96 m², a wskazana przez wnioskodawcę kwota jest znacznie zawyżona, co potwierdzili powołani w sprawie biegli. Mając na uwadze, że ostateczne rozstrzygnięcie jest bliższe stanowisku uczestnika postępowania i dowodzi przegranej przez wnioskodawcę w ok. 90%, niesłusznie Sąd całością kosztów obciążył uczestnika postępowania;

2. naruszenie prawa materialnego:

- art. 7 k.c. w zw. z art. 172 k.c. w zw. z art. 292 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i błędną wykładnię wskutek nieuznania, pomimo istnienia domniemania dobrej wiary, które zmienia ciężar dowodu, a strona przeciwna nie obaliła tego domniemania żadnym dowodem, że w momencie objęcia w posiadanie służebności poprzednicy prawni uczestnika postępowania byli w dobrej wierze,

- art. 172 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i nieprzyjęcie, że dobrą wiarę przy zasiedzeniu ocenia się tylko na moment wejścia w posiadanie, zaś późniejsza zmiana posiadania w dobrej wierze na posiadanie w złej wierze nie ma wpływu na długość okresu potrzebnego do zasiedzenia,

- art. 35 ustawy o sposobie i trybie wywłaszczania nieruchomości poprzez jego błędną wykładnię, mianowicie uznanie, że wyłącznie decyzja wywłaszczeniowa stanowi tytuł prawny do nieruchomości, uzasadniający przyjęcie dobrej wiary.

Podnosząc powyższe zarzuty, skarżący wnosił o zmianę zaskarżonego orzeczenia w całości i oddalenie wniosku o ustanowienie służebności przesyłu oraz zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie, o uchylenie postanowienia w całości i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania wraz z rozstrzygnięciem o kosztach instancji odwoławczej, w tym kosztach zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Wnioskodawca zaskarżył powyższe postanowienie w części tj. w zakresie punktu I i II. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 305² § 1 k.c. polegające na przyjęciu, iż służebnością nie jest objęta część gruntu ponad obszar wskazany w opinii biegłego S. W. jako obszar A-B-C-D-E-F-G-H-I-J o powierzchni 96 m²,

2. naruszenie przepisów procedury cywilnej tj. art. 227 k.p.c., 233 k.p.c. i 286 k.p.c. poprzez:

- wadliwość ustaleń faktycznych co do zakresu służebności, jej treści oraz wysokości wynagrodzenia należnego wnioskodawcy,

- błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, iż zakres współkorzystania z nieruchomości przez wnioskodawcę oraz zakład energetyczny uzasadnia przyjęcie współczynnika „k” na poziomie 0,5 dla części nieruchomości położonej bezpośrednio pod słupami oraz 0,3 dla pozostałej części, podczas gdy w rzeczywistości umiejscowiona linia przesyłowa uniemożliwia wnioskodawcy jakiegokolwiek zagospodarowanie terenu,

- błędne uznanie, iż obszar nieruchomości wskazany przez biegłego z zakresu geodezji S. W. oznaczony jako K-L-Ł-M-N-O-P nie jest objęty żadnego rodzaju oddziaływaniem ze względu na posadowienie linii przesyłowej,

- przekroczenie przez Sąd granic swobodnej oceny przeprowadzonych dowodów, a w konsekwencji sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez przyjęcie wartości współczynnika „k” na poziomie znacznie zaniżonym w stosunku do rzeczywistego sposobu korzystania z gruntu,

- nieuwzględnienie przez Sąd wniosku wnioskodawcy o przeprowadzenie dowodu z opinii uzupełniającej biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości na okoliczność określenia trwałego zmniejszenia wartości obciążonej nieruchomości wskutek posadowienia linii przesyłowej.

Wskazując na powyższe, apelujący wnosił o:

I. zmianę postanowienia w zaskarżonej części poprzez:

- ustanowienie służebności przesyłu obciążającej nieruchomość położoną we wsi Ł., gmina N. obręb (...), oznaczoną numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,0632 ha, dla której Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim Zamiejscowy IX Wydział Ksiąg Wieczystych w H. prowadzi księgę wieczystą o numerze Kw (...) na rzecz przedsiębiorcy (...) S.A. z siedzibą w L. Oddział B., polegającą na umiejscowieniu linii napowietrznych (...) ze słupem i prawie dostępu do tych linii w zakresie niezbędnym do eksploatacji oraz usuwania awarii, dokonywania konserwacji, remontów, modernizacji wraz z prawem wejścia i wjazdu na nieruchomość obciążoną odpowiednim sprzętem w zakresie oznaczonym na szkicu biegłego z zakresu geodezji S. W. jako obszar K-L-Ł-M-N-O-P o powierzchni 360 m²,

