

Sygn. akt VIII Ca 660/16

POSTANOWIENIE

Dnia 21 grudnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Toruniu VIII Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Rafał Krawczyk (spr.)
Sędziowie:	SSO Małgorzata Kończal SSO Jadwiga Siedlaczek
Protokolant:	st. sekr. sąd. Izabela Bagińska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 21 grudnia 2016 r.

sprawy z wniosku (...) **Spółki Akcyjnej w G.**

z udziałem **D. G., J. L., A. G., B. G. i J. Ż.**

o ustanowienie służebności przesyłu

na skutek apelacji uczestników

od postanowienia Sądu Rejonowego w Grudziądzu

z dnia 21 lipca 2016 r.

sygn. akt I Ns 1745/14

p o s t a n a w i a :

1) **oddalić apelację;**

2) **ustalić, iż każdy z uczestników ponosi koszty związane ze swoim udziałem w postępowaniu odwoławczym.**

/SSO Małgorzata Kończal/ /SSO Rafał Krawczyk/ /SSO Jadwiga Siedlaczek/

Sygn. akt. VIII Ca 660/16

UZASADNIENIE

Postanowieniem z 21 lipca 2016 r. Sąd Rejonowy w Grudziądzu w sprawie I Ns 1745/14 postanowił ustanowić na rzecz (...) SA w G. służebność przesyłu obciążającą nieruchomości położoną w G. oznaczoną w ewidencji gruntu jako działka numer (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Grudziądzu prowadzona jest księga Wieczysta (...) polegającą na znoszeniu istnienia na nieruchomości obciążonej stacji transformatorowej Filomatów oraz urządzeń

elektroenergetycznych wchodzących w skład linii kablowych 15 kV i 0,4 kV, oraz na prawie korzystania z teŝe nieruchomości w zakresie niezbędnym do eksploatacji, konserwacji, remontów i modernizacji tychŝe urządzeń i instalacji wraz z prawem wejścia i wjazdu na teren nieruchomości odpowiednim sprzętem, oraz na ograniczeniu uprawnień właścicieli nieruchomości w pasie służebności poprzez zakazanie im wznoszenia w tym obszarze jakichkolwiek budynków i budowli, prowadzenia prac ziemnych, istotnej zmiany ukształtowania terenu, jak teŝ dokonywania nasadzeń drzew i wysokiej roślinności, przy czym pasy służebności wynoszą odpowiednio:

- stacja transformatorowa: długość pasa służebności 7 metrów, szerokość 7 metrów,
- linie kablowa 15 kV: długość pasa służebności 2 metrów, szerokość 4 metrów,
- linie kablowa 0,4 kV: długość pasa służebności 14 metrów, szerokość 6,5 metrów,

a cała powierzchnia pasa służebności wynosi 131 m².

Z tytułu ustanowienia służebności Sąd przyznał takŝe uczestnikom łączną kwotę 9.972 zł.

Powyŝsze postanowienie zapadło na podstawie następujących ustaleń faktycznych:

Nieruchomość połoŝona w G. stanowiąca działkę numer(...)objęta Księgą Wieczystą (...) pozostaje we współwłasności B. G., J. Ź., A. G., J. G. po 7/ 32 części i J. J. w 4/32 częściach. Na nieruchomości tej w latach 70 – tych ubiegłego wieku posadowiono przez Zakłady (...) – Zakład (...) będący państwową osobą prawną urzędzenia przesyłowe jak wskazane we wniosku. W 1997 roku pomiędzy wnioskodawcą , który jest następcą prawnym Zakładu (...) została zawarta na czas określony umowa dzierŝawy przedmiotowej nieruchomości z poprzednikiem prawnym obecnych właścicieli nieruchomości. Umowa ta była wielokrotnie aneksowana, przy czym aneksem numer (...) roku została przekształcona w umowę dzierŝawy na czas nieokreślony.

