

POSTANOWIENIE

Dnia 29 stycznia 2021 roku

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Anna Kulczewska-Garcia

Sędziowie : Małgorzata Radomska-Stęplewska

Rafał Kubiak

po rozpoznaniu w dniu 29 stycznia 2021 roku w Poznaniu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku H. R.

przy udziale (...) spółka z o.o w P. oraz (...) Spółka z o.o w P.

o ustanowienie służebności przesyłu

na skutek apelacji uczestnika (...) spółka z o.o w P.

od postanowienia Sądu Rejonowego Poznań- Stare Miasto w Poznaniu

z dnia 28 listopada 2019r.

sygn. akt VII Ns 162/14

postanawia:

I. zmienić zaskarżone postanowienie w ten tylko sposób, że :

a) w pkt 1. usunąć sformułowanie ” wnioskodawczyni H. R.”

b) w pkt 2. w miejsce sformułowania „na rzecz wnioskodawczyni” wpisać „ na rzecz uczestnika (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P.”

II. w pozostałym zakresie apelację oddalić ,

III. zasądzić od uczestnika (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P. na rzecz uczestnika (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P. kwotę 240 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.

Rafał Kubiak Anna Kulczewska-Garcia Małgorzata Radomska-Stęplewska

UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 18 lutego 2014 r. wnioskodawczyni, H. R., reprezentowana przez fachowego pełnomocnika, wniosła o ustanowienie na prawie własności nieruchomości położonej w P. przy u. (...), stanowiącej działkę nr (...) dla której Sąd Rejonowy (...) prowadzi księgę wieczystą o nr (...) na rzecz spółki (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P., służebności przesyłu na czas nieokreślony za jednorazowym wynagrodzeniem w wysokości, po rozszerzeniu żądania, 159.320,00

zł. Wnioskodawczyni wniosła także o zasądzenie od uczestnika na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W odpowiedzi na wniosek uczestnik (...) Sp. z o.o. w P., reprezentowany przez fachowego pełnomocnika, wniosł o oddalenie wniosku w całości oraz o zasądzenie na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa.

Postanowieniem z dnia 28 listopada 2019 r., sygn. akt VII Ns 162/14 Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu :

1. ustanowił na nieruchomości wnioskodawczym H. R., położonej w P. (obręb W. (...)) przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy (...) prowadzi księgę wieczystą (...), na rzecz uczestnika postępowania (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. służebność przesyłu, której przebieg oznaczony został przez biegłego Ł. F. na mapie określonej jako „Mapa zasadnicza z oznaczeniem zasięgu służebności przesyłu” - będącej załącznikiem do opinii sporządzonej w dniu 11 stycznia 2018 r., stanowiącej integralną część niniejszego postanowienia - polegającą na prawie utrzymania i korzystania - w obszarze działki (...), w pasie związanym z przebiegiem sieci kablowych oraz transformatorami i rozdzielnią - z urządzeń elektroenergetycznych oraz swobodnym dostępie i dojeździe do linii energetycznych i urządzeń energetycznych, które się na tej nieruchomości znajdują w celu wykonywania niezbędnych konserwacji i remontów, eksploatacji, modernizacji i napraw oraz usuwania awarii wraz z prawem wejścia i wjazdu na teren z odpowiednim sprzętem, polegającą przy tym na obowiązku znoszenia przez każdorazowego właściciela nieruchomości obciążonej ograniczeń i zakazów wynikających z istnienia urządzeń wchodzących w skład sieci elektroenergetycznych, a także korzystania z nieruchomości obciążonej w sposób zgodny z aktualnie obowiązującymi przepisami dotyczącymi urządzeń przesyłowych, ochrony zdrowia i życia ludzkiego,

2. zasądził od uczestnika postępowania na rzecz wnioskodawczyni kwotę 149.660 zł tytułem jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu opisanej w punkcie 1 postanowienia,

3. w pozostałej części wniosek oddalił,

4. kosztami postępowania obciążył w całości uczestnika postępowania, pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Podstawą postanowienia Sądu Rejonowego były następującej ustalenia faktyczne i wywód prawny :

Wnioskodawczyni H. R. jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w P. przy ul. (...), zapisanej w Księdze Wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy (...) o nr KW (...) i stanowiącej działkę o numerze geodezyjnym (...) o powierzchni 0,1237 ha. (...) o powierzchni 0,1161 ha, (...) o powierzchni 0,1241 ha oraz (...) o powierzchni 0,1237 ha. stanowiących łącznie powierzchnię 0,4736 ha. Wnioskodawczym przy nabyciu przedmiotowej nieruchomości nie uzyskała obniżenia ceny zakupu w związku z uprzednim posadowieniem już tamże urządzeń przesyłowych.

Niniejsza nieruchomość, na działkach (...) jest zabudowana budynkiem sportowo-rekreacyjnym; w części nieobjętej zabudową, teren jest w całości zagospodarowany.

Zakres utrudnień w użytkowaniu nieruchomości wynika z konieczności znoszenia przez jej właściciela rzeczony linii elektroenergetycznej, czynności operatora w ramach dozoru tejże oraz sprawowania kontroli w ramach bieżącej eksploatacji. Właściciel nieruchomości obowiązany jest do zagwarantowania operatorowi energetycznemu dostępu do urządzeń w celu wykonywania bieżącej eksploatacji, dokonywania kontroli, przeprowadzania przeglądów, konserwacji, modernizacji, remontów, usuwania awarii, wymiany urządzeń posadowionych na nieruchomości w zakresie niezbędnym dla zapewnienia prawidłowego i niezakłóconego działania sieci przesyłowej przedsiębiorstwa. W przypadku awarii linii, może wystąpić konieczność wjazdu przez pracowników uczestnika na teren nieruchomości. Wobec powyższego, zachodzi konieczność zachowania strefy ochronnej dla kabli elektroenergetycznych 15 kV. Wnioskodawczyni nie ma obiektywnej możliwości wykonywania prawa własności na całej powierzchni

nieruchomości. Zgodnie z prawem budowlanym w odległości 4m od granicy działki nie można prowadzić prac budowlanych i posadawiać obiektów budowlanych. Na nieruchomości wnioskodawczyni znajdują się dwie trafostacje oraz rozdzielnia prądu- wyłączające w określony sposób powyższy obszar z użytku.

Na przedmiotowej nieruchomości posadowione są dwa transformatory SN 15 kV/0.4 oraz rozdzielnica SN-NN-zlokalizowane w budynku wnioskodawczyni oraz podziemne kablowe linie elektroenergetyczne SN 15 kV. Każdy z transformatorów i rozdzielnica umieszczone są w oddzielnych komorach. Komory są wykonane, jako oddzielne pomieszczenia w budynku wnioskodawcy od strony północnej na działce (...). Wzdłuż ogrodzenia na działce (...) od strony północnej biegną trzy kable energetyczne HAKnFLA 3x120 średniego napięcia SN 15 kV. Jeden transformator 15 kV/0.4 kV i jedno pole rozdzielcze przeznaczone są do zapewnienia zasilania energią elektryczną budynku wnioskodawczyni.

Dla urządzeń elektroenergetycznych znajdujących się na nieruchomości wnioskodawczyni strefa ochronna dla kabla elektroenergetycznego 15kV wynosi 0.5 m z każdej strony plus jego średnica. Współczynnik „k” dla wszystkich komór wynosi $k=1$.

Powierzchnia służebności przesyłu od dwóch transformatorów i rozdzielni, adekwatna do powierzchni zabudowy części budynku, w którym urządzenia są zlokalizowane wynosi 34.0 m². Natomiast powierzchnia służebności przesyłu od podziemnych linii kablowych wynosi 46.0 m². Całkowita powierzchnia pasa służebności przesyłu na przedmiotowej nieruchomości związana z urządzeniami elektroenergetycznymi wynosi 80.0 m²

Wynagrodzenie jednorazowe za ustanowienie służebności przesyłu, liczone jako suma dwóch składników, tj. odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości z tytułu powstania służebności i zapłaty za używanie - korzystanie w strefie ograniczonego użytkowania przez przedsiębiorstwo przesyłowe wynosi 149.660.00 zł. Odszkodowanie za zmniejszenie wartości wynosi w tym przypadku 146.400.00 zł. zaś wynagrodzenie za dalsze korzystanie przez uczestnika z części nieruchomości obliczone w taki sam sposób wynosi 3.260.00 zł.