- zasądzenie od uczestnika postępowania na rzecz wnioskodawcy tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności kwoty 3.867,80 złotych płatnej w terminie jednego miesiąca od dnia uprawomocnienia się orzeczenia wraz z ustawowymi odsetkami w przypadku uchybienia terminowi płatności,

II. zasądzenie od uczestnika postępowania na rzecz wnioskodawcy kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych,

ewentualnie,

- o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania wraz z orzeczeniem o kosztach postępowania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja wnioskodawcy okazała się uzasadniona jedynie w części, zaś apelacja uczestnika postępowania nie zasługiwała na uwzględnienie.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do apelacji wniesionej przez uczestnika postępowania wskazać należy, że była ona o tyle dalej idąca, aniżeli apelacja wnioskodawcy, iż dotyczyła kwestii w przedmiotowej sprawie kluczowej dla oceny zasadności wniosku D. N. (2), to jest zasiedzenia służebności gruntowej odpowiadającej treści służebności przesyłu przez Zakład (...) S.A. - poprzednika prawnego (...) S.A. z siedzibą w L.. W ocenie Sądu Okręgowego chybione były tu zarzuty skarżącego naruszenia prawa procesowego, to jest przepisów art. 234 k.p.c., art. 328 § 2 k.p.c. i art. 233 § 1

k.p.c., i w konsekwencji poczynienia ustaleń faktycznych sprzecznych z zebranych w sprawie materiałem dowodowym. Bezzasadne były także zarzuty naruszenia prawa materialnego.

Podkreślić trzeba, że oczywiście jest tak, iż w myśl art. 7 k.c. domniemanie dobrej wiary posiadacza nieruchomości obowiązuje do momentu, w którym zostanie ono obalone. Nie można jednakże tracić z pola widzenia faktu, że same twierdzenia uczestnika postępowania, prezentowane w niniejszej sprawie, podważały okoliczność istnienia jego dobrej wiary w momencie objęcia w posiadanie części nieruchomości wnioskodawcy, gdzie posadowiono urządzenia przesyłowe. Domniemanie dobrej wiary jest wzruszalne i może być obalone przez same okoliczności faktyczne wskazujące na istnienie złej wiary posiadacza (wyrok SN z dnia 9 marca 1967 r. II CR 340/66, OSP 1967/11/262). Słusznie zwrócił uwagę Sąd Rejonowy, że w tym przypadku brak było decyzji administracyjnej, wydanej w trybie art. 35 ustawy z dnia 12 marca 1958 roku o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości (Dz.U.1974.10.64 j.t.). Decyzja z dnia 29 marca 1982 r., na którą powoływał się uczestnik postępowania, a która ustalała miejsce i warunki realizacji inwestycji oraz zatwierdzała pod względem urbanistycznym i architektonicznym plan realizacyjny, została wydana na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 października 1974 r. – Prawo budowlane (Dz.U.1974.38.229). Już z niej wynikało, że przedmiotowa inwestycja nie była w całości realizowana na gruncie, stanowiącym w tym okresie własność Skarbu Państwa. W konsekwencji należało przypisać poprzednikowi prawnemu skarżącego świadomość, że właścicielem działki w momencie, gdy urządzenia przesyłowe powstawały, była osoba fizyczna – A. S., następnie zaś M. S., będący poprzednikami prawnymi wnioskodawcy. Nie można podzielić zarzutu, iż Sąd Rejonowy w sposób sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego ustalił, że decyzja z dnia 29 marca 1982 r. nr (...) ustalająca miejsce i warunki realizacji inwestycji oraz zatwierdzająca plan realizacyjny pod względem urbanistycznym i architektonicznym została doręczona ówczesnemu właścicielowi A. S., jako że był on wprost wymieniony jako osoba, której decyzja ta podlegała doręczeniu. Wbrew zarzutowi skarżącego Sąd Rejonowy nie negował tej decyzji, a skarżone orzeczenie w żaden sposób nie podważa stanowiska wyrażonego w postanowieniu

Sądu Okręgowego w Białymstoku z dnia 21 kwietnia 2010 r., w sprawie sygn. akt II Cz 252/10, w przedmiocie zakresu związania sądu cywilnego decyzją administracyjną mimo jej wadliwości i dopuszczalności badania w wyjątkowych przypadkach przez sąd cywilny przy bezwzględnej nieważności decyzji administracyjnej jej legalności. Sąd I instancji w sprawie niniejszej słusznie akcentował, iż decyzja nr (...) dotyczyła jedynie kwestii technicznych związanych z realizacją inwestycji.

