

Sygn. akt III Ca 456/15

III Ca 457/15

III Ca 458/15

POSTANOWIENIE

Dnia 25 sierpnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w następującym składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Andrzej Dyrda

Sędziowie: SO Anna Hajda

SR (del.) Miłosz Dubiel (spr.)

Protokolant Aldona Kocięcka

po rozpoznaniu w dniu 25 sierpnia 2015 r. na rozprawie sprawy

z wniosku (...) Spółki Akcyjnej w R.

z udziałem J. S. (1), M. S. (1), Gminy R., Funduszu (...) Spółki Akcyjnej w K., Banku (...) Spółki Akcyjnej w W., (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w R., Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w R.

o ustanowienie służebności przesyłu

na skutek apelacji uczestników postępowania J. S. (1), (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w R.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Rybniku

z dnia 25 lutego 2014 r., sygn. akt I Ns 989/09

postanawia:

- 1. oddalić wszystkie apelacje;**
- 2. zasądzić od uczestnika postępowania M. S. (1) na rzecz wnioskodawcy kwotę 120 (sto dwadzieścia) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.**

SSR (del.) Miłosz Dubiel SSO Andrzej Dyrda SSO Anna Hajda

Sygn. akt: III Ca 456/15

III Ca 457/15

III Ca 458/15

UZASADNIENIE

postanowienia z dnia 25 sierpnia 2015 roku

(...) Spółka Akcyjna w R., obecnie (...) Spółka Akcyjna w R. wniosła o ustanowienie służebności przesyłu na jej rzecz na nieruchomości opisanej w księdze (...) składającej się z działek (...) stanowiącej własność Skarbu Państwa,

której wieczystym użytkownikiem był J. S. (1). Treścią służebności miało być korzystanie z tej nieruchomości celem eksploatacji, dokonywania kontroli, usuwania awarii i wymiany urządzeń sieci elektrycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej należących do przedsiębiorstwa wnioskodawcy za jednorazowym wynagrodzeniem w wysokości 5.000zł. W uzasadnieniu wnioskodawca podniósł, że sprzedał działkę poprzednikom prawnym J. S. (1)- jego rodzicom w dniu 5 stycznia 2006 roku za cenę 8 zł za metr kwadratowy, która uwzględniała istniejące urządzenia biegnące w ziemi, a jednocześnie w tej umowie ustanowiono służebność gruntową, uprawniającą wnioskodawcę do korzystania z gruntu celem eksploatacji urządzenia transformatorowego T.. Nie ustanowiono służebności przesyłu co do reszty urządzeń przesyłowych, bo nie była ona wówczas uregulowana prawnie, a obecnie pertraktacje z uczestnikiem nie przyniosły rezultatu, w tym co do kupna działki. Ponadto wnioskodawca zarzucał bezprawne uszkodzenia urządzeń telekomunikacyjnych.

Uczestnik J. S. (1) wniósł o oddalenie wniosku o ustanowienie służebności przesyłu bądź o jej ustanowienie, ale z przesunięciem urządzeń elektrycznych na skraj działki i wzmocnieniem urządzeń wodociągowych i ustanowienie służebności za wynagrodzeniem rocznym po 5000 zł miesięcznie. Na uzasadnienie swojego stanowiska w pierwszej kolejności podniósł, że jego rodzice nabywając od wnioskodawcy prawo użytkowania wieczystego nie wiedzieli o istnieniu urządzeń przesyłowych, które będą pod ziemią, a jedynie co do widocznego urządzenia T., co sugeruje, że gdyby wiedzieli o innych urządzeniach również ustanowiliby służebność. Zarzucił zatajenie istnienia urządzeń przesyłowych, które nie zostały uwidocznione na dołączonej do aktu notarialnego mapce, stąd oświadczenie w akcie notarialnym, że znany był im stan techniczny działki nie odnosi się do tych urządzeń. Nabywcy zamierzali wybudować na działkach zakład tapicerski a ustanowienie służebności koliduje ze sporządzonym projektem budowlanym. Urządzenia elektryczne powinny być przesunięte na skraj działki, a urządzenia wodociągowe wzmocnione, by można było wybudować budynek. Poza tym uczestnik podniósł, że problemem może być tzw. "kopciok", który wymaga wzmocnienia, by postawić konstrukcję budynku.