W piśmie z dnia 16.10.1997r., stanowiącym odpowiedź na wniosek (...) S.A. w P. - o przyłączenie do sieci elektroenergetycznej obiektu handlowo - usługowego zlokalizowanego przy ul. (...) w P.. (...) S.A. w P. wskazała, iż istnieje możliwość dostawy energii elektrycznej o mocy zapotrzebowanej w wysokości docelowo 400 kW pod warunkiem zrealizowania inwestycji elektroenergetycznej.

W dniu 09.12.1997r., została zawarta umowa numer (...) o realizację inwestycji elektroenergetycznej pomiędzy (...) S.A. w P. a (...) S.A. w P.. Przedmiotowa umowa została zawarta w celu przyłączenia do sieci rozdzielczej urządzeń zasilających Centrum (...) w P. przy ul. (...). a nadto dla zasilania istniejącej sieci konieczne było podjęcie realizacji elektroenergetycznej w P. według (...) z dnia 16.10.1997r. znak (...). W §1 strony umowy postanowiły, iż dla realizacji zadań ww. (...) należy m.in. wybudować pomieszczenia budynku stacji transformatorowej i wyposażyć stację w wymienione w pkt 3 a-e umowy urządzenia, tj. niezbędne instalacje, rozdzielnicę SN-15 kV. dwa transformatory o mocy 250 kVa i 630 kVa, rozdzielnicę nn 00,4 kV dla potrzeb (...) S.A., rozdzielnicę nn-0,4 kV dla potrzeb Centrum (...).

Decyzją Prezydenta Miasta P. z dnia 12.12.1997r., zatwierdzono projekt budowlany stacji transformatorowej z zasilaniem SN oraz udzielono firmie (...) S.A. w P. pozwolenia na budowę inwestycji w całości, obejmującej pozwolenia na budowę inwestycji w całości, obejmującej wykonanie stacji transformatorowej i powiązania linią SN z kabla w ul. (...) do stacji.

W dniu 16.10.1997r., sporządzony został przez reprezentantów (...) S.A. protokół zdawczo-odbiorcy środka trwałego, w którym wskazano, iż. nieodpłatnie przekazano składniki majątkowe do (...) S.A. w postaci: wybudowanej stacji transformatorowej 15/04 kV- MST-3081, z wyposażeniem: rozdzielnica średniego napięcia 15 kV.

W dniu 17.02.1998r., w formie aktu notarialnego pomiędzy (...) S.A. w P., (...) Sp. z o.o. w P. oraz (...) S.A. w P. zawarta została umowa użyczenia oraz ustanowienia służebności. W umowie tej (...) Sp. z o.o. jako właścicielka

nieruchomości składającej się z działki (...) zapisanej w księdze wieczystej nr (...), działki (...) zapisanej w księdze wieczystej nr (...), działki (...) zapisanej w księdze wieczystej nr (...) oraz działki numer (...) zapisanej w księdze wieczystej (...) oświadczyła, że ustanawia prawo przechodu i przejazdu pracowników i osób upoważnionych przez spółkę (...) S.A. przez działki nr (...) stanowiącej w całości parking od drogi publicznej, to jest od ulicy (...) - do trafostacji stanowiącej część budynku znajdującego się na działce nr (...). Jednocześnie spółka (...) S.A., będąca posiadaczką budynku znajdującego się na tej nieruchomości, w którym znajduje się trafostacja, za zgodą spółki (...) Sp. z o.o., oświadczyła, że oddaje w bezpłatne używanie części pomieszczeń w przedmiotowym budynku i zezwala spółce (...) S.A. przez czas nieoznaczony na bezpłatne używanie części pomieszczeń w budynku, w którym znajduje się trafostacja oznaczona jako komora I, komora II i pomieszczenie rozdzielni 1, o łącznej powierzchni użytkowej 28.61 m², z wyposażeniem energetycznym stanowiącym własność spółki (...) S.A. oznaczonych na mapie kolorem zielonym, który to plan stanowił załącznik do przedmiotowego aktu notarialnego.

Ustanowione ww. umową prawo bezpłatnego użytkowania na czas nieokreślony wpisane zostało w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości.

Pismem z dnia 31.01.2013r., pełnomocnik poprzedników prawnych wnioskodawczym wezwał uczestnika do uregulowania stosunków prawnych pomiędzy (...) Sp. z o.o. w P. oraz (...) S.A. w P. a (...) Sp. z o.o. w P..

Uczestnik ustosunkowując się do ww. wezwania, zwrócił się do poprzednika prawnego wnioskodawczyni o nadesłanie dokumentów potwierdzających stan prawny przedmiotowej nieruchomości oraz posiadanego pełnomocnictwa.

Pełnomocnik poprzedników prawnych wnioskodawczyni- pismem z dnia 8 marca 2013r., przedłożył uczestniczące dokumenty dotyczące stanu prawnego niniejszej nieruchomości wraz z pełnomocnictwem.

W odpowiedzi na powyższe pismo, uczestnik pismem z dnia 13.03.2013r.. wskazał iż stosunki prawne z właścicielem nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) reguluje umowa notarialna z dnia 17.02.1998r. W treści wskazano, że omawiana umowa dotyczy nie tylko przyłącza do obiektu na nieruchomości, którym jest transformator SN/nn. ale również elementów sieci elektroenergetycznej takich jak linie kablowe SN, wyposażenie stacji transformatorowej.

Sąd Rejonowy Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu, wyrokiem z dnia 21 kwietnia 2017 r., w sprawie o sygn. akt IX C 2282/15, zasądził od strony pozwanej ((...) sp. z o.o. w Poznaniu) na rzecz poprzednika prawnego wnioskodawczym kwotę 3.748.42 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 23.06.2015r. do dnia 31.12.2015r. i wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 01.01.2016r. do dnia zapłaty. Na rzecz wnioskodawczyni Sąd zasądził kwotę w wysokości 10.027.69 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 23.06.2015r. do dnia 31.12.2015r. i wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01.01.2016r. do dnia zapłaty.

W okresie od dnia 05 grudnia 1990 r. do dnia 12 lipca 1993 r., poprzednik prawny uczestnika postępowania działał jako przedsiębiorstwo państwowe pod nazwą Zakład (...) w P.. Z kolei, w wyniku przekształcenia przedsiębiorstwa państwowego - Zakład (...) w P. w spółkę akcyjną na podstawie aktu przekształcenia z dnia 12 lipca 1993r., powstała (...) S.A.

W dniu 2 stycznia 2003r. nastąpiło w trybie art. 491 i nast. k.s.h. połączenie (...) S.A. z (...) S.A.. (...) S.A., Zakładem (...) S.A., Zakładem (...) S.A.. poprzez przejęcie przez (...) S.A. majątków tych spółek. Powstała spółka działała do 12 października 2004r. pod nazwą Grupa (...) S.A., a od 13 października 2004r. spółka działała pod firmą (...) S.A.

W związku z obowiązkiem wydzielenia operatora systemu dystrybucyjnego, (...) S.A. zawiązała spółkę (...) Sp. z o.o. Aktem notarialnym z dnia 30 czerwca 2007r. (...) S.A. zbyła na rzecz (...) Sp. z o.o. w P. przedsiębiorstwo w rozumieniu art. 551 k.c., to jest oddział samodzielnie sporządzający bilans, stanowiący organizacyjnie i finansowo wyodrębniony zespół składników materialnych i niematerialnych przeznaczony do realizacji zadań gospodarczych związanych z dystrybucją energii elektrycznej (przedsiębiorstwo dystrybucyjne). W skład zbytego na rzecz uczestnika postępowania przedsiębiorstwa weszły w szczególności prawa własności nieruchomości, a zwłaszcza nieruchomości

związane z prowadzeniem działalności w zakresie dystrybucji energii elektrycznej, linii kablowych i napowietrznych, sieci dystrybucyjnych oraz zespołów elektroenergetycznych, stacji i rozdzielni energetycznych, transformatorów.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy uznał, że wniosek H. R. o ustanowienie służebności przesyłu na rzecz uczestnika postępowania (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. za jednorazowym wynagrodzeniem zasługiwał finalnie na uwzględnienie.

