

**XV Ca 816/15**

## POSTANOWIENIE

Dnia 24 maja 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Michał Wysocki

Sędzia: SSO Joanna Andrzejak-Kruk (spr.)

SSR del. Paweł Soliński

Protokolant: stażysta Magdalena Nowak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 10 maja 2016 r. w Poznaniu

sprawy z wniosku G. S. i A. S.

przy udziale (...) Spółka z o.o. z siedzibą w P.

o ustanowienie służebności przesyłu

na skutek apelacji wniesionej przez uczestnika postępowania

od postanowienia Sądu Rejonowego w Grodzisku Wielkopolskim

z dnia 20 października 2014 r.

sygn. akt I.Ns. 64/13

### **postanawia:**

I. zmienić zaskarżone postanowienie punkcie 1. w części dotyczącej oznaczenia usytuowania oraz powierzchni pasa technologicznego służebności przesyłu ustanowionych na nieruchomościach zapisanych w księgach wieczystych KW (...) i KW nr (...) Sądu Rejonowego w G. w ten sposób, że określone tam uprawnienia przedsiębiorcy mogą być wykonywane w pasie wytyczonym na mapie wykonanej w skali 1:2000 sporządzonej w dniu 1 marca 2016r. przez biegłego sądowego mgr. inż. J. L., stanowiącej integralną część niniejszego postanowienia;

II. w pozostałej części oddalić apelację;

III. kosztami postępowania apelacyjnego obciążyć uczestnika i z tego tytułu:

a) zasądzić od uczestnika na rzecz wnioskodawców kwotę 120,-zł zwrotu kosztów zastępstwa prawnego;

b) nakazać ściągnąć od uczestnika na rzecz Skarbu Państwa ( Sąd Okręgowy w Poznaniu ) kwotę 2.529,78zł nieuiszczonych kosztów sądowych.

/-/ Joanna Andrzejak-Kruk /-/ Michał Wysocki /-/ Paweł Soliński

## UZASADNIENIE

Wnioskiem złożonym w dniu 28.01.2013r. wnioskodawcy G. i A. S. wystąpili o ustanowienie na rzecz uczestnika (...) Spółki z o.o. w P. służebności przesyłu na nieruchomościach położonych w S., dla których prowadzone są księgi wieczyste nr (...), polegających na prowadzeniu eksploatacji sieci przesyłowej należącej do uczestnika oraz o zasądzenie na swoją rzecz z od uczestnika kwoty 9.987,-zł z tytułu jednorazowego wynagrodzenia oraz zwrotu kosztów postępowania. W toku postępowania wnioskodawcy rozszerzyli wniosek w zakresie wynagrodzenia, domagając się zasądzenia kwoty 31.248,-zł.

W odpowiedzi na wniosek uczestnik domagał się jego oddalenia oraz zasądzenia na swoją rzecz kosztów postępowania. Uczestnik zakwestionował wysokość żądanego wynagrodzenia za ustanowienie służebności jako wygórowanego. Podniósł ponadto zarzut zasiedzenia służebności gruntowej na prawach służebności przesyłu przez Skarb Państwa, a ewentualnie przez uczestnika, zaś z ostrożności procesowej – zarzut zasiedzenia służebności przesyłu na swoją rzecz. Twierdził też, że korzysta z nieruchomości wnioskodawców dobrej wierze, na podstawie stosunku prawnego zbliżonego do użyczenia. Zdaniem uczestnika wreszcie, zainicjowanie niniejszego postępowania stanowiło nadużycie prawa w rozumieniu art. 5 k.c.

Postanowieniem z dnia 20.10.2014r., sygn. akt I.Ns.64/13 Sąd Rejonowy w Grodzisku Wielkopolskim:

1) ustanowił odpłatnie na czas nieokreślony na nieruchomości położonej w miejscowości S. gmina B. dla której Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w G.prowadzi księgę wieczystą (...) na działce o numerze (...) i księgę wieczystą (...) na działce nr (...) na rzecz (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. służebność przesyłu, polegającą na: prawie uprawnionego do prowadzeniu eksploatacji linii napowietrznych energetycznych średniego i niskiego napięcia wraz z urządzeniami przesyłowymi w tym prawie dostępu, wejścia, przechodu osób przez niego upoważnionych i przejazdu w tym sprzętem ciężkim w celu dokonywania czynności związanych z konserwacją, naprawami, modernizacjami oraz prowadzeniu innych napraw lub usuwaniu awarii linii lub innych elementów linii elektroenergetycznej oraz obowiązku każdorazowego właściciela nieruchomości obciążonych do znoszenia obciążeń, ograniczeń i zakazów wynikających z istnienia pasa technologicznego linii elektroenergetycznej średniego napięcia na działce nr (...) o łącznej pow. 202 m<sup>(2)</sup>, niskiego napięcia na działce nr (...) o łącznej pow. 475 m<sup>(2)</sup> i niskiego napięcia na działce nr (...) o łącznej pow. 35 m<sup>(2)</sup>(zgodnie ze szkicem na str. 19 opinii biegłego R. M. z dnia 24.04.2014r. stanowiącej integralną część niniejszego postanowienia ), w tym zakazu wznoszenia na tym pasie budynków mieszkalnych, zakazie utrzymania w tym pasie technologicznym drzew, krzewów i roślin przekraczającej 4 metry wysokości, a także korzystaniu z nieruchomości obciążonych w sposób zgodny z aktualnie obowiązującymi przepisami dotyczącymi linii elektroenergetycznej, ochrony zdrowia i życia ludzkiego oraz ochrony środowiska;