Sąd Rejonowy uznał, ŝe zaistniały wszystkie przesłanki ustanowienia służebności przesyłu na podstawie art. 305¹ kc w zw. z art. 305² § 1 kc. W ocenie Sądu Rejonowego na przeszkodzie ustanowienia służebności nie stał fakt, ŝe między stronami trwa umowa dzierŝawy.

Apelację od powyŝszego postanowienia wnieśli uczestnicy reprezentowani w tym zakresie przez profesjonalnego pełnomocnika. Strona skarŝąca podniosła zarzut naruszenia prawa materialnego poprzez niewłaściwą wykładnię przepisu art. 305² § 1 kc. W jej ocenie ustanowienie służebności przesyłu nie było zasadne, albowiem strony łączy umowa dzierŝawy, co stanowi dostatecznych tytuł wnioskodawcy do korzystania z nieruchomości.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawca wniósł o jej oddalenie.

Sąd Okręgowy zwaŝył, co następuje:

Apelacja jako niezasadne podlegała oddaleniu.

Ustalenia faktycznie Sądu I instancji są co do istoty trafne, znajdują odzwierciedlenie w przeprowadzonych dowodach, w związku z czym Sąd Okręgowy uznaje je za własne i czyni je podstawą niniejszego rozstrzygnięcia.

W niniejszej sprawie okoliczności faktyczne między stronami miały w zasadzie charakter bezsporny. Wnioskodawca nie kwestionował, ŝe zawarł z poprzednikiem prawnym właścicieli nieruchomości umowę dzierŝawy, dzięki której mógł wykonywać konserwację stacji transformatorowej oraz urządzeń elektroenergetycznych. Spór sprowadzał się zatem jedynie do tego, czy ustanowienie służebności przesyłu za wynagrodzeniem było zasadne w świetle art. 305² § 1 kc, gdy strony łączyła umowa dzierŝawy.

Rozważania w tym zakresie naleŝy rozpocząć od kilku uwag ogólnych odnoszących się do istoty i charakteru umowy dzierŝawy (art. 693 kc i nast.). Stosunek prawny dzierŝawy jest stosunkiem prawnym obligacyjnym (względnym),

który co do zasady rozciąga skutki jedynie między stronami umowy (inter partes). Prawa i obowiązki z umowy dzierżawy są dziedziczne. Jeżeli przedmiotem dzierżawy nie jest grunt rolny, a strony nie umówiły się inaczej, termin wypowiedzenia wynosi sześć miesięcy liczonych od dnia doręczenia oświadczenia woli o wypowiedzeniu dzierżawcy. Umowa wygasa po upływie tych sześciu miesięcy w dniu będącym terminem końcowym roku dzierżawnego. Rok dzierżawny liczy się od dnia wydania przedmiotu dzierżawy dzierżawcy, chyba, że strony umówiły się inaczej.

Wypowiedzenie umowy zawartej na czas nieoznaczony może nastąpić bez podania przyczyny wypowiedzenia. Wypowiedzenia z zachowaniem terminu wypowiedzenia dokonać może każda ze stron umowy dzierżawy. Ponadto, może tego dokonać nabywca przedmiotu dzierżawy na podstawie art. 678 w zw. z art. 694 kc, nawet wtedy, gdy umowa była zawarta na czas oznaczony. W sprawie niniejsze strony przyjęły ponadto krótszy 3 miesięczny termin wypowiedzenia umowy (k.82).

Z kolei zgodnie z art. 305² § 1 kc jeżeli właściciel nieruchomości odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, a jest ona konieczna dla właściwego korzystania z urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1 kc, przedsiębiorca może żądać jej ustanowienia za odpowiednim wynagrodzeniem.