Zdaniem Sądu I instancji ustanowienie służebności jest konieczne, ponieważ uczestnik nie ma tytułu prawnego do korzystania z nieruchomości wnioskodawczyni.

W pierwszej kolejności uczestnik postępowania wywodził swoje uprawnienie do korzystania z nieruchomości wnioskodawczyni z tytułu prawnego tj., na podstawie umowy o realizację inwestycji z 09.12.1997r. oraz postanowień ujętych w akcie notarialnym z dnia 17.02.1998r., zawartych pomiędzy poprzednikiem prawnym wnioskodawczyni oraz poprzednikiem prawnym uczestnika.

Sąd I instancji w niniejszej sprawie podzielił stanowisko zajęte przez Sąd Rejonowy Poznań- Grunwald i Jeżyce w Poznaniu w uzasadnieniu wyroku z dnia 21 kwietnia 2017r. (sygn. akt IX C 2282/15) Tamże, rozstrzygając spór dotyczący przedmiotowej nieruchomości, w odniesieniu do kwestii wywiedzenia tytułu prawnego przysługującego przedsiębiorstwu przesyłowemu na podstawie ww. umowy do objętej sporem nieruchomości, jako słuszne Sąd ocenił argumenty strony pozwanej, iż tytuł taki nie mógł zostać wykreowany w zakresie, w jakim odnosiło się to do służebności obejmującej prawo przechodu i przejazdu ustanowione na rzecz (...) S.A.

Sąd Rejonowy zaznaczył, że w rozpoznawanym przypadku, analiza oświadczenia woli zawartego w umowie z dnia 17.02.1998r. nie uzasadnia konkluzji, iż wolą strony tej umowy było ustanowienie służebności gruntowej, która miałaby przysługiwać każdoczesnemu właścicielowi nieruchomości władnącej. W umowie tej bowiem ani nie sprecyzowano w taki sposób podmiotu uprawnionego, ani tym bardziej nie określono o jaką nieruchomość władnącą może chodzić. Jej strony natomiast w sposób precyzyjny wskazały uprawnionego z tytułu służebności jako spółkę (...) S.A. Sąd I instancji uznał, że ich wolą było ustanowienie służebności osobistej. Niewątpliwie oświadczenie woli o takiej treści nie mogło odnieść skutku w postaci ustanowienia służebności, a to z uwagi na sprzeczność z przepisem art.296 k.c., który nie przewiduje możliwości ustanowienia służebności osobistej na rzecz osoby prawnej. W tym więc zakresie postanowienia omawiane umowy, jako sprzeczne z prawem, Sąd Rejonowy ocenił jako nieważne.

Przepisy kodeksu cywilnego regulujące umowę użyczenia, nie zawierają regulacji analogicznej, jak w przypadku umowy najmu, gdzie art. 678 §1 k.c. wprost stanowi, iż w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywcę wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy. Sąd Rejonowy podzielił pogląd, zgodnie z którym dochodzi do wygaśnięcia umowy użyczenia w razie zbycia rzeczy użyczonej przez jej dotychczasowego właściciela. Takie też stanowisko zajął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 kwietnia 2005r. (II CK 569/04) przyjmując, iż w przypadku zbycia rzeczy użyczonej w czasie trwania umowy użyczenia, jej nabywca nie wstępuje w stosunek użyczenia w miejsce zbywcy. W uzasadnieniu do powyższego orzeczenia, Sąd Najwyższy stwierdził między innymi, że sposób korzystania z rzeczy przez biorącego w umowie użyczenia jest zbliżony do stosunku najmu. Przepisy regulujące najem przewidują, że w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu w miejsce zbywcy (art. 678 k.c.). Dla oceny, czy podobny skutek ma miejsce w przypadku zbycia rzeczy użyczonej w czasie trwania umowy użyczenia należy uwzględnić, że umowę użyczenia i najmu różni odpłatny charakter umowy najmu. Korzystanie z cudzej rzeczy za wynagrodzeniem co do zasady wzmacnia pozycję takiego posiadacza w stosunku do podobnych uprawnień osoby korzystającej z rzeczy bez wynagrodzenia. Dla stosunków z umowy użyczenia jest też istotniejszy- niż w przypadku najmu- element osobistej więzi między właścicielem rzeczy a biorącym rzecz do używania. Jest on zazwyczaj przyczyną, dla której właściciel oddaje swoją rzecz biorącemu ją do używania dla jego wygody. Nadto nie można pomijać i tej okoliczności, że przepis art.678 k.c. ma charakter regulacji szczególnej, co przemawia przeciwko jego stosowaniu w drodze analogii do innych stosunków prawnych. Uwzględniając powyższe, Sąd Najwyższy opowiedział się za prezentowanym już uprzednio w literaturze poglądem, że w przypadku zbycia rzeczy użyczonej w czasie trwania umowy użyczenia, jej nabywca nie wstępuje w stosunek użyczenia w miejsce zbywcy.

Mając na uwadze powyższe rozważania Sąd I instancji przyjął, iż w dniu 04.08.2009 r. (kiedy to nastąpiło zbycie nieruchomości) doszło także do rozwiązania umowy użyczenia. Jednocześnie zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie dał podstaw do ustalenia, iż podobna umowa użyczenia wiązała również wnioskodawczynię oraz przedsiębiorstwo przesyłowe, a tym samym Sąd Rejonowy uznał, że od dnia 04.08.2009r. spółka energetyczna władała sporną nieruchomością w zakresie, w jakim dotyczy to gruntu zajętego w związku z ulokowaniem linii kablowych oraz drogą dojazdową- bez tytułu prawnego.

W ocenie Sądu Rejonowego oczywistym jest, iż nie zachodzi potrzeba ustanowienia służebności przesyłu, jeżeli przedsiębiorca posiada tytuł prawny do korzystania z cudzej nieruchomości. W ustalonych realiach sprawy, wniosek o ustanowienie służebności przesyłu na nieruchomości wnioskodawczym był zasadny albowiem wbrew twierdzeniom uczestnika, ten nie dysponuje tytułem prawnym do korzystania z nieruchomości wnioskodawczym w zakresie dotyczącym służebności.

Sąd I instancji przyjął za Sądem Najwyższym, iż ograniczony zakres korzystania z nieruchomości przez posiadacza służebności nie może pozostać bez wpływu na wysokość wynagrodzenia. Dlatego ustalenie wysokości wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości w zakresie służebności przesyłu powinno być proporcjonalne do stopnia ingerencji w treść prawa własności i uwzględniać wartość nieruchomości. Wartość nieruchomości może być zatem jednym z kryteriów ustalania tego wynagrodzenia. Przy czym, co wymaga podkreślenia, przy określeniu jego wysokości nie powinno ograniczać się do sposobu, w jaki faktycznie nieruchomość była i jest przez właściciela wykorzystana, ale uwzględniać sposób, w jaki właściciel mógłby to uczynić. Odpowiednie wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu powinno być ustalone proporcjonalne do stopnia ingerencji w treść prawa własności, uwzględniać wartość nieruchomości i w takim kontekście mieć na względzie szkodę właściciela z uszczuplenia prawa własności. W tym kontekście Sąd Rejonowy uznał, iż zarzut uczestnika dot. zawyżenia wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu z uwagi na nabycie przez wnioskodawczynię nieruchomości wraz z już istniejącą infrastrukturą przesyłową, nie zasługiwał na uwzględnienie.