2) ustalił jednorazowe wynagrodzenie za korzystanie z ustanowionej w punkcie 1 postanowienia służebności na kwotę 31.248,-zł, płatne w terminie 30-tu dni od dnia uprawomocnienia się postanowienia do rąk wnioskodawców z ustawowymi odsetkami w razie opóźnienia w płatności;

3) kosztami postępowania obciążył uczestnika i wobec powyższego zasądził od niego na rzecz wnioskodawców kwotę 1.550,-zł w tym 240,-zł kosztów zastępstwa procesowego.

Jako podstawę powyższego rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy powołał następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

G. i A. S. są właścicielami: nieruchomości położonej w S. i W. o obszarze 13,2900 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...); nieruchomość nabyli na podstawie umowy przekazanie gospodarstwa rolnego z dnia 16.12.1987r; w skład nieruchomości wchodzi działka nr (...) położona w S.; nieruchomości położonej w S. o obszarze 3,2447 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...); nieruchomość nabyli na podstawie umowy sprzedaży z dnia 12.01.1995r; w skład nieruchomości wchodzi działka nr (...) położona w S..

Na działce nr (...) znajduje się linia elektroenergetyczna napowietrzna średniego napięcia 15 kV. Linię podtrzymują jeden słup pojedynczy i dochodzi ona do stacji transformatorowej zamontowanej na słupie strunobetonowym

wirowanym. Długość linii na tym odcinku wynosi 112 m. Od stacji transformatorowej odchodzą dwie linie elektroenergetyczne niskiego napięcia. Jedną z nich podtrzymują trzy pojedyncze słupy. Długość tej linii to 157,80 m. Drugą z nich podtrzymują cztery pojedyncze słupy i dochodzi ona do słupa A-owego. Na tym słupie ta linia się rozgałęzia. Jedna linia o długości 101,70 m podtrzymuje jeden słup, a następnie linia ta przechodzi na działkę nr (...) gdzie brak podtrzymujących słupów. Długość tej linii na działce (...) to 31,70m. Druga linia podtrzymywana jest na dwóch pojedynczych słupach. Długość tej linii to 115,2m. Powierzchnia strefy ograniczonego użytkowania wynosi na działce (...).864 m<sup>2</sup> na terenie upraw polowych i 930 m<sup>2</sup> w terenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej, a na działce (...) m<sup>2</sup> w terenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

Wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu na tych nieruchomościach została określona przez biegłego R. M. na kwotę 31.248,-zł. Na tę kwotę składa się kwota 14.452,-zł z tytułu obniżenia wartości nieruchomości.

Linie te budowane były najprawdopodobniej w latach 60. ubiegłego wieku. W latach 2009, 2013 były remontowane. Pracownicy uczestnika w okresach pięcioletnich dokonują oględzin linii. Dokonują też napraw linii w razie awarii.

Pismem z dnia 30.11.2012r. pełnomocnik wnioskodawców wezwał (...) Spółkę z o.o. w P. do ustanowienia służebności przesyłu w drodze umowy. Uczestnik nie udzielił odpowiedzi na to wezwanie.

W niniejszej sprawie stan faktyczny był częściowo bezsporny, a ponadto wynikał z złożonych do akt sprawy dokumentów, zeznań przesłuchanego świadka oraz opinii biegłego z dziedziny wyceny nieruchomości.

Sąd dał wiarę dokumentom, gdyż nie były one kwestionowane przez zainteresowanych, a Sąd ten nie znalazł podstaw, by czynić to z urzędu. Sąd zauważył natomiast, że z treści tych dokumentów nie wynika, iż dotyczą one linii elektroenergetycznych położonych na nieruchomości wnioskodawcy, z wyjątkiem oświadczeń z k.101-102. W szczególności oświadczenie na k.105 nie wskazuje, jakiej dotyczy nieruchomości.

Sąd dał wiarę zeznaniom przesłuchanego w sprawie świadka z uwagi na spójność i logiczność tych zeznań.

Opinię biegłego Sąd uznał za wiarygodną i przydatną dla rozstrzygnięcia sprawy. Została sporządzona w sposób rzetelny, jasny