W tym stanie rzeczy brak było podstaw do przyjęcia zasadności twierdzeń uczestnika postępowania, iż jego poprzednik prawny pozostawał w usprawiedliwionym przeświadczeniu, że przedmiotowe urządzenia były posadowione na gruncie, którego prawo własności przysługiwało Skarbowi Państwa. Trzeba tu także zaznaczyć, że w dacie wskazywanej przez skarżącego jako data początkowa biegu terminu zasiedzenia 19 maja 1982 r. nie budziło już wątpliwości, że to A. S. był właścicielem nieruchomości. Działka miała już bowiem założoną księgę wieczystą, gdzie jako właściciela wpisano właśnie poprzednika prawnego wnioskodawcy. A zatem decyzja realizacyjna z dnia 29 marca 1982 r. nie mogła być w żadnym razie uznana za dokument, na podstawie którego skarżący mógł wywodzić uprawnienie do korzystania z gruntu, jaki jest przedmiotem niniejszego postępowania. W związku z tym Sąd Okręgowy podzielił stanowisko Sądu I instancji, że dokumenty przedstawione przez uczestnika postępowania nie legalizowały posadowienia urządzeń przesyłowych na nieruchomości należącej do poprzednika prawnego wnioskodawcy.

Zaznaczyć także należy, iż kwestia dobrej wiary w kontekście zasiedzenia służebności przesyłu przez przedsiębiorcę jest przedmiotem bogatego orzecznictwa Sądu Najwyższego i niewątpliwie można dostrzec tendencję do bardziej liberalnej interpretacji tegoż pojęcia. Tym niemniej nie można jednocześnie nie zauważyć, że sytuacja, z jaką mamy do czynienia w przedmiotowej sprawie nie dotyczy posadowienia urządzeń przesyłowych w latach 50-tych bądź 60-tych ubiegłego wieku na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 28 czerwca 1950 r. o powszechnej elektryfikacji miast i osiedli (Dz.U. 1954.32. 135 j.t.). Urządzenia te zostały posadowione przez poprzednika prawnego uczestnika postępowania w latach 80-tych, kiedy była możliwość zadbania o to, aby nie tylko zostały one zrealizowane od strony technicznej, lecz również w zakresie prawa do gruntu i uprawnienia do korzystania z cudzej nieruchomości. Z tych względów nie budziła w ocenie Sądu Odwoławczego wątpliwości prawidłowość stanowiska Sądu I instancji w zakresie

zgłoszonego przez skarżącego zarzutu zasiedzenia, zaś argumentacja zawarta w treści apelacji nie zasługiwała na uwzględnienie.

Apelacja wywiedziona przez wnioskodawcę D. N. (2) okazała się natomiast zasadna jedynie w zakresie wysokości zasądanego przez Sąd Rejonowy wynagrodzenia za ustanowienie służebności, zaś w zasadniczym zakresie, dotyczącym przyjętego przez tenże Sąd wariantu ustanowienia służebności, a więc obejmującej obszar 96 m² ustalenia Sądu I instancji były prawidłowe i Sąd Okręgowy podziela je w całej rozciągłości. W swojej opinii biegły z zakresu elektrotechniki K. B. jednoznacznie bowiem wskazał, iż taki tylko obszar jest niezbędny i wystarczający do korzystania, konserwacji i naprawy linii napowietrznej wraz ze słupem. Z tego względu Sąd I instancji trafnie przyjął taki zakres służebności. Sąd Rejonowy natomiast dopuścił się naruszenia przepisów prawa procesowego i dokonał błędnych ustaleń faktycznych w przedmiocie wynagrodzenia za ustanowienie służebności, przekraczając zasadę swobodnej oceny dowodu w postaci opinii biegłego M. A.. Biegły przyjmując powierzchnię służebności na 96 m² określił wynagrodzenie na kwotę 1.273,40 złotych i to ta kwota stała się podstawą ustaleń dokonanych w tym zakresie przez Sąd Okręgowy i legła u podstaw zmiany zaskarżonego orzeczenia w tej części.

Sąd Odwoławczy miał na uwadze, że określając wysokość wynagrodzenia, biegły zastosował podejście porównawcze metodę korygowania ceny średniej. Zaznaczyć trzeba, że regulacje ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U.2010.102.651 j.t.) oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U.2004.207. 2109) wskazują, jakie są wymogi zastosowania wskazanej metody wyceny. Zgodnie z § 4 ust. 4 powołanego rozporządzenia przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości. Błędnie zatem przyjął Sąd I instancji do tejże wyceny, a co za tym idzie – określenia wysokości wynagrodzenia, jedynie kilka nieruchomości sąsiednich, poniżej koniecznego minimum. Aby bowiem stosować tę metodę, należy dokonać oceny co najmniej kilkunastu podobnych nieruchomości. Pominięcie przez Sąd Rejonowy działek położonych w miejscowościach K., O. i T. skutkowało tym, że nie można już było mówić o zastosowaniu właściwej metody wyceny przyjętej przez biegłego sądowego, lecz o jej dowolnej interpretacji przez Sąd, która przy uwzględnieniu okoliczności, że w tym zakresie były wymagane wiadomości specjalne, okazała się niedopuszczalna.