Sąd I instancji wskazał, iż z ustaleń faktycznych w sprawie wynikało, że brak jest dokumentu, czy przesłanek pozwalających na stwierdzenie, że właściciel nieruchomości nabyłby ją po obniżonej cenie z uwagi na znajdujące się tam urządzenia przesyłowe, co tym bardziej potwierdzało prawidłowość wniosków ekspertyzy biegłej E. W.. Wnioskodawczyni na rozprawie w dniu 24 maja 2018r. co prawda wskazała, iż uzyskała (bliżej nie określona) bonifikatę przy nabywaniu przedmiotowej nieruchomości, jednakże- jak ustalono w toku postępowania- wynikała ona li tylko z nabycia rzeczowej nieruchomości wraz z obciążeniami hipotecznymi ujawnionymi w księdze wieczystej. Ponadto, odnosząc się do zarzutu uczestnika, iż uwzględnienie obniżenia wartości nieruchomości jest niezasadne, gdyż w chwili nabycia przez wnioskodawczynię przedmiotowej nieruchomości, znajdowały się już na tejże urządzenia przesyłowe, w ocenie Sądu Rejonowego, nie zasługiwał na uwzględnienie. Okoliczność, że wnioskodawczyni nabyła nieruchomość, na której były usytuowane urządzenia przesyłowa, nie wyklucza (niejako automatycznie) możliwości uwzględnienia przy ustalaniu wynagrodzenia za ustanowienie służebności, obniżenia wartości nieruchomości. Dopiero bowiem z chwilą ustanowienia służebności przesyłu (a nie posadowienia urządzeń), następuje z jednej strony znaczące ograniczenie prawa własności właściciela nieruchomości, z drugiej zaś- trwałe uprawnienie dla przedsiębiorstwa przesyłowego do korzystania z nieruchomości obciążonej, pozwalające mu na prowadzenie działalności przynoszącej zysk w określonej skali i w dany sposób. Stąd też, wynagrodzenie za ustanowienie służebności powinno stanowić ekwiwalent strat poniesionych i korzyści, których właściciel zostanie pozbawiony w związku z jej obciążeniem, w tym uwzględniać obniżenie wartości nieruchomości, jako wynik trwałego ograniczenia w realizowaniu swojego prawa własności.

Powołany w sprawie biegły z zakresu wyceny nieruchomości w swojej opinii uwzględnił wszelkie wskazane wyżej kwestie, nadto w sposób wyczerpujący uzasadniając swoje stanowisko. W ocenie Sądu I instancji, wysokość wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości wynikająca z opinii biegłej W. była adekwatna do stopnia obciążenia nieruchomości, przy uwzględnieniu zajętego obszaru i współistniejących ograniczeń inwestycyjnych. Zdaniem Sądu Rejonowego, przyjęta przez tego biegłego metoda ustalenia wynagrodzenia za ustanowienie służebności była w

pełni akceptowalna i prawidłowa. Biegła jasno przedstawiła sposób wyliczenia wartości nieruchomości, jak i samego wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu: wskazała zarazem różnorakie czynniki mające wpływ na jego ostateczną wysokość. Zarzuty uczestnika w świetle wyjaśnień biegłego okazały się chybione; zarazem dostrzeżenia wymaga, iż przepisy mówią jedynie o odpowiednim wynagrodzeniu i nie wskazują wprost sposobu jego obliczania. Wedle Sądu I instancji metoda przyjęta przez biegłego, która ustala wysokość wynagrodzenia w odniesieniu do wartości rynkowej nieruchomości i utraty tej wartości poprzez posadowienie tamże przedmiotowych urządzeń jest trafna; także zaprezentowany sposób jej obliczenia i ujęte współczynniki są prawidłowe oraz uwzględniają sposób i intensywność ingerencji urządzeń przesyłowych w nieruchomość.

W tej sytuacji Sąd Rejonowy zaakceptował wysokość wynagrodzenia przy ustanowieniu służebności przesyłu na prawie własności ustaloną przez tego biegłego- uznając, iż zasadnie obejmuje ono składnik z tytułu obniżenia wartości nieruchomości na skutek lokalizacji urządzeń przesyłowych oraz za dalsze korzystanie z nieruchomości.

Nie znalazła jednak uznania Sądu Rejonowego przyjęta w opinii biegłej E. W., propozycja objęcia wynagrodzeniem i podwyższenia wynagrodzenia za ustanowienie służebności o należność publicznoprawną z tytułu podatku od nieruchomości. Należy podkreślić, że wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu powinno pokryć wszystkie niedogodności, jakie w przyszłości dotkną właściciela obciążonej nieruchomości w związku z ustanowieniem służebności. Wnioskodawczyni nabywając przedmiotową nieruchomość wiedziała że nabywa ją z posadowioną stacją transformatorową wraz z przyłączem energetycznym i że stanie się płatnikiem podatku od nieruchomości od całej jej powierzchni, również tej zajętej pod ww. urządzenia. Wnioskodawczyni nadal korzysta z nieruchomości, choć w ograniczonym zakresie w tej części, na której są posadowione urządzenia oraz nadal jest właścicielem całej nieruchomości. Niemożność korzystania w pełnym zakresie z nieruchomości na skutek posadowienia urządzeń elektroenergetycznych została już uwzględniona w wyliczonym na rzecz wnioskodawczyni wynagrodzeniu za ustanowienie służebności przesyłu. Przyjęcie-jako składnika wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu-dodatkowo należności publicznoprawnych prowadziłoby do niczym nieuzasadnionego zawyżenia tegoż. Obowiązek podatkowy ciążyący na wnioskodawczyni (jako właścicielu nieruchomości) nie jest konsekwencją ustanowienia służebności przesyłu, a zatem nie powinien bezpośrednio wpływać na wysokość wynagrodzenia.

W ocenie Sądu I instancji nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut, iż wystąpienie przez wnioskodawczynię z wnioskiem o ustanowienie służebności w okolicznościach niniejszej sprawy stanowiło nadużycie prawa. W niniejszej sprawie Sąd Rejonowy nie znalazł podstaw do zawężenia granic przysługującego uprawnionemu prawa własności nieruchomości ze względu na wymogi wskazanych przez uczestnika zasad współzycia społecznego, a mianowicie zasady poszanowania rozporządzeń poprzedniego właściciela, zasady wspólnego dobra społecznego oraz użyteczności lokalnej, a także przewyższanie swoich interesów prywatnych przez wnioskodawcę nad interes lokalny (społeczny). W tym miejscu podkreślenia wymaga fakt, że art.5 k.c. nie stanowi samoistnej podstawy ustalenia granic przysługujących uprawnień właścicielskich. Jak słusznie podkreślił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 31 marca 2000r. (II CKN 749/98, OSNiC 7-8/00. poz. 35). treść art.5 k.c. nie może wpływać na wykładnię normy prawa materialnego, określającej treść prawa podmiotowego. Z kolei, zgodnie z utrwaloną linią orzecznictwa i doktryną prawa art.5 k.c. nie może doprowadzić do nabycia ani też utraty prawa podmiotowego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 07.12.1965 r.. III CR 287/65. OSNCP 7/66, poz. 130). Należy podkreślić, iż uczestnik nigdy nie uzyskał zarówno od wnioskodawczym, jak i jego poprzedników prawnych trwałego tytułu do korzystania z nieruchomości, czego miał pełną świadomość. Jednocześnie uczestnik postępowania w związku z dostarczaniem energii elektrycznej uzyskuje realne dochody, mając w niektórych rejonach swego działanie w istocie pozycję monopolisty. Z tych względów, w rozpoznawanej sprawie, Sąd nie dopatrył się żadnych okoliczności, które przemawiałyby na rzecz tezy, że wykonywanie przez wnioskodawczynię swoich uprawnień właścicielskich było sprzeczne z którąkolwiek z zasad współzycia społecznego i tym samym stanowiło nadużycie prawa.

Uznając zatem wniosek H. M. za uzasadniony, Sąd Rejonowy ustanowił w punkcie 1 postanowienia, na należącej do niej nieruchomości- na rzecz uczestnika postępowania- służebność przesyłu (bliżej tamże opisaną), o przebiegu

oznaczonym przez biegłego geodetę Ł. F. na stos. mapie (czyniąc ją integralną częścią orzeczenia), spełniającej wymogi do dokonania wpisu w księdze wieczystej.