Wnioskodawca w odpowiedzi na stanowisko uczestnika podnosił, że nie jest właścicielem zabudowanego rurociągu o nazwie "kopciok" więc służebność nie dotyczy tego urządzenia oraz, że poprzednicy prawni uczestnika wiedzieli o urządzeniach, z których chcieli korzystać przez podłączenie do urządzeń przesyłowych wodnych i odprowadzania ścieków, na co wnioskodawca wyraził zgodę. Ponadto wnioskodawca przedstawił szkic sytuacyjny ilustrujący naniesione w 1994 roku urządzenia sanitarne, deszczowe, OC i wodociągowe.

W toku postępowania J. S. (1) zbył prawo użytkowania wieczystego spółce (...) sp. z o.o., a ta wniosła to prawo tytułem wkładu do spółki (...) sp. z o. o. w R., którą wezwano do udziału w sprawie i wyłączono od udziału w sprawie J. S. (1). Wezwana spółka nie przedstawia stanowiska w sprawie.

Do udziału w postępowaniu zgłosili się: (...) Spółka z o.o. w R., jako uprawnieni z tytułu ustanowionych na ich rzecz służebności i wnieśli o oddalenie wniosku z powodu tego, że żądana służebność koliduje z ich służebnościami: osobistą ustanowioną na rzecz M. S. (1) na mocy umowy z dnia 4.01.2010 roku, a polegającą na prawie korzystania z całej nieruchomości oraz na rzecz (...) Spółka z o.o. w R. służebnością przesyłu o nieograniczonym zakresie polegającą na prawie korzystania z działki i wybudowania pomp ciepłych o głębokości 6 metrów.

Sąd wezwał do udziału w sprawie Skarb Państwa jako właściciela gruntu, który przychylił się do wniosku przesunięcia urządzeń przesyłowych na skraj działki oraz uprawnionych z tytułu hipotek: Gminę R., Fundusz (...) S.A w K., oraz Bank (...) S.A. w W., którzy nie przedstawili stanowiska w sprawie.

Postanowieniem z dnia 25 lutego 2014 roku Sąd Rejonowy w Rybniku w pkt 1 ustanowił służebność przesyłu na rzecz (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w R. na nieruchomości (...) oddanej w wieczyste użytkowanie, składającej się z działek (...), położonych w R. przy ul. (...), polegającą na prawie korzystania z tej nieruchomości celem eksploatacji, dokonywania kontroli, przeglądów, konserwacji, modernizacji, naprawy, usuwania awarii i wymiany urządzeń sieci elektrycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej, których przebieg został zaznaczony na mapie zasadniczej sporządzonej przez biegłego A. J. z 10.12.2013r., stanowiącej integralną część postanowienia, wyznaczając strefy ochronne na działkach (...),

opisane w opinii uzupełniającej biegłego H. S. z dnia 3 stycznia 2012r. zaznaczonymi na mapie zasadniczej sporządzonej przez inż. A. J., która wraz z opinią z 10.12.2013r. i 7 stycznia 2014r. tego biegłego stanowi integralną część postanowienia. W pkt 2 zasądził od (...) S.A. w R. na rzecz (...) Spółki z o.o. w R. kwotę 35.656,33zł tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu. W pkt 3 oddalił wnioski w pozostałej części, a w pkt 4 nakazał pobrać od wnioskodawcy (...) S.A. w R. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Rybniku 9.666,15zł tytułem nie uiszczonych kosztów sądowych, które tymczasowo ponosił Skarb Państwa.

Rozstrzygnięcie Sądu pierwszej instancji poprzedzone zostało ustaleniem, że wnioskodawczyni jako wieczysty użytkownik nieruchomości opisanej w księdze Kw (...) na podstawie decyzji Wojewody (...) z 19 lipca 1994 roku poprowadziła linie elektryczne i wodociągowe oraz odprowadzania ścieków po przedmiotowej nieruchomości położonej w kompleksie zabudowań elektrowni przy ul. (...) w R..

J. S. (2) 5 stycznia 2006 roku kupił od Elektrowni (...) S.A. w R. prawo wieczystego użytkowania części nieruchomości Kw (...) za cenę 21.800 zł, ustanawiając na rzecz Elektrowni (...) służebność gruntową dotyczącą znajdującego się na nieruchomości urządzenia trafo, której treścią było prawo eksploatacji tego urządzenia. W akcie notarialnym J. S. (2) oświadczył, że znany jest mu stan techniczny nieruchomości (§ 5 umowy). W dniu 8 maja 2007 roku J. S. (2) zwrócił się do wnioskodawcy o podłączenie go do sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej biegnącej również przez jego działkę, na co wnioskodawczyni wyraziła zgodę i wskazała warunki realizacji przyłączenia. J. S. (1), syn J. S. (2), nabywca prawa wieczystego użytkowania, w piśmie z 10 sierpnia 2009r. odmówił ustanowienia służebności przesyłu podnosząc, że narusza jego prawa właścicielskie, nawet za wynagrodzeniem ustalonym przez wspólnego biegłego rzeczoznawcę.

Elektrownia (...) posadowiła urządzenia zgodnie z instrukcją (...) dotyczącą sieci zewnętrznych wodno-kanalizacyjnych, kanalizacji opadowej. Przebieg urządzeń sanitarnych, deszczowych, OC i wodociągów był naniesiony na mapie z 1994r. i mógł zostać zweryfikowany przez każdego nabywcę na podstawie informacji dostępnych w zasobach geodezyjnych lub od wnioskodawcy dysponującego mapami i szkicami.

Nieruchomość (...) składa się z działek (...) o łącznej powierzchni 0,3700 ha i powstała po odłączeniu części nieruchomości z księgi Kw (...). Sąd w toku oględzin ustalił, że na nieruchomości w chwili zamknięcia rozprawy nie było żadnych urządzeń przesyłowych ani studni głębinowych spółki (...) sp. z o.o. oprócz urządzeń Elektrowni. Na działce (...) jej skrajem równoległe do chodnika przy ul. (...) biegnie urządzenie wodociągowe, "łamie" się pod kątem prostym przed końcem działki i biegnie prostopadle do ul. (...). Przez działkę (...) przebiega linia elektryczna prostopadle i jest zaznaczona kolorem czerwonym na mapie, jednak linia ta biegnie wzdłuż chodnika przecinającego działkę w pół przez środek nieruchomości. Widoczna jest nie zajęta urządzeniami przesyłowymi podziemnymi przestrzeń działki (...). Linie średniego napięcia biegną skrajem działki częściowo pod chodnikiem ul. (...) i pod utwardzonym parkingiem i są zaznaczone kolorem czerwonym na mapie. Na działce stoi hydrant. W razie awarii jest konieczność i wejścia do urządzenia wodnego i naprawy w miejscu zlokalizowanej awarii. Przez nieruchomość uczestnika przebiega nieczynne urządzenie wodne zaznaczone linią koloru niebieskiego i skrótem "nieczynne" oraz nieczynna linia elektryczna wewnętrzna koloru czerwonego ze skrótem "nieczynna" służąca kiedyś właścicielowi nieruchomości nie stanowiąca przedmiotu wniosku o służebność, a służąca do oświetlenia działki widocznymi lampami. Przez działki (...) przebiega linia koloru żółtego telefoniczna również nieczynna, która nie jest przedmiotem wniosku. (...), tj. zamknięte urządzenie wodne, potok, znajduje się w rzeczywistości pod nieruchomością, nie jest urządzeniem przesyłowym i nie jest własnością wnioskodawcy, a podlega prawu wodnemu.

Uczestnik J. S. (1) zamierzał zbudować na nieruchomości budynek według projektu budowlanego inż. J. K., jednak zbył prawo użytkowania wieczystego na rzecz spółki (...) sp. z o.o. a ta na rzecz (...) sp. z o.o. w R., która to spółka nie złożyła zastrzeżenia o budowie domu przeciwko wnioskowi o ustanowienie służebności. Niezależnie od tej zmiany własności, posadowienie budynku według projektu dla J. S. (1) na nieruchomości, na której będzie ustanowiona służebność przesyłu dla czynnych urządzeń przesyłowych, z uwzględnieniem stref ochronnych przy dotychczasowym przebiegu tych urządzeń jest możliwe, jednakże przy możliwej do zrealizowania zmianie powierzchni zabudowy przy zachowaniu powierzchni użytkowej.

Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy H. S. na okoliczność możliwości ustanowienia służebności przesyłu na nieruchomości (...) i ustalenia wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu zgodnej z wnioskiem, na okoliczność czy istnieje techniczna możliwość przeniesienia instalacji by możliwa była zabudowa działki zgodnie z projektem, i jaki byłby koszt przeniesienia urządzeń oraz czy możliwe jest posadowienie budynku zgodnie z dotychczasowym przebiegiem urządzeń po ich wzmocnieniu i za jakim kosztem. Jak wynika z tej opinii, nie podważonej przez strony, jest możliwe ustanowienie służebności ze strefami ochronnymi czyli odległościami od skrajnych linii urządzeń przesyłowych do miejsca gdzie mogą być posadowione budynki z uwzględnieniem przepisów prawa budowlanego co do tych odległości i jednocześnie może być wzniesiony budynek według projektu J. S. (1). Jednak niecelowe z punktu widzenia ekonomicznego byłoby wznoszenie takiego budynku ze względu na istniejące tam zabudowane urządzenie wodne (kopciok), bowiem konieczne byłoby wzmocnienie tego potoku kosztem dodatkowo od 10 do 15 mln złotych, co jest nieracjonalne. Ponadto służebność przesyłu nie przeszkadza w tej inwestycji. Przesunięcie linii elektrycznych nie jest konieczne ponieważ biegną skrajną częścią nieruchomości i nie przeszkadzają w budowie budynku według projektu, do którego odnosił się biegły. Sieć kanalizacji deszczowej jest w strefie "możliwej zabudowy", ale jej przesunięcie może powodować trudności w zachowaniu spadków umożliwiających spływ wody. Jeśli chodzi o sieć wodociągową to jej przesunięcie mogłoby być najmniej uciążliwe, a ta sieć także leży w strefie ewentualnej zabudowy a przez jej przesunięcie zyska się powierzchnię 1140,3m², co będzie wymagało przeprojektowania budynku i posadowienia go nadal nad w/w potokiem wzmocnienia go i zapewnieniem dostępu do niego w przypadku konieczności napraw. Resztę tak powstałego obszaru można zagospodarować jako zieleń i parkingi (...) nie jest własnością elektrowni, nie jest urządzeniem przesyłowym.

Powierzchnia stref ochronnych przy uwzględnieniu dotychczasowego położenia urządzeń przesyłowych została wyliczona z uwzględnieniem odłączenia jednej działki, którą nabył z mocy prawa Skarb Państwa i wynikłej stąd zmiany powierzchni całej nieruchomości i stosunku stref ochronnych do całej powierzchni. Wynagrodzenie obliczono dla nieruchomości po odłączeniu działki na rzecz Skarbu Państwa, na kwotę 35.656,33 zł za służebność bez przenoszenia urządzeń przesyłowych. Z kolei szkic na mapie (k. 228) obrazuje przebieg urządzeń przesyłowych po niewielkim przesunięciu linii elektrycznych na skraj działki, co jednak niewiele zmieni dla powierzchni do zabudowy działek oraz po przesunięciu urządzeń wodociągowych. Dla służebności tej treści określono wynagrodzenie na kwotę 24.354,83zł przy uwzględnieniu również odłączonej działki na rzecz Skarbu Państwa. Obliczono koszty przełożenia poszczególnych urządzeń infrastruktury wodnej, kanalizacyjnej, elektrycznej, łącznie na kwotę 111.762 zł, przy czym koszt przesunięcia tych urządzeń obciąża użytkownika wieczystego bowiem urządzenia są posadowione legalnie przez elektrownię.

Treść służebności przesyłu ustanowionej w dniu 4.01.2010r. na rzecz (...) Sp. z o.o. w R. polega na prawie korzystania z całej nieruchomości celem instalacji pomp ciepła w zamian za dostawę ciepła do budynków, a poza tym służebność ta ma polegać na zajęciu przez uprawnioną spółkę nieruchomości na 6 metrów w głąb, swobodnym poruszaniu się po całej nieruchomości celem obsługi urządzeń. Nadto właściciel zobowiązał się nie instalować urządzeń nad i pod ziemią na 6 metrów w głąb, tylko za zgodą uprawnionego i tylko gdy nie będą one kolidować z instalacją wymienników ciepła. Z oględzin wynikało, że na nieruchomości nie ma rozpoczętych żadnych prac zatem nie ma kolizji zakresów tych dwóch praw.

M. S. (1) jest uprawniony z tytułu służebności osobistej ustanowionej na mocy umowy z dnia 31.05.2010r polegającej na prawie nieodpłatnego, nieskrępowanego korzystania z całej nieruchomości opisanej w akcie notarialnym. Uprawiony ma prawo prowadzić działalność gospodarczą w ustalony i znany przez niego sposób, co w szczególności obejmuje prawo składanie i przechowywanie różnych rzeczy. Na nieruchomości nie ma żadnych magazynów ani urządzeń posadowionych przez M. S. (1). Działka jest zadrzewiona i zarośnięta wysoką trawą.

Obliczone przez biegłego strefy ochronne uwzględniały również strefy techniczne czyli obszar niezbędny do wejścia na nieruchomość w celu dokonania napraw i wymiany urządzeń. Strefy uwzględniały nie tylko odległość urządzeń od budynków i budowli ale także strefę pracy ekipy remontowej.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd I instancji uznał, że przedmiotem postępowania było ustanowienie prawa rzeczowego o treści najmniej uciążliwej dla wieczystego użytkownika gruntu i korzystnej dla przedsiębiorstwa zapewniającej eksploatację urządzeń przesyłowych w przyszłości, tj. służebności o treści z art. 305¹ k.c. Dlatego na tok niniejszego postępowania nie miało wpływu toczyące się postępowanie administracyjne dotyczące ustalenia legalności urządzeń, co ma znaczenie prawnokarne, nie ma natomiast wpływu na wynik sprawy o ustanowienie służebności. Jeżeli nawet urządzenia są ustanowione nielegalnie to jednak służebność przesyłu "legalizuje" prawo posiadania.

Ustanowienie służebności przesyłu według dotychczasowego przebiegu urządzeń przesyłowych z uwzględnieniem stref ochronnych obejmujących również strefy techniczne było wystarczające dla przedsiębiorstwa wnioskodawcy i jednocześnie nie było uciążliwe w istniejącym stanie faktycznym dla uczestników. Obecny użytkownik wieczysty (...) spółka z o.o. w R., nie zgłaszała zarzutów co do treści służebności, a projekt budowy przedłożył poprzedni uczestnik J. S. (1). Projekt ten nie koliduje z istniejącymi urządzeniami przesyłowymi, wchodzi jedynie w strefy ochronne, jednakże jest możliwość poprawy projektu i zmiany kubatury. Przeszkodę stanowi potok „kopciok”, który zwiększa koszt inwestycji, jednakże nie jest urządzeniem przesyłowym.

Co do służebności (...) Spółki z o.o. w R. to jest ona uprawnieniem inwestora do realizacji zamówienia na pompy ciepła, które nie odpowiada treści służebności przesyłu, a przypomina bardziej prawa dzierżawcy w związku z inwestycją przy budowie urządzeń. Jest zobowiązaniem wieczystego użytkownika wobec inwestora, że nie będzie utrudniać budowy pomp i nie rodzi prawa erga omnes. Treść czynności prawnej należy oceniać według woli stron a nie według jej nazwy, co wynika z art. 65 § 2 k.c. W dziale III księgi wieczystej można wpisać uprawnienia dzierżawcy i inne zgodnie z art. 16 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Za najistotniejsze Sąd uznał normę z art. 249§1 kc, która stanowi, że jeżeli kilka praw obciąża tę samą nieruchomość prawo powstałe później nie może być wykonywane z uszczerbkiem dla prawa powstałego wcześniej, a z oględzin wynikało, że na działkach nie są dokonywane żadne inwestycje, a sam prezes zarządu (...) nie potrafił wskazać ile pomp ciepła ma być posadowionych i gdzie. Wiadomo było tylko, że mają mieć głębokość 6 metrów. Służebność przesyłu o treści odpowiadającej dotychczasowemu przebiegowi urządzeń nie kolidowała z prawem w/w Spółki, a wobec braku urządzeń tego uczestnika nie jest możliwe wyliczenie wynagrodzenia uwzględniającego takie urządzenie. W przyszłości spółka może wybudować pompy ciepła na częściach nieruchomości nie zajętych przez urządzenia przesyłowe, a łączna powierzchnia nieruchomości wolnej wynosi 1447 m². Te same rozważania dotyczą nieograniczonej w zakresie służebności osobistej na rzecz M. S. (1), która także nie jest wykonywana i nie może pozostawać w kolizji z liniami elektrycznymi, ponieważ skoro można postawić budynek tym bardziej można korzystać z nieruchomości przez "składowanie na nim różnych rzeczy".

Pozostali uczestnicy, wierzyciele hipoteczni, nie zgłosili zarzutów a ich interes polegał na zagwarantowaniu sobie prawa do zaspokojenia się z nieruchomości. Właściciel nieruchomości Skarb Państwa mógł mieć zarzuty te same co wieczysty użytkownik bowiem zachowuje prawa właścicielskie art. 233 k.c. Wieczysty użytkownik może korzystać z nieruchomości z wyłączeniem innych osób, ale nie wyłącza właściciela. Jednak argumenty właściciela należało obalić z tych samych powodów co wieczystego użytkownika.

Wynagrodzenie wyliczył biegły uwzględniając strefy ochronne i techniczne i przyjął metodę polegającą na wyliczeniu wynagrodzenia jednorazowego, ale mającego charakter renty w oparciu o hipotetyczny czynsz roczny za najem tej powierzchni gruntu przez przedsiębiorstwo przesyłowe z uwzględnieniem tylko włożonego kapitału i kosztów operacyjnych, który wyniósłby 2139,38zł, a kwota zainwestowana w pewne źródło dochodu tj. obligacje Skarbu Państwa zapewniająca odsetki odpowiadające rocznemu czynszowi tej wielkości została wyliczona na 35.656,33zł przy istnieniu urządzeń w dotychczasowym przebiegu. Wynagrodzenie dla służebności po przesunięciu urządzeń wynosiłoby 24.354,83zł, bo roczny przyjęty czynsz wyniósłby wtedy 1461,29zł. Przy zasadzeniu wynagrodzenia za służebność przyjęto czynsz dla dotychczasowego przebiegu urządzeń czyli 35.656,33zł.

Sąd zaznaczył, że wyliczone wynagrodzenie jest wyjątkowo korzystne dla wieczystego użytkownika nieruchomości, ponieważ przy zestawieniu do ceny nieruchomości z 2006 roku w kwocie 21800zł jest w rzeczywistości splatą wartości działki. Przy uwzględnieniu waloryzacji ceny nieruchomości z 2006r. do średniego wynagrodzenia z 2006 roku (2.644zł) można wyliczyć cenę za tę nieruchomość obecnie przy uwzględnieniu wynagrodzenia z 2013 roku (3837zł.) na 31.463,40zł czyli mniej niż wynosi wynagrodzenie za ustanowienie służebności. Wnioskodawca przystał na tą wysokość wynagrodzenia nie zgłaszając zarzutów. Zarzuty wieczystego użytkownika są niezrozumiałe wobec oczywistej korzyści.

Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego A. J. w celu naniesienia stref ochronnych według wyliczenia biegłego H. S. na mapę zasadniczą by zakres służebności wynikał z mapy stanowiącej integralną część postanowienia.

Apelacje od postanowienia Sądu Rejonowego w Rybniku wnieśli uczestnicy postępowania (...) Spółka z o.o. w R., M. S. (1) i J. S. (1) oraz (...) Spółka z o.o. w R.. Wszyscy ci uczestnicy zaskarżyli postanowienie w całości i domagali się jego uchylenia i przekazania sprawy Sadowi I instancji do ponownego rozpoznania, a skarżący (...) Spółka z o.o. w R. dodatkowo ewentualnej zmiany postanowienia poprzez ustanowienie służebności w sposób niekolidujący ze służebnością przysługującą tej spółce. Zarzucali nierozpoznanie istoty sprawy poprzez pominięcie zarzutu, że przeprowadzenie służebności powinno nastąpić z jak najmniejszym, obciążeniem nieruchomości obciążanej, obciążenie nieruchomości służebnością bez uwzględnienia przesunięcia linii, bezpodstawne przyjęcie że ich poprzednicy prawni posiadali wiedzę o istniejących na nieruchomości instalacjach, bezpodstawne przyjęcie, że wobec zbycia nieruchomości jej zabudowa nie ma znaczenia oraz pominięcie kwestii legalności urządzeń przesyłowych. (...) Spółka z o.o. w R. zarzucili kolizję ustanowionej służebności ze służebnościami ustanowionymi na ich rzecz.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Żaden z podniesionych przez uczestników postępowania zarzutów apelacji nie zasługiwał na uwzględnienie.

Stan faktyczny został przez Sąd I instancji ustalony w sposób prawidłowy w oparciu o zebrany w sprawie materiał dowodowy, po wszechstronnym jego rozważeniu. Sąd Okręgowy ustalenia Sądu I instancji podziela i przyjmuje za własne, przy czym z zastrzeżeniami podniesionymi w dalszej części uzasadnienia. Również ocena prawna została przez Sąd I instancji w sposób prawidłowy powołana i zastosowana.

W pierwszej kolejności wypada zaznaczyć, że treścią służebności przesyłu uregulowanej w art. 305¹ kodeksu cywilnego jest korzystanie przez przedsiębiorcę w oznaczonym zakresie z cudzej nieruchomości (nieruchomości obciążonej), niezbędnym do zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń przesyłowych. Celem takiej służebności jest zapewnienie prawidłowego realizowania uprawnień właścicielskich wobec tychże urządzeń. Zgodnie bowiem z art. 140 k.c., w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa (...). W odniesieniu do urządzeń przesyłowych konieczne jest zapewnienie utrzymania ich w należyтым stanie - utrzymania, konserwacji, remontu, modernizacji, dozoru czy usunięcia awarii. Właściciel ma prawo realizowania swoich uprawnień niezależnie od legalności urządzeń i kolizji, z powodu ich umiejscowienia, z zamierzeniami inwestycyjnymi innych osób posiadających tytuł do korzystania z nieruchomości. Powyższe prowadzi do wniosku, co należy podkreślić, że przebieg służebności jest pochodną przebiegu danej sieci skoro służebność ma umożliwiać wykonywanie uprawnień właścicielskich w stosunku do niej. Właściciel nie może być ograniczony w wykonywaniu swoich uprawnień z powodu nawet uzasadnionego kwestionowania legalności budowy urządzeń, co może rodzić, jak słusznie zauważył Sąd I instancji, konsekwencje administracyjnoprawne i karne.

Art. 305² § 1 k.c. stanowi, że 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. Kognicja Sądu w sprawie o ustanowienie służebności ogranicza się zatem do badania w jakim zakresie służebność jest konieczna dla zapewnienia prawidłowego

korzystania z urządzeń oraz ustalenia odpowiedniego wynagrodzenia. W żadnym wypadku nie jest dopuszczalne prowadzenie postępowania pod kątem przebudowywania sieci, co podlega prawu budowlanemu i jest zastrzeżone dla odpowiedniego postępowania administracyjnego. Jest to sprzeczne z istotą służebności, która jak wcześniej podkreślono ma służyć korzystaniu z sieci tam gdzie ta się znajduje i niezależnie od sprzecznych interesów zainteresowanych. Postępowania dowodowego i ustaleń w tym zakresie – długotrwałego i kosztownego - Sąd I instancji nie powinien prowadzić, ponieważ przedmiot sprawy nie może obejmować tych kwestii.

Z przyczyn wskazanych powyżej chybione są zarzuty apelujących dotyczące naruszenia art. 288 k.c., z godnie z którym służebność gruntowa powinna być wykonywana w taki sposób, żeby jak najmniej utrudniała korzystanie z nieruchomości obciążonej. Sprowadzają się one do zarzucenia bezpodstawnego pominięcia konieczności przesunięcia sieci, podczas gdy z oczywistych i wskazanych wyżej względów, kwestia ta pozostawała poza przedmiotem postępowania. Zaznaczyć w tym miejscu należy, że żaden z apelujących, mimo zarzucania naruszenia art. 288 k.c., nie kwestionował ustalonych przez biegłego szerokości pasów ochronnych.

Za równie nieuzasadnione są zarzuty nieuwzględnienia braku wiedzy poprzedników prawnych uczestników postępowania o przedmiotowych urządzeniach oraz naruszenia praw uczestników postępowania J. S. (1), M. S. (1) i Spółki (...) wynikających z ustanowionych na ich rzecz służebności. Pierwsza z kwestii sprowadza się do skorzystania z odpowiednich roszczeń między stronami czynności prawnej – w tym wypadku umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego – z powodu nienależytego wykonania zobowiązania, czy wad przedmiotu umowy. To wymaga ich skonkretyzowania w odpowiednim postępowaniu i nie może mieć już miejsca w sprawie z wniosku o ustanowienie służebności. Jak wynika z materiału sprawy poprzednicy prawni uczestników z roszczeń tych nie skorzystali. Z kolei wszyscy kolejni nabywcy prawa użytkowania wieczystego i uprawnieni z tytułu później ustanowionych służebności nie mogą się powoływać na brak wiedzy o istnieniu tych urządzeń skoro prawa swoje nabyli od J. S. (1) jako uczestnika już toczącego się niniejszego postępowania. Ich zaufanie nie zostało zatem naruszone, a uzyskując określone uprawnienia do spornej nieruchomości i planując realizację określonych celów gospodarczych dysponowali pełną wiedzą na temat uwarunkowań tejże nieruchomości dotyczącej posadowionej tam infrastruktury. W tym miejscu należy podkreślić, że każdy inwestor ma obowiązek dostosowania się przy planowaniu inwestycji do miejscowych uwarunkowań, w szczególności dokonania wymaganych przez prawo budowlane niezbędnych uzgodnień branżowych. w postępowaniu o uzyskaniu pozwolenia na budowę kwestia ta ma elementarne znaczenie. Proces ten powinien poprzedzić przystąpienie do prac projektowych, a ich zaniedbanie obciąża inwestora. Sporządzenie projektu budowlanego z pominięciem uwarunkowań lokalnych dotyczących spornych sieci przesyłowych w żaden sposób nie może obciążać wnioskodawcy, a kwestia ta nie może być skutecznie podnoszona w postępowaniu. Poza tym sam fakt istnienia projektu bez wykazania istnienia prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę wyklucza celowość rozważań co do kolizji interesów. Te same uwagi odnoszą się do zamierzeń gospodarczych M. S. (2) i Spółki (...), którzy przy ich realizacji powinni liczyć się w istniejącą infrastrukturą przesyłową, a planowane przez nich inwestycje również podlegają rygorom prawa budowlanego Ponadto ci ostatni uczestnicy nie wykazali w toku postępowania w jaki sposób chcą realizować swoje zamierzenie, co dodatkowo wyklucza celowość rozważania kwestii kolizji interesów z tym związanych.

Z opisanych wyżej przyczyn zarzuty wszystkich apelujących okazały się nieuzasadnione, a orzeczenie Sądu I instancji odpowiada prawu.

Mając na uwadze wskazane okoliczności Sąd Okręgowy oddalił wszystkie apelacje jako nieuzasadnione. Podstawę prawną rozstrzygnięcia stanowi art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. oraz art. 98 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. Pełnomocnik wnioskodawczyni domagał się przyznania wynagrodzenia jedynie od uczestnika postępowania M. S. (1). Stanowiło je wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 120 zł ustalone w oparciu o § 8 pkt 3 i § 13 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. z 2013 r. poz.461 ze zm.).

SSR del. Miłosz Dubiel (spr) SSO Andrzej Dyrda SSO Anna Hajda