Sąd Rejonowy zaingerował także w sposób wadliwy w przyjęty przez biegłego współczynnik „k”, ustalony na poziomie 0,9. Trudno bowiem zaakceptować stanowisko Sądu I instancji, który nie posiadając wiadomości specjalnych, ustalił tenże współczynnik na innym poziomie, nie uznając jednocześnie, aby opinia biegłego M. A. była dotknięta wadami i błędami, co uzasadniałoby przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego tej specjalności. Gdyby bowiem Sąd Rejonowy chciał zanegować w tym zakresie wnioski płynące z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, winien był dopuścić dowód z opinii innego biegłego, bądź wyjaśnić tę kwestię w drodze dodatkowego przesłuchania biegłego na rozprawie. W okolicznościach niniejszej sprawy Sąd Rejonowy w sposób niedopuszczalny we własnym zakresie zróżnicował wysokość tego współczynnika na poziomie 0,3 dla części gruntu o powierzchni 39 m² i 0,5 dla obszaru obejmującego powierzchnię 57 m². Wskazać trzeba, że biegły sądowy wysłuchany na etapie postępowania odwoławczego wypowiedział się, w jakich warunkach może być stosowany współczynnik „k” na poziomie przyjętym przez Sąd Rejonowy, czyli na poziomie 0,3 - w przypadku obszaru niezbudowanego, strefy mało uczęszczanej, o małej uciążliwości urządzeń przesyłowych, zaś na poziomie 0,5 przy nieruchomości o dużej powierzchni, gdy przykładowo urządzenia elektroenergetyczne są usytuowane w narożniku działki, a w stosunku do pozostałego obszaru można zastosować określony sposób zagospodarowania (rozprawa z 28.02.2014r. 00:04:49). Sąd Okręgowy zaaprobował zatem wysokość współczynnika, jaką ustalił biegły sądowy, to jest 0,9 dla całego obszaru służebności, a która wynikała zarówno z opinii pisemnej, jak i z uzupełniających wyjaśnień złożonych w trybie art. 286 k.p.c. W tym zakresie na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd Odwoławczy zmienił zaskarżone orzeczenie w punkcie II,

podwyższając zasądzone na rzecz wnioskodawcy wynagrodzenie do tego poziomu, jaki określił biegły M. A., to jest kwoty 1.273,40 złotych.

W pozostałym zakresie apelacja wnioskodawcy była bezzasadna i podlegała oddaleniu na mocy art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd Odwoławczy oddalił ponownie zgłoszony w apelacji wniosek o dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, która miała dotyczyć kwestii, jaka w ocenie Sądu Okręgowego nie wymagała przeprowadzenia dodatkowego dowodu, to jest trwałego zmniejszenia wartości nieruchomości wnioskodawcy na skutek posadowienia na niej urządzeń przesyłowych. Aspekt ten był już bowiem brany pod uwagę przy ustalaniu wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności, a ponadto nie budziło wątpliwości, że nabywając przedmiotową nieruchomość w 1997 r. D. N. (2) nabył ją już wraz ze słupem oraz liniami napowietrznymi, co znalazło odzwierciedlenie w cenie nabycia nieruchomości. Z tych względów przedmiotowa kwestia pozostawała bez znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Odnosząc się końcowo do postanowienia Sądu Rejonowego w zakresie kosztów postępowania w I instancji wskazać trzeba, że wbrew przekonaniu uczestnika postępowania Sąd ten nie naruszył dyspozycji art. 520 § 2 k.p.c. uznając, że w sprawie niniejszej mieliśmy do czynienia ze sprzecznością interesów zainteresowanych. Nie budziło bowiem wątpliwości, że uczestnik postępowania kwestionował żądanie wnioskodawcy co do zasady, powołując się na zarzut zasiedzenia służebności. W takim stanie rzeczy, skoro wniosek dotyczący ustanowienia służebności przesyłu został uwzględniony, zasadne było obciążenie uczestnika postępowania kosztami tegoż postępowania. Z powyższych względów Sąd Okręgowy oddalił apelację uczestnika postępowania na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono w oparciu o ogólną zasadę obowiązującą w postępowaniu nieprocesowym, a wyrażoną w treści art. 520 § 1 k.p.c. Apelacja wnioskodawcy została bowiem uwzględniona jedynie w niewielkim zakresie i uznać należało, że zainteresowani w tym postępowaniu ulegli co do wywiedzionych środków odwoławczych.