Ustalając wartość jednorazowego wynagrodzenia należnego wnioskodawczym, Sąd I instancji opierał się na ustaleniach i konkluzjach zawartych w opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości- E. W.. Sąd Rejonowy, o czym była już mowa wyżej, uwzględnił przy tym niezbędną szerokość pasa służebności przesyłu wskazaną przez biegłych. W ustalonym stanie faktycznym, jednorazowe wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu z tytułu lokalizacji na części działki należącej do wnioskodawczyni istniejących urządzeń przesyłowych przyjęto na kwotę 149.660 zł. Z uwagi na powyższe, Sąd I instancji w punkcie 2 postanowienia zasądził od uczestnika postępowania na rzecz wnioskodawcy rzeczoną kwotę za ustanowienie służebności przesyłu opisanej w punkcie 1 postanowienia.

W pozostałej części, stosownie do argumentacji przywołanej powyżej, Sąd Rejonowy wniosek oddalił, jako niezasadny (punkt 3 postanowienia).

Powyższe postanowienie zaskarżył uczestnik (...) S.A. w części, tj. w zakresie pkt. 1, 2 i 4. Przedmiotowemu orzeczeniu zarzucił naruszenie :

I. prawa materialnego, które miało wpływ na treść rozstrzygnięcia poprzez:

1. naruszenie art. 715 k.c. w zw. z art. 710 k.c. poprzez ich błędną wykładnię polegającą na uznaniu, iż do rozwiązania umowy użyczenia wynikającej z oświadczenia woli poprzednika prawnego wnioskodawcy wyrażonego w treści umowy z dnia 17.02.1998 r. doszło z dniem 04.08.2009 r., tj. z chwilą sprzedaży nieruchomości przez poprzednika prawnego Wnioskodawcy, podczas gdy umowa użyczenia została zawarta na czas nieoznaczony, a biorący w użyczenie poprzednik prawny Uczestnika, a następnie sam Uczestnik w dalszym ciągu czynią z nieruchomości, na której znajdują się urządzenia przesyłowe użytek odpowiadający umowie, co w konsekwencji skutkowało przyjęciem braku istnienia skutecznego tytułu prawnego po stronie Uczestnika do korzystania z nieruchomości Wnioskodawcy i znajdujących się na przedmiotowej nieruchomości urządzeń,

2. naruszenie art. 5 k.c. w zw. z art. 60 k.c. i art. 65 k.c. poprzez ich błędną wykładnię i przyjęcie, że domaganie się przez wnioskodawcę wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu w zakresie urządzeń znajdujących się na nieruchomości, które obejmuje swym zakresem wynagrodzenie - odszkodowanie za obniżenie wartości nieruchomości, w sytuacji, gdy w momencie nabycia ich własności urządzenia znajdowały się na nieruchomości w stanie jak w chwili obecnej oraz w sytuacji wyrażenia zgody na pobudowanie urządzeń przez poprzednika prawnego Wnioskodawcy i zawarcia umowy użyczenia na korzystanie z nieruchomości, nie stanowi nadużycia przez wnioskodawcę prawa podmiotowego z uwagi na sprzeczność z zasadami współzycia społecznego oraz społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa oraz, iż nie jest sprzeczne z wolą poprzednika prawnego Wnioskodawcy, mając również na uwadze fakt, że urządzenia te zostały posadowione żeby zaspokajać potrzeby elektroenergetyczne poprzednika wnioskodawcy i w chwili obecnej zaspokoją potrzeby działalności gospodarczej prowadzonej przez obecnego wnioskodawcę

3. naruszenie art. 305(1) i 305(2) § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 361, 362 i 363 k.c. poprzez błędną wykładnię i błędne przyjęcie przez Sąd I instancji, że w skład wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu wchodzi składnik w postaci obniżenia wartości nieruchomości w sytuacji, w której Wnioskodawca nabył prawo własności nieruchomości z istniejącą siecią, dodatkowo urządzenia przesyłowe zostały posadowione zgodnie z wnioskiem ówczesnego właściciela, za jego wyraźną zgodą, wyrażoną w drodze umowy i aktu notarialnego, w zakresie wybudowania i dalszej eksploatacji, dojścia do urządzeń, po uprzednich uzgodnieniach prowadzonych z ówczesnym właścicielem, także na podstawie wydanej decyzji administracyjnej, celem zasilania działalności gospodarczej znajdującej się na nieruchomości - zgodnie z wnioskiem właściciela nieruchomości

II. prawa procesowego, mającego istotny wpływ na treść wydanego postanowienie poprzez:

1. naruszenie art 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. oraz 231 k.p.c. w zw. poprzez dowolną i sprzeczną z zasadami doświadczenia życiowego ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego oraz niezasadne przyjęcie, że zawarta pomiędzy poprzednikami prawnymi stron postępowania umowa użyczenia wygasła, a Uczestnik korzystała z nieruchomości strony powodowej bez tytułu prawnego,

2. naruszenie art. 233 k.p.c. w zw. z art. 231 k.p.c., 236 k.p.c., 278 k.p.c. oraz art. 328 § 2 k.p.c., poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz przekroczenie swobodnej oceny dowodów, polegającego na uznaniu, że Wnioskodawcy należy się wynagrodzenie z tytułu ustanowienia służebności przesyłu, w którego skład wchodzi składnik w postaci odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości z uwagi na istnienie na nieruchomości urządzeń (szkoda z tytułu wybudowania sieci), pomimo iż sieć została posadowiona na podstawie decyzji, zgodnie z planem zagospodarowania, na podstawie umowy i uzgodnień prowadzonych między stronami, zatem Uczestnik nie jest odpowiedzialny z tytułu obniżenia wartości nieruchomości; ponadto na powyższe zwrócił również uwagę biegły B., który powyższego w ogóle nie wziął pod uwagę wyliczając wynagrodzenie za służebność

Na podstawie tak sformułowanych zarzutów skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez:

1. oddalenie wniosku wnioskodawcy w całości;
2. obciążenie Wnioskodawcy w całości kosztami postępowania i zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz Uczestnika kosztów zastępstwa procesowego, wg norm przepisanych, za I i II instancję w całości

ewentualnie poprzez:

1. zmianę postanowienia w pkt 2, poprzez obniżenie kwoty wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności przesyłu, do kwoty 3.260 zł, która odpowiada wynagrodzeniu za dalsze korzystanie, bez kwoty odpowiadającej obniżeniu wartości nieruchomości;
2. obciążenie Wnioskodawcy w całości kosztami postępowania i zasądzenie od Wnioskodawcy na rzecz Uczestnika kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za I i II instancję, w całości.

Postanowieniem z dnia 30 grudnia 2020 r. Sąd Okręgowy dopuścił do udziału w sprawie w charakterze uczestnika spółkę (...) Sp. z o.o. w P..

Spółka (...) Sp. z o.o. reprezentowana przez fachowego pełnomocnika, podtrzymała stanowisko wnioskodawczyni w sprawie i wniosła o zasądzenie od (...) Sp. z o.o. na rzecz (...) Sp. z o.o. zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa prawnego w II-giej instancji według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje :

Apelacja uczestnika w przeważającej części podlegała oddaleniu .