Przedsiębiorca dochodzący roszczenia o ustanowienie służebności przesyłu musi wykazać, że jest ona konieczna dla właściwego korzystania z urządzeń przesyłowych. Wykazanie tej przesłanki może w niektórych sytuacjach sprowadzać się do udowodnienia, że ustanowienie służebności przesyłu na podstawie art. 305² § 1 kc jest konieczne do najłatwiejszego z możliwych korzystania z urządzeń przesyłowych. W istocie jednak można uznać, że służebność taka jest zawsze konieczna, gdy urządzenia przesyłowe zostały wybudowane (zainstalowane) na cudzym gruncie. Jest ona konieczna przynajmniej po to, by właściciela nieruchomości obciążyć obowiązkiem znoszenia cudzych urządzeń przesyłowych. W przeciwnym razie właścicielowi nieruchomości przysługiwałoby roszczenie negatywne o przywrócenie stanu zgodnego z prawem (art. 222 § 2 kc).

W ocenie Sądu Okręgowego nie można się zgodzić z argumentacją strony skarżącej, że „konieczność” ustanowienia służebności przesyłu odpada automatycznie, gdy strony łączy umowa regulująca prawo korzystania z nieruchomości do nieruchomości.

Po pierwsze, służebność przesyłu jako swoiste, nowe ograniczone prawo rzeczowe zostało uregulowane pozytywnie od 3 sierpnia 2008 r. Intencją ustawodawcy było zatem to, aby szczególne stosunki prawne, związane z korzystaniem z urządzeń przesyłowych, były regulowane co do zasady, właśnie z zastosowaniem instytucji służebności przesyłu. Prawo to jest bowiem skuteczne erga omnes, a więc nie ustaje nawet w sytuacji, gdy dochodzi do zmiany właściciela nieruchomości obciążonej. Służebność przesyłu przechodzi również na nabywcę przedsiębiorstwa przesyłowego.

Zniesienie służebności przesyłu obwarowane jest z kolei szczególnymi przesłankami, których treść wskazuje, iż w pierwszej kolejności dąży się do przede wszystkim do utrzymania służebności (art. 294 i 295 kc w zw. z art. 305⁴ kc). Podyktowane jest to rolą jaką przedsiębiorstwa przesyłowe realizują w zakresie zaspokajania podstawowych potrzeb społeczeństwa oraz ich członków. Tworzenie jakiegokolwiek stanu niepewności w tym wymiarze byłoby niekorzystane zarówno dla przedsiębiorstw przesyłowych, jak i osób korzystających z dobrodziejstwa przesyłu energii.

Znamienne jest również to, że w aktualnym orzecznictwie Sądu Najwyższego przeważa tendencja do rozciągania szczególnej ochrony na przedsiębiorstwa przesyłowe. Z uwagi na potrzebę ustanawiania służebności przesyłu legitymację czynną w tym zakresie przyznano również użytkownikom wieczystym (Zob. Postanowienie SN z 20 kwietnia 2016 r. V CSK 523/15).

Po drugie, wskazane wyżej cechy umowy dzierżawy w konfrontacji z celem instytucji służebności przesyłu, uzasadniają przyjęcie tezy, iż umowa dzierżawy nie zawsze jest w stanie zaspokoić potrzeby przedsiębiorstwa przesyłowego. Ocena tej okoliczności ma charakter indywidualny. Przedsiębiorstwo przesyłowe może bowiem nie występować na drogę sądową, gdy uznaje, iż umowa dzierżawy jest wystarczająca dla ochrony jej interesów oraz odbiorców energii.

W niniejszej sprawie skoro wnioskodawca wystąpił z przedmiotowym roszczeniem to jasne jest, że uznawał ustanowienie służebności przesyłu jako rozwiązanie optymalne. Zresztą okoliczność ta nie może dziwić. Umowa dzierżawy jako stosunek prawny ma charakter „niestabilny”. Wypowiedzenie umowy, a więc pozbawienie przedsiębiorstwa tytułu prawnego do korzystania z nieruchomości w zakresie konserwacji urządzeń przesyłowych, nie zależy od zajścia jakichkolwiek szczególnych przesłanek. Wystarczające jest jedynie zachowanie terminu wypowiedzenia (art. 704 kc), którego długość nie chroni szczególnie przedsiębiorstwa przesyłowego. Skuteczność prawa wynikająca z umowy z dzierżawy, w przeciwieństwie do służebności przesyłu, rozciąga się tylko między stronami umowy.

