

Sygn. akt II Ca 33/14

POSTANOWIENIE

Dnia 11 marca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Anatol Gul

Sędziowie: SO Aleksandra Żurawska

SO Alicja Chrzan

Protokolant: Agnieszka Ingram

po rozpoznaniu w dniu 11 marca 2014r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z wniosku B. K.

przy udziale (...) Spółki z o.o. w W.

o ustanowienie służebności przesyłu i wynagrodzenie

na skutek apelacji uczestnika postępowania

od postanowienia Sądu Rejonowego w Kłodzku

z dnia 21 października 2013 r., sygn. akt I Ns 1722/12

p o s t a n a w i a:

uchylić zaskarżone postanowienie i przekazać sprawę Sądowi Rejonowemu w Kłodzku do ponownego rozpoznania.

Sygn. akt II Ca 33/14

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 21 października 2013 r., Sąd Rejonowy w pkt I ustanowił na nieruchomości stanowiącej własność wnioskodawcy B. K., tj. zabudowanej działce gruntu nr (...) położonej w B., przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą o nr (...), na rzecz uczestniczki (...) Spółki Sp. z o.o. w W. służebność przesyłu polegającą na znoszeniu istnienia na nieruchomości urządzenia przesyłowego, tj. przyłącza gazowego niskiego ciśnienia (...) oraz korzystania przez przedsiębiorstwo przesyłowe z wymienionych urządzeń w zakresie ich koniecznej eksploatacji, konserwacji oraz remontów; w pkt II zasądził od uczestnika postępowania (...) Sp. z o.o. w W. na rzecz wnioskodawcy B. K. 730 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 21 października 2013 r., zaś w pkt III dalej idący wniosek oddalił oraz orzekł o kosztach postępowania:

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Od marca 2013 r. wnioskodawca nie prowadzi działalności w należącym do niego obiekcie hotelowym, z przyczyn ekonomicznych. W swoich zeznaniach wskazał, że planował zabudowę bramy, pod którą przebiega przyłącze, tak

aby po zamurowaniu prześwitu uzyskać dodatkową powierzchnię handlową, dla celów gastronomicznych. Nie podjął jednak dotychczas żadnych związanych z tym czynności. Opiniujący na zlecenie Sądu biegły A. Z. określił wysokość wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności przesyłu, dla urządzeń przyłącza na nieruchomości wnioskodawcy na kwotę 730 zł. Wyliczenie wartości prawa w pasie służebności biegły oparł na ww. bezspornych dokumentach związanych z przebiegiem instalacji złożonymi przez uczestniczkę, potwierdzonymi sprawdzeniem w dokumentacji geodezyjnej zawartej w ewidencji gruntów i budynków Starostwa Powiatowego w K., postanowieniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącymi działki wnioskodawcy oraz własnych oględzin rzeczy. Stosując, ze względu na brak dostępnych danych rynkowych pozwalających na stosowanie sposobu bezpośredniego, metodę pośrednią, przez zastosowanie podejścia porównawczego i korektę ceny średniej biegły określił wartość służebności uwzględniając m.in. wartość prawa własności nieruchomości wnioskodawcy ze względu na położenie, otoczenie i zagospodarowanie terenu, jak też ograniczenia związane z istnieniem pasa ochronnego, podlegającego kontroli, w tym ze strony operatora sieci, oraz zakazem w zabudowy. Biegły zwrócił uwagę, że nieruchomość wnioskodawcy wpisana jest do rejestru zabytków i podlega ochronie konserwatorskiej. Wynika stąd obowiązek pozytywnego uzgodnienia wszelkich prac budowlanych, jak też zmian funkcji obiektu, z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków. Na dzień sporządzenia opinii (co potwierdził B. K. w swoich zeznaniach) uzgodnienia takowe dotyczące ewentualnej zabudowy bramy nie były prowadzone. B. K. wielokrotnie wzywał uczestniczkę postępowania do uregulowania statusu prawnego przyłącza gazowego w drodze ustanowienia na jej rzecz służebności przesyłu, w zamian za zapłatę wynagrodzenia w formie rocznych rat od ok. 1000 do 600 zł. W odpowiedzi przedsiębiorstwo gazownicze zgadzając się na ustanowienie wspomnianego prawa proponowało jednorazowe wynagrodzenie w wysokości 609 zł, tj. według wyceny wartości służebności sporządzonej przez działającego na jego zlecenie rzeczoznawcę majątkowego. Celem ugodowego załatwienia sporu spółka zaproponowała podwyższenie wspomnianego wynagrodzenia do 1000 zł, na co wnioskodawca nie wyraził zgody, żądając umówienia wynagrodzenia płaconego corocznie.

Rozważając tak ustalony stan faktyczny, Sąd Rejonowy stanął na stanowisku, iż wniosek co do zasady zasługiwał na uwzględnienie.

Opisany wyżej stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o przedstawione przez strony dowody w postaci dokumentów, na podstawie stanowisk prezentowanych w toku postępowania, posiłkując się dodatkowo opinią biegłego, dla określenia wartości służebności (wynagrodzenia za jej ustanowienie), co wymagało wiadomości specjalnych. Wnioski opinii Sąd I instancji przyjął za właściwe zważywszy na rzetelne i obszernie uzasadnienie przyjętego sposobu określenia wysokości świadczenia, popartego zebrany materiał w sprawie oraz danymi pozyskanymi z ewidencji nieruchomości, jak też planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego w przypadku położenia gruntu wnioskodawcy. Ponadto, Sąd uznał, iż nie miał przy tym żadnych podstaw, aby kwestionować kompetencje biegłego do wyboru stosowanej metody wyceny i przyjętego przez niego materiału porównawczego. Przystępując do prezentacji podstawy prawnej rozstrzygnięcia, Sąd Rejonowy wskazał, iż pomiędzy stronami nie było sporu odnośnie istnienia i przebiegu urządzenia przesyłowego, ani też sposobu jego realizacji w 2010 i 2012 r. Wnioskodawca nie kwestionował też wskazań uczestniczki na uzyskane w toku procesu inwestycyjnego pozwolenia lokalizacyjne i budowane, czy wreszcie zgodę ze strony B. K. na rozpoczęcie prac. Za nietrafne zostały uznane przez Sąd wywody uczestniczącej w postępowaniu spółki, jakoby powołane decyzje administracyjne w połączeniu z zezwoleniem wnioskodawcy, kreowały istnienie po jej stronie prawa do rzeczy o charakterze cywilnoprawnym, w postaci obligacji realnej. Brak również było podstaw do przyjmowania, że B. K. złożył oświadczenie o ustanowieniu na rzecz uczestniczki uprawnienia do korzystania z rzeczy w znaczeniu nawiązania stosunku cywilnoprawnego. Wskazywała na to choćby korespondencja stron przed procesem, gdzie konsekwentnie pojawiała się żądanie ustanowienia prawa służebności, potwierdzone także w stanowisku spółki przesyłowej. Konstruowanie w tej sytuacji choćby dorozumianej woli uregulowania sytuacji prawnej do korzystania z rzeczy ze strony wnioskodawcy na rzecz uczestniczki, w ocenie Sądu, nie było usprawiedliwione. W żadnym też razie obowiązków o charakterze cywilnoprawnym nie niosły dla stron akty administracyjne związane z procesem budowlanym, bowiem administracja czy to państwowa, czy samorządowa nie ma uprawnień władczych do określania w tym znaczeniu praw osób trzecich, co pozostaje domeną kodeksowej swobody umów (ewentualnie z możliwością ingerencji orzeczeń prawo kształtujących Sądu). Po wtóre decyzje te dotyczą zupełnie

innej sfery tj. kontroli zachowania wymogów stawianych przez regulacje o charakterze administracyjno-technicznym. Z tych powodów pogląd uczestniczki o istnieniu wiążącego strony stosunku prawnego, wyłączającego możliwość ustanowienia służebności Sąd odrzucił. Zważywszy, że status prawny obecności na nieruchomości wnioskodawcy przyłącza gazowego należącego do (...), z o.o. w W. nie jest w żaden sposób uregulowany, w ocenie Sądu, zastosowanie znajduje regulacja art. 305¹ k.c. w myśl, którego nieruchomość można obciążyć na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, prawem polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń (służebność przesyłu). W oparciu o art. 305² § 2 k.c. Sąd ustalił, iż B. K. przysługuje legitymacja do wystąpienia z żądaniami ustanowienia służebności, które co do zasady należało, ze względów wyżej wskazywanych uwzględnić w całości. Ustanawiając na rzecz (...) Sp. z o.o. w W. ograniczone prawo rzeczowe o treści zgodnej z żądaniem wniosku, Sąd zasądził na rzecz wnioskodawcy kwotę 730 zł tytułem wynagrodzenia. Suma ta, zdaniem Sądu, odpowiada wyliczonej przez biegłego A. Z. wartości prawa służebności, która uwzględnia cechy należącej do B. K. rzeczy, jej otoczenie, przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego gminy, uciążliwość znoszenia urządzenia, jak też nieokreślony w czasie, trwały charakter uprawnienia przypadającego uczestniczkę postępowania. Ostatnia z wyżej wymienionych przesłanek przeważała o braku podstaw do orzeczenia świadczenia okresowego, płatnego w okresach rocznych. Sąd Rejonowy nie uwzględnił zarzutów wnioskodawcy odnośnie zaniżenia należnego mu wynagrodzenia, z uwagi na nieuwzględnienie ograniczenia w możliwości zabudowy przejścia istniejącego w budynku, pod którym usytuowane jest przyłącze gazowe. W ocenie Sądu, z posadowieniem i możliwością korzystania z urządzeń przesyłowych przez uprawnionego do służebności wiąże się ograniczenie skutkujące obniżeniem wartości rzeczy w pasie służebności, co biegły uwzględnił w opinii, posługując się wypracowanym w metodyce rzeczoznawców wzorem zawierającym ten składnik, lecz nie miał podstaw do uznania, że szkoda polega na wyłączeniu działki z możliwości zabudowy. Odszkodowanie jakiego domaga się wnioskodawca, stanowiące w jego rozumieniu część wynagrodzenia za ustanowienie służebności, musi być wykazane zgodnie z regułami określonymi przez regulacje praworzeczowe dotyczące roszczeń uzupełniających właściciela przeciwko nieuprawnionemu posiadaczowi (art. 224-225 k.c.) oraz ogólnymi przesłankami zakresu odszkodowania. Pogorszenie nieruchomości w następstwie zbudowania na niej i eksploatacji urządzeń przesyłowych jest rekompensowane świadczeniem, jakie może on uzyskać za obciążenie jego prawa służebnością przesyłu; stąd wynagrodzenie za ustanowienie służebności (art. 305² k.c.) powinno równoważyć wszelki uszczerbek związany z trwałym obciążeniem nieruchomości. Sąd wskazał, że owy uszczerbek musi być (jak każda szkoda) wystarczająco sprecyzowany. W okolicznościach sporu brak było podstaw dla uznania wystąpienia oznaczonej szkody po stronie B. K. w określonej wysokości. Sam wnioskodawca powołując tę okoliczność nie wskazał ani kwoty odszkodowania przez nią generowanej, ani też sposobu jej ustalenia, co w konsekwencji zostało uznane przez Sąd za nie wskazanie szkody w sposób na tyle skonkretyzowany, aby możliwe było jej określenie wartościowe. Jedynie potencjalne plany zabudowy przejścia, nie wyczerpują przesłanek powstania odpowiedzialności odszkodowawczej za pogorszenie rzeczy. Wnioskodawca nie powoływał działań jakie podejmował w tym celu na wskazanym gruncie, a których nie mógł podjąć wobec istnienia linii niskiego ciśnienia gazu, zwłaszcza w kontekście względnego charakteru zakazu zabudowy zawartego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, potwierdzonego także przez biegłego. W ocenie Sądu, nie można bowiem było pominąć okoliczności, że budynek wnioskodawcy usytuowany jest w zabytkowym centrum miasta, wpisany jako zabytek do ewidencji wojewódzkiego konserwatora. Jakakolwiek możliwość swobodnej zmiany konstrukcji budynków bądź jego elementów doznaje w tego powodu znacznych ograniczeń, choćby w tym znaczeniu, że w braku pozytywnej opinii wspomnianej administracji istnienie bądź nie przedmiotowego przyłącza, nie determinuje w żaden sposób uzyskania pozwolenia budowlanego. Z tych powodów Sąd Rejonowy uznał wynagrodzenie określone przez biegłego za prawidłowe i dalej idący wniosek w tym zakresie oddalił.

W apelacji od powyższego postanowienia, uczestniczka postępowania zaskarżając je w całości zarzuciła mu:

I. naruszenie prawa procesowego, tj. art. 233 §1 kpc w zw. z art. 245 kpc i 278 kpc poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów polegające na:

1. błędnej ocenie dowodu z opinii biegłego A. Z. poprzez:

a. brak zawarcia w sentencji zaskarżonego orzeczenia wskazania, iż lokalizacja przebiegu sieci gazowej - przyłącza gazowego niskiego ciśnienia (...) winna być ustalona na podstawie mapy sytuacyjno-wysokościowej sporządzonej przez biegłego. Przedstawiona wadliwość wydanego orzeczenia Sądu I Instancji uniemożliwia ujawnienie prawa służebności przesyłu w księdze wieczystej, a w konsekwencji realizację wydanego orzeczenia. Podczas gdy opinia biegłego sądowego uwzględniła sporządzenie mapy sytuacyjno-wysokościowej ze wskazaniem lokalizacji przebiegu sieci.

2. błędnym przyjęciu, iż wnioskodawcy przysługują od ustalonego jednorazowego wynagrodzenia z tytułu prawa służebności przesyłu odsetki ustawowe od dnia 21 października 2013r. tj. od dnia wydania zaskarżonego orzeczenia. Sąd I instancji nie wyjaśnił na jakiej podstawie przyjął taką datę obliczania odsetek ustawowych.

II. naruszenie prawa procesowego, tj. art. 520 §2 kpc poprzez:

1. pominięcie ogólnych zasad orzekania o kosztach postępowania obowiązujących w postępowaniu nieprocesowym z udziałem stron o sprzecznych interesach (art. 520 §2 k.p.c.) skutkujące obciążeniem uczestnika postępowania całymi kosztami postępowania oraz kosztami opinii biegłego podczas, gdy nie można było uznać, iż postępowanie uczestnika miało na celu przedłużenie postępowania, a co więcej charakter i przebieg postępowania uzasadniały w pełni prawidłowe zastosowanie art. 520 §2 k.p.c. i zasądzenie na tej podstawie od wnioskodawcy na rzecz uczestnika postępowania, kosztów postępowania w wysokości stosownej do wyniku postępowania oraz obciążenie wnioskodawcy kosztami opinii biegłego. Względnie, uznanie, iż każda ze stron winna ponieść te koszty w połowie. Roszczenie wnioskodawcy zostało uwzględnione co do wysokości w niewielkiej części, i to wnioskodawca winien proporcjonalnie do wyniku postępowania zwrócić uczestnikowi postępowania oraz Skarbowi Państwa koszty postępowania oraz pokryć koszty opinii biegłego poniesione w sprawie.

III. naruszenie prawa procesowego, tj. art. 520 §2 w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. poprzez nie wyjaśnienie przez Sąd I instancji sposobu wyliczenia kosztów postępowania określonych w pkt IV oraz wydatków określonych w pkt V zaskarżonego orzeczenia, a także nie wyjaśnienie przez Sąd I instancji co składało się na te koszty i wydatki i jakie były przyczyny obciążenia uczestnika postępowania kosztami w pkt IV oraz w pkt V.

Mając na uwadze powyższe zarzuty, uczestniczka postępowania wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu.

Sąd Okręgowy zważył:

Apelacja podlegała uwzględnieniu. Rzeczywiście bowiem zaskarżone postanowienie z uwagi na jego treść nie nadaje się do tego, by ustanowiona w nim służebność przesyłu została wpisana do księgi wieczystej. Należy bowiem mieć na uwadze, że rozstrzygnięcie sądu polegające na ustanowieniu ograniczonego prawa rzeczowego w postaci służebności przesyłu za wynagrodzeniem jest orzeczeniem konstytutywnym, tworzącym stosunek prawny. Z tych też względów powinno ono określać rodzaj służebności, zakres oraz sposób, a także wskazywać szlak jej usytuowania z powołaniem się na mapę sporządzoną przez biegłego sądowego według zasad obowiązujących przy oznaczaniu nieruchomości w księgach wieczystych, opatrzoną klauzulą właściwego organu do spraw ewidencji gruntów i budynków, stwierdzającą, iż jest przeznaczona do dokonywania wpisów w księgach wieczystych, zaś mapa taka powinna stanowić część orzeczenia sądowego / patrz: K. A. Dadańska Komentarz do art. 305² kc, Lex 2012, postanow. SN z 18.04.2012r, V CSK 190/11, lex nr 1212828 /. Ponadto przyjmuje się, że zakres ustanowionej w drodze orzeczenia służebności przesyłu powinien być na tyle uszczegółowiony, by wskazywać konkretny sposób wykorzystania urządzeń przesyłowych obecnie i w przyszłości, ale także podawać np. wielkość zajętego przez służebność pasa gruntu. W tej sytuacji stwierdzenie w zaskarżonym postanowieniu, iż korzystanie z urządzeń przesyłowych ma nastąpić w zakresie ich koniecznej eksploatacji, konserwacji i remontów, nie spełnia wymogu dostatecznej oznaczonej służebności przesyłu. Z tych też względów należy stwierdzić, że Sąd Rejonowy niewłaściwie zastosował przepis art. 305¹ kc właśnie poprzez niepełne określenie zakresu i sposobu przebiegu służebności ustanowionej na rzecz uczestnika postępowania, w tym zakresie też apelacja skarżącego jest trafna. Ponieważ Sąd I instancji wydał orzeczenie, które z uwagi na jego niepełną treść nie

nadaje się do wykonania poprzez wpis służebności przesyłu do ksiąg wieczystych oraz z uwagi na to, że nie został w sposób szczegółowy określony zakres i sposób przebiegu ustanowionej służebności, należało przyjąć, że nie doszło do rozpoznania istoty sprawy, co z kolei wiązało się z koniecznością uchylenia zaskarżonego orzeczenia do ponownego rozpoznania- art. 386 § 4 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc. Należy przy tym podkreślić, że z uwagi na zasadę integralności wydanego rozstrzygnięcia, uchyleniu do ponownego rozpatrzenia podlegało całe postanowienie, gdyż określenie wysokości i rodzaju wynagrodzenia musi nastąpić jednocześnie z ustanowieniem odpowiedniej służebności / patrz: wymienione już wyżej postanow. SN z 18.04.2012r /.

Rozpoznając niniejszą sprawę na nowo Sąd I instancji przede wszystkim przeprowadzi dowód z opinii odpowiedniego biegłego celem sporządzenia mapy wskazującej przebieg ustanowionej służebności przesyłu według zasad obowiązujących przy oznaczeniu nieruchomości w księgach wieczystych i opatrzoną odpowiednią klauzulą właściwego organu do spraw ewidencji gruntów i budynków oraz w sposób szczegółowy i zgodny z przepisem art. 305¹ kc sprecyzuje zakres ustanowionej służebności przesyłu wskazując m.in. określony powierzchniowo pas gruntu jakiego ma dotyczyć służebność, mając przy tym również na uwadze wytyczne dotyczące uszczegółowienia zakresu służebności zawarte we wskazanym wyżej postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 18.04.2012r. Dopiero po tak uzupełnionym postępowaniu dowodowym i przeprowadzeniu ewentualnych innych dowodów zaoferowanych przez uczestników, Sąd I instancji w oparciu o przepisy art. 305¹ kc i nast. wyda stosowne orzeczenie w niniejszej sprawie, zaś sporządzając ewentualne uzasadnienie, uczyni to zgodnie z regułami wynikającymi z art. 328 § 2 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc, tzn. w części dotyczącej ustalenia stanu faktycznego zawrze wszystkie niezbędne okoliczności faktyczne, konieczne dla rozstrzygnięcia sprawy, zaś w części zawierającej argumentację prawną wyjaśni podstawy rozstrzygnięcia z przytoczeniem właściwych przepisów prawa. Należy bowiem zauważyć, że sporządzone dotychczas uzasadnienie w sposób dość chaotyczny i nieuporządkowany wskazuje stan faktyczny i tzw. zważenia prawne.

Odnosząc się do innego zarzutu apelacji dotyczącego odsetek za opóźnienie, już tylko na marginesie, trzeba stwierdzić, że nie jest on trafny. Orzeczenie o ustanowieniu służebności ma bowiem charakter konstytutywny, kształtuje ono więc również wysokość wynagrodzenia, stąd też właśnie od daty wydania postanowienia w tym przedmiocie roszczenie o wynagrodzenie staje się wymagalne.