Sąd Okręgowy zmienił natomiast zaskarżone postanowienie z uwagi na zmianę właściciela spornej nieruchomości. Obecnie jako właściciel nieruchomości, na której Sąd Rejonowy ustanowił służebność przesyłu, w księdze wieczystej figuruje spółka (...) Spółka z o.o. z siedzibą w P. (por. wydruk z księgi wieczystej nr (...) – k. 610-616 oraz akt notarialny z dnia 2 grudnia 2019 r. Rep. A nr (...) – k. 617-622, a także wydruk z księgi wieczystej nr (...) – k. 643-644). W związku z tym postanowieniem z dnia 30 grudnia 2020 r. Sąd Okręgowy dopuścił do udziału w sprawie spółkę (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. (k. 647). Zgodnie z art. 510 §1 k.p.c. zainteresowanym w sprawie jest każdy, czyich praw dotyczy wynik postępowania, może on wziąć udział w każdym stanie sprawy aż do zakończenia postępowania w drugiej instancji. Jeżeli weźmie udział, staje się uczestnikiem. Wymienione przepisy dopuszczają zatem przekształcenie podmiotowe na każdym etapie postępowania nieprocesowego, w tym na etapie postępowania apelacyjnego. Zgodnie z art. 305 §2 kc jeżeli przedsiębiorca odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności

przesyłu a jest konieczna do korzystania z urządzeń, o których mowa w art. 49 §1 kc właściciel nieruchomości może żądać odpowiedniego wynagrodzenia w zamian za ustanowienie służebności przesyłu. Z powyższego przepisu wynika, że należne wynagrodzenie za ustanowienie służebności przysługuje jedynie właścicielowi nieruchomości. W konsekwencji Sąd Okręgowy uwzględniając na moment orzekania istniejący stan prawny na podstawie art. 386 §1 k.p.c oraz art. 316 §1 k.p.c. w zw. z art. 13 §2 k.p.c. zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że należne wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu zasądził na rzecz właściciela nieruchomości zgodnie w pkt. I b) jednocześnie wykreślając z opisu służebności wnioskodawczynię jako właściciela nieruchomości I a). Sąd Okręgowy nie znalazł przy tym podstaw do obniżenia wysokości należnego wynagrodzenia o czym niżej.

W pozostałym zakresie apelacja uczestnika na podstawie art. 385 k.p.c. podlegała oddaleniu.

Sąd Okręgowy w pełni podziela ustalenia faktyczne Sądu I instancji jako zgodne z zebrany w sprawie materiałem dowodowym i uznaje je za własne na podstawie art. 382 k.p.c. w zw. z art. 13 k.p.c. . Także sposób zastosowania i wykładni prawa materialnego zasługuje na aprobatę.

Zarzuty apelacji odnoszą się zasadniczo do trzech zagadnień : pierwsze dotyczy tytułu prawnego do nieruchomości, jakim zdaniem skarżącego on dysponuje, w postaci umowy użyczenia pomieszczeń stacji transformatorowej wraz z rozdzielnią, drugie ujęcia w wynagrodzeniu za ustanowienie służebności przesyłu składnika w postaci obniżenia wartości nieruchomości, co skarżący kwestionuje, trzecie zagadnienie dotyczy zaś sprzeczności żądania ustanowienia służebności z zasadami współżycia społecznego oraz społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa (art. 5 k.c.).

Zarzut naruszenie art. 715 k.c. w zw. z art. 710 k.c. poprzez przyjęcie przez Sąd I instancji, iż doszło do rozwiązania umowy użyczenia z dnia 17 lutego 1998 r. (k. 84-86) wskutek zmiany właściciela nieruchomości objętej sporem był chybiony.

W tym zakresie Sąd Okręgowy w pełni podziela argumentację zaprezentowaną przez Sąd I instancji. Z powołanego przez Sąd Rejonowy wyroku Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2005 r., II CK 569/04, Legalis nr 242568, wynika jednoznacznie, że w przypadku zbycia rzeczy użyczonej w czasie trwania umowy użyczenia, jej nabywca nie wstępuje w stosunek użyczenia w miejsce zbywcy. Nie jest to przy tym jednostkowy pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy, podobnie Sąd ten orzekł, w wyroku z dnia 10 lutego 2004 r., IV CK 17/03, Legalis nr 68861 oraz w wyroku z dnia 6 lipca 2012 r., V CSK 344/11, Legalis nr 544315. Przeciwnie stanowisko zajął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 18 stycznia 2007 r., I CSK 223/06, Legalis nr 303486, nadając umowie użyczenia pomieszczenia, w którym znajduje się stacja transformatorowa, charakter umowy nienazwanej, charakteryzującej się trwałością i ciągłością, co sprawia, że jest nierozwiązywalna do czasu, gdy urządzenia przesyłowe (stacja transformatorowa) istnieją i zachodzi konieczność ich utrzymywania i eksploataowania. W ocenie Sądu Najwyższego tego typu umowa ma charakter zbliżony do konstrukcji obligacji realnej, w związku z czym nabywca nieruchomości obciążonej takim prawem wstępuje w miejsce zbywcy. Przedmiotowe orzeczenie spotkało się z krytyką w doktrynie (por. Kodeks cywilny. Komentarz, red. prof. ucz. UW dr hab. Konrad Osajda, Rok 2020, Komentarz do art. 710 k.c., Legalis a także Kodeks cywilny. Komentarz, red. prof. dr hab. Edward Gniewek, prof. dr hab. Piotr Machnikowski, Rok 2019, Komentarz do art. 244 k.c., Legalis). Sąd Okręgowy podziela stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku II CK 569/04, iż wobec braku w przepisach Kodeksu Cywilnego regulującego umowę użyczenia przepisu analogicznego do art. 678 §1 k.c., brak jest podstaw do przyjęcia tezy, iż umowa użyczenia jest skuteczna także wobec nabywcy nieruchomości. Zauważyć przy tym należy, iż z aktu notarialnego z dnia 17 lutego 1998 r. (k. 84-86) jednoznacznie wynika, iż zamiarem stron tej czynności było ustanowienie na rzecz poprzednika prawnego skarżącego umowy użyczenia w zakresie pomieszczeń trafostacji z wyposażeniem oraz służebności osobistej. Brak jest zatem zdaniem Sądu Okręgowego podstaw do traktowania przedmiotowej umowy inaczej, niż to wynika wprost z jej treści. W związku z tym nie można przyjąć, aby przedmiotowa umowa była inną niż umowa użyczenia umową nienazwaną o charakterze obligacji realnej. Wziąć też należy pod uwagę fakt, iż katalog obligacji realnych ma charakter zamknięty. W uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 3 kwietnia 2009 r. (II CSK 493/08, Legalis nr 255284) wskazano, iż zobowiązania polegające na trwałym ograniczeniu prawa właściciela do korzystania z gruntu wiążące każdorazowego nabywcę nieruchomości, którego źródłem jest umowa stron o charakterze cywilnoprawnym, to zobowiązania o charakterze obligacji realnej. Zobowiązania te mogą

być ustanawiane tylko wówczas, gdy przewiduje je ustawa, ponieważ wyznaczają one jednocześnie obowiązki dla osób trzecich pozostających poza powołanym do życia stosunkiem prawnym. Treść wzajemnych uprawnień i obowiązków składających się na obligację realną musi być zatem określona w przepisie rangi ustawowej i w żadnym razie nie może być ustanowiona mocą woli stron, tj. w drodze umowy. Oznacza to, że niedopuszczalne jest konstruowanie zobowiązań formalnie o charakterze względnym (w istocie obligacji realnych), które swoją treścią odpowiadałyby ograniczonemu prawu rzeczowemu (służebności gruntowej) i wiązały każdorazowego właściciela gruntu obciążonego. Prowadziłoby to bowiem do obejścia zasady numerus clausus ograniczonych praw rzeczowych. Podzielając pogląd wyrażony w uzasadnieniu tego wyroku zauważyć należy, że stanowisko wyrażone przez Sąd Najwyższy w wyroku I CSK 223/06 ma charakter jednostkowy i nieprzekonujący. Jest przy tym sprzeczne z poglądami doktryny i pozostałym orzecznictwem Sądu Najwyższego, w związku z czym nie może stanowić podstawy rozstrzygnięcia sprawy. Przyjąć zatem należy, w ślad za wyrokami Sądu Najwyższego w sprawach II CK 569/04, IV CK 17/03, V CSK 344/11, że w przypadku zbycia rzeczy używanej w czasie trwania umowy użyczenia, jej nabywca nie wstępuje w stosunek użyczenia w miejsce zbywcy. W takim przypadku zawarta umowa nie wiąże go. Oznacza to, że nabywca przedmiotowej nieruchomości – wnioskodawczyni, a w dalszej kolejności spółka (...) Sp. z o.o. w P. – nie byli związani umową użyczenia zawartą przez poprzednika prawnego wnioskodawczyni. co skutkuje, iż uczestniczka nie posiada prawnego tytułu względem właściciela przedmiotowej nieruchomości do korzystania z urządzeń przesyłowych.

Ponadto Sąd Okręgowy podziela stanowisko Sądu Rejonowego, iż służebność osobista może być ustanowiona jedynie na rzecz osoby fizycznej (art. 296 k.c.), jest to przy tym prawo niezbywalne (art. 300 k.c.). Nie można zatem przyjąć, aby prawo przechodu i przejazdu ustanowione w akcie notarialnym z 17.02.1998r. na rzecz poprzednika uczestniczki było prawnie skuteczne i wiązało wnioskodawczynię oraz kolejnego nabywcę nieruchomości. Wszystkie te okoliczności prowadzą do wniosku, że skarżący nie posiada tytułu prawnego do nieruchomości objętej postępowaniem. Ani bowiem umowa użyczenia, ani związana z nią służebność osobista nie wywierają skutku prawnego wobec wnioskodawczyni i spółki (...) Sp. z o.o. W tej sytuacji nie można podzielić zarzutu naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 715 k.c. w zw. z art. 710 k.c.

Odniesić się należy w dalszej kolejności do zarzutu naruszenia art. 305¹ i 305²§1 i 2 k.c. w zw. z art. 361, 362 i 363 k.c. poprzez ujęcie w wynagrodzeniu za ustanowienie służebności przesyłu, także składnika w postaci obniżenia wartości nieruchomości. W tym kontekście zauważyć należy, że zgodnie z postanowieniem Sądu Najwyższego z dnia 20 kwietnia 2017 r., II CSK 505/16, Legalis nr 1657564 pojęcie wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu jest szersze niż pojęcie odszkodowania. W razie powstania szkody fakt ten musi być brany pod uwagę przy określeniu wysokości wynagrodzenia, choć należy się ono właścicielowi nieruchomości obciążonej także wtedy, gdy żadnej szkody nie poniósł. Sąd Najwyższy zaznaczył, że w jego orzecznictwie ukształtował się pogląd, że odpowiednie wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu powinno być ustalone proporcjonalnie do stopnia ingerencji w treść prawa własności, uwzględniać wartość nieruchomości i w takim kontekście mieć na względzie szkodę właściciela z uszczerbienia prawa własności. Dowód jej wykazania ciąży na właścicielu zgodnie z regułą art. 6 k.c. Pogląd, że pojęcie wynagrodzenia za ustanowienie służebności jest szersze od pojęcia odszkodowania, a samo wynagrodzenie nie ma charakteru odszkodowawczego wyraził Sąd Najwyższy także w postanowieniu z dnia 9 sierpnia 2016 r., II CSK 770/15, Legalis nr 1716729. W postanowieniu tym Sąd Najwyższy zauważył, że wynagrodzenie płatne jednorazowo powinno stanowić ekwiwalent wszystkich korzyści, których właściciel nieruchomości zostaje pozbawiony w związku z jej obciążeniem oraz pokrywać wszystkie niedogodności, jakie w przyszłości dotkną właściciela obciążonej nieruchomości w związku z ustanowieniem służebności. Zaznaczyć przy tym należy, że w postanowieniu z dnia 18 maja 2016 r., V CSK 531/15, Legalis nr 1483339 Sąd Najwyższy podkreślił, że wynagrodzenie należne na podstawie art. 305² § 2 k.c. powinno uwzględniać taki uszczerbek (cały uszczerbek), który jest następstwem ustanowienia służebności. Źródło rekompensowanego uszczerbku powinno więc leżeć w zdarzeniu jakim jest powstanie prawa, tu: służebności, przez które to zdarzenie uszczerbek ten staje się trwały i nieodwracalny [...] a nie w innych zdarzeniach faktycznych lub prawnych czy też w przepisach prawa.

W związku z tym zwrócić należy uwagę, że skarżący błędnie zakłada, że uszczerbek w majątku wnioskodawczyni powstał z chwilą posadowienia urządzeń elektroenergetycznych na nieruchomości objętej postępowaniem, zaś

wnioskodawczyni nabyła nieruchomości wraz z istniejącą siecią, w związku z czym zdaniem skarżącego nie powinno jej przysługiwać roszczenie z tytułu obniżenia wartości nieruchomości. Stanowisko to jest błędne, gdyż jak wynika z cytowanego wyżej postanowienia Sądu Najwyższego V CSK 531/15, źródłem uszczerbku podlegającego kompensacie w ramach wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu leży w ustanowieniu tego prawa, nie zaś w posadowieniu urządzeń na nieruchomości. Zwrócić bowiem należy uwagę, że dopóki nie zostanie ustanowione prawo służebności przesyłu, właścicielowi nieruchomości przysługuje roszczenie negatoryjne, na podstawie którego może on żądać – w braku tytułu prawnego po stronie przedsiębiorcy przesyłowego – usunięcia przedmiotowych urządzeń. Natomiast wraz z ustanowieniem służebności przesyłu właściciel musi znosić współkorzystanie z jego nieruchomości przez przedsiębiorcę przesyłowego. To współkorzystanie ma wówczas charakter legalny, dlatego też przyjąć należy, że to fakt ustanowienia służebności przesyłu – nie zaś fakt posadowienia urządzeń – ma charakter decydujący przy określaniu źródła i wysokości uszczerbku po stronie właściciela nieruchomości. To zaś prowadzi do wniosku, że irrelevantne dla określenia wysokości wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności przesyłu pozostaje to, czy wnioskodawczyni nabyła nieruchomości z istniejącą siecią chyba, że otrzymała rekompensatę w postaci obniżenia ceny nabycia nieruchomości. Tej okoliczności uczestniczka postępowania nie wykazała.

Następnie zwrócić należy uwagę, że z cytowanych wyżej orzeczeń Sądu Najwyższego jednoznacznie wynika, że odpowiednie wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu powinno być ustalone proporcjonalnie do stopnia ingerencji w treść prawa własności, uwzględniać wartość nieruchomości i w takim kontekście mieć na względzie szkodę właściciela z uszczuplenia prawa własności. Biorąc to pod uwagę stwierdzić należy, że w skład przedmiotowego wynagrodzenia niewątpliwie wchodzić będzie także obniżenie wartości nieruchomości wskutek posadowienia na niej urządzeń elektroenergetycznych. Ustanowienie służebności przesyłu ingeruje w treść prawa własności nieruchomości, powodując obniżenie jej wartości, co musi mieć przełożenie na wysokość wynagrodzenia z tego tytułu. Wynika z tego, że immanentnym składnikiem wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności przesyłu będzie także roszczenie z tytułu obniżenia wartości nieruchomości. Nadto skoro wynagrodzenie należy się właścicielowi także w sytuacji, gdy żadnej szkody nie poniósł, a wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu nie ma charakteru odszkodowawczego, to nie można zgodzić się ze skarżącym, jakoby wnioskodawczyni nie wykazała przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej. Nie miała ona takiego obowiązku, gdyż jak wyżej wskazano wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu jest pojęciem szerszym od pojęcia odszkodowania i nie jest z nim tożsame, co słusznie podnosi pełnomocnik (...) Sp. z o.o. w P. w piśmie z dnia 30 maja 2020 r. W braku konieczności wykazania poniesienia szkody przez właściciela nieruchomości w związku z ustanowieniem służebności przesyłu, nie mają zastosowania przepisy k.c. dotyczące roszczeń odszkodowawczych.

Przy tym ustalenie wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu w kwocie obejmującej składnik w postaci obniżenia wartości nieruchomości nie wykracza poza postanowienie dowodowe Sądu Rejonowego o przeprowadzeniu dowodu z opinii biegłego (k. 117). Z postanowienia tego wynika, że zadaniem biegłego z zakresu wyceny nieruchomości było ustalenie wartości służebności przesyłu na nieruchomości oraz wysokości wynagrodzenia jednorazowego z tego tytułu. Nie wynika zatem z tego postanowienia, aby obniżenie wartości nieruchomości miało podlegać wyłączeniu z wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu. Nie mogą także zostać uznane za wiążące Sąd w niniejszym postępowaniu Powszechnie Krajowe Zasady Wyceny, z uwagi na fakt, iż nie mają one charakteru prawa powszechnie obowiązującego.

Skarżący zarzuca także, iż utrata wartości nieruchomości na skutek posadowienia urządzeń elektroenergetycznych winna być rekompensowana na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zwrócić jednak należy uwagę, o czym była już mowa, że wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu przysługuje w związku z ustanowieniem tego prawa, nie zaś w związku z posadowieniem urządzeń. Dlatego też właściciel nieruchomości ma prawo żądać wynagrodzenia w związku z ustanowieniem służebności przesyłu, obejmującego wszelkie uszczerbki z tego wynikające. Z materiału dowodowego nie wynika zaś, aby wnioskodawczyni, czy jej poprzednik prawny, uzyskali odszkodowanie na podstawie poprzednio obowiązującej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz.U. Nr 89, poz. 415), bądź na podstawie obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz.U. Nr 80,

poz. 717 ze zm.). Czym innym jest przy tym kompensata utraty wartości nieruchomości wskutek posadowienia urządzeń na podstawie decyzji o warunkach zabudowy bądź decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, a czym innym wynagrodzenie z tytułu ustanowienia służebności przesyłu. Oba te roszczenia – kierowane wobec różnych podmiotów – przysługują w związku z odmiennymi stanami faktycznymi, bo choć podstawą obu z nich jest obniżenie wartości nieruchomości, to jednak roszczenie podlegające kompensacie na podstawie przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przysługuje w związku z wydaniem decyzji administracyjnej (bądź uchwaleniu aktu prawa miejscowego), zaś w zakresie ustanowienia służebności przesyłu przysługuje w związku z ustanowieniem tej służebności. Prowadzi to do wniosku, że roszczenia te są względem siebie odrębne i nie krzyżują się. Zarzut naruszenia przez Sąd I instancji art.305¹ i 305² §1 i 2 k.c. w zw. z art. 361. 362 i 363 k.c. uznać należy zatem za chybiony.

Nie można także zgodzić się z zarzutem naruszenia przez Sąd I instancji art. 5 k.c. w zw. z art. 60 k.c. i art. 65 k.c. Powoływane przez skarżącego okoliczności mające przemawiać za uznaniem roszczenia wnioskodawczyni czy obecnego właściciela nieruchomości za nadużycie prawa nie mogą odnieść skutku. Zwrócić bowiem należy uwagę, że skarżący jest przedsiębiorcą, którego działalność jest nakierowana na osiąganie zysków uzyskiwanych z dostarczania energii elektrycznej odbiorcom końcowym. Żądanie uregulowania stanu prawnego położonych na nieruchomości urządzeń przesyłowych i zapłaty z tego tytułu wynagrodzenia, mające oparcie w przepisach prawa, nie może być zatem uznane za nadużycie prawa podmiotowego. Zwrócić bowiem należy uwagę, że stosowanie art. 5 nie może prowadzić do uchylecia bądź zmiany obowiązujących przepisów prawa (orz. SN z 3.5.1961 r., 3 CR 286/60, OSP 1962, Nr 3, poz. 77; wyr. SN z 5.5.1964 r., I PR 159/64, OSNCP 1965, Nr 1, poz. 19; z 8.9.1964 r., III PR 82/63, OSNCP 1965, Nr 2, poz. 36; z 22.9.1987 r., III CRN 265/87, OSNCP 1989, Nr 5, poz. 80; z 20.6.2008 r., IV CNP 12/08, Legalis; z 25.1.2012 r., II PK 105/11, Legalis). Jak słusznie przy tym wskazał Sąd Rejonowy zastosowanie art. 5 k.c. nie może prowadzić do nabycia bądź utraty prawa podmiotowego (orz. SN z 17.4.1951 r., C 603/50, OSNCP 1952, Nr 2, poz. 40; z 5.11.1958 r., 2 CR 789/58, RPE 1959, Nr 4, poz. 267; wyr. SN z 7.12.1965 r., III CR 278/65, OSNCP 1966, Nr 7–8, poz. 130; z 2.4.1969 r., I PR 60/69, Biul. SN 1969, Nr 10, poz. 164; z 8.11.1985 r., III CRN 343/85, OSNCP 1986, Nr 10, poz. 161; orz. SN z 5.6.1997 r., I CKN 126/97, niepubl.; wyr. SN z 19.3.2002 r., IV CKN 892/00, Legalis; z 1.4.2011 r., III CSK 181/10, Legalis; z 11.7.2012 r., II CSK 677/11, Legalis). To, że przedmiotowe urządzenia znajdują się już od ponad 15 lat na nieruchomości objętej postępowaniem, nie stanowi argumentu na rzecz tezy, że w sprawie zastosowanie znaleźć winien art. 5 k.c. Ta sytuacja świadczy bowiem o tym, że istnieje pilna potrzeba uregulowania stanu prawnego urządzeń elektroenergetycznych znajdujących się na przedmiotowej nieruchomości. Przemawia to raczej właśnie za koniecznością uwzględnienia roszczenia powódki, nie zaś jego oddalenia. Zwrócić przy tym należy uwagę, że część ze znajdujących się na nieruchomości urządzeń elektroenergetycznych służy nie tylko właścicielowi nieruchomości, lecz także innym odbiorcom energii. W związku z tym za zasadne uznać należy, aby skarżący pokrył uszczerbek w majątku właściciela nieruchomości, wynikający z umieszczenia urządzeń na przedmiotowej nieruchomości, z których pożytek czerpią także inne podmioty. Nie można przy tym zgodzić się z tezą, jakoby żądanie ustanowienia służebności przesyłu za wynagrodzeniem świadczyło o przedkładaniu przez właściciela nieruchomości swoich interesów ponad interes społeczny. Zwrócić bowiem należy uwagę, że żądanie ustanowienia służebności za wynagrodzeniem wynika wprost z przepisów prawa. Ustawodawca uznał zatem za słuszne, aby przedsiębiorca przesyłowy pokrywał koszty związane z uszczerbkiem w majątku właściciela spowodowanym ustanowieniem służebności i lokalizacją urządzeń przesyłowych. W dalszej kolejności powtórzyć należy, że działalność skarżącego jest nakierowana na zysk uzyskiwany z dostarczania odbiorcom energii elektrycznej. W związku z tym w niniejszej sprawie chodzi nie tyle o interes społeczny, co o interes skarżącego przedsiębiorcy. Trudno przy tym wyodrębnić z zasad współżycia społecznego zasadę poszanowania rozporządzeń poprzedniego właściciela, jak próbuje to czynić skarżący. Stanowisko poprzedniego właściciela nieruchomości – w sytuacji, gdy obowiązujące w czasie inwestycji przepisy k.c. nie przewidywały takiego prawa jak służebność przesyłu – nie ma w niniejszej sprawie znaczenia. Liczy się bowiem punkt widzenia obecnego właściciela nieruchomości, a ten żąda uregulowania stanu prawnego urządzeń przesyłowych zlokalizowanych na nieruchomości. Jego żądanie ma przy tym oparcie w przepisach prawa. Nie można zatem uznać żądania wnioskodawczyni, a także obecnego właściciela nieruchomości, za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. To zaś, że poprzednicy prawni stron uzgodnili, iż zawarta 9 grudnia 1997 r. umowa o realizację inwestycji elektroenergetycznej (k. 79-82) wyczerpuje wszelkie ich

wzajemne roszczenia, ma skutek tylko między nimi. Nie jest zaś wiążące dla kolejnych nabywców nieruchomości. Nie można w konsekwencji podzielić zarzutu naruszenia art. 5 k.c. w zw. art. 60 k.c. i art. 65 k.c.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację w pozostałym zakresie jako bezzasadną, o czym orzekł w pkt. II.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł w pkt. III na podstawie art. 520 §2 k.p.c. w zw. z art. 391 §1 k.p.c. w zw. z art. 13 §2 k.p.c. uznając, iż interesy uczestników w niniejszym postępowaniu były sprzeczne. Zgodnie z §5 pkt. 3 w zw. z §10 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804 ze zm.) na koszty uczestnika (...) Sp. z o.o. w P. składały się koszty zastępstwa procesowego w kwocie 240 zł.

Małgorzata Radomska-Stęplewska Anna Kulczewska-Garcia Rafał Kubiak