W niniejszej sprawie zasadne było zatem ustanowienie służebności przesyłu, a umowa dzierżawy nie stała temu na przeszkodzie. Fakt, że obecnie przedsiębiorstwa przesyłowe dysponować będzie niejako podwójnym tytułem prawnym nie powoduje, że stosunek z umowy dzierżawy wygasa automatycznie. Trwa on nadal, co wiąże się także z obowiązkiem strony do realizacji uprawnień z niej wynikających, w tym zakresie zapłaty czynszu. Nie jest to jednak przedmiotem niniejszego postępowania. Trzeba zwrócić także uwagę, iż gdyby uznając argumentację strony skarżącej, że umowa dzierżawy stała na przeszkodzie ustanowieniu służebności przesyłu to przedsiębiorstwo przesyłowe nie byłoby zupełnie pozbawione prawa do ustanowienia tej służebności w przyszłości. Nic bowiem, w takiej sytuacji, nie stałoby na przeszkodzie możliwości wypowiedzenia umowy dzierżawy przez wnioskodawcę, a następnie żądaniu ustanowienia służebności przesyłu jako instrumentu prawnego lepiej realizującego jego interes jako podmiotu zaspokajającego podstawowe potrzeby społeczeństwa. Oczekiwanie jednak takiego postępowania wobec przedsiębiorstwa tylko z uwagi na sprzeciw strony skarżącej byłoby jednak niecelowe i pozbawione ekonomicznego sensu.

W ocenie Sądu Okręgowego nietrafnie strona skarżąca powoływała się dla uzasadnienia swojego stanowiska pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w uchwale III CZP 107/13, że Jeżeli przedsiębiorca będący właścicielem urządzeń wymienionych w art. 49 § 1 k.c. wykonuje uprawnienia wynikające z decyzji wydanej na rzecz jego poprzednika prawnego na podstawie art. 35 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości (jedn. tekst: Dz.U. z 1974 r. Nr 10, poz. 64 ze zm.), właściciel nieruchomości nie może żądać ustanowienia służebności przesyłu (art. 305² § 2 k.c.).

Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wskazał bowiem, że prawa i obowiązki powstałe w wyniku wydania decyzji są wprawdzie zbliżone do będących konsekwencją obciążenia nieruchomości służebnością gruntową, ale źródłem ich powstania jest ustawa i wydana na jej podstawie decyzja administracyjna, należące do sfery publicznoprawnej. Wydanie decyzji na podstawie art. 35 u.z.t.w.n. oznaczało, że prawo własności nieruchomości zostało trwale ograniczone, ponieważ właściciel musiał bezterminowo godzić się na zainstalowanie urządzeń przedsiębiorcy przesyłowego na swojej nieruchomości, trwanie tych urządzeń na jego gruncie i podejmowanie przez przedsiębiorcę czynności technicznych koniecznych do utrzymania ich w stanie zdatnym do zaspokajania potrzeb społecznych. Z decyzji tej pośrednio wynikało, w związku z ograniczeniem prawa właściciela, uprawnienie przedsiębiorcy do posadowienia urządzeń przesyłowych na jego gruncie, a upoważnienie do wstępu na ten grunt w celu podjęcia niezbędnych czynności mających na celu utrzymanie urządzeń w należytym stanie miało źródło w ustawie.

Decyzja administracyjna stanowi zatem trwale ograniczenie prawa własności, a w swoim charakterze przypomina służebność gruntową. Nie można tego z kolei powiedzieć o umowie dzierżawy, która nie spełnia zasadniczej funkcji w zakresie regulacji korzystania z urządzeń przesyłowych, tj. jest stosunkiem niepewnym i nietrwałym.

Mając na uwadze powyższe Sąd oddalił apelację na podstawie art. 385 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc.

O kosztach orzeczono w myśl art. 520 § 1 kpc

/SSO Jadwiga Siedlaczek/ /SSO Rafał Krawczyk/ /SSO Małgorzata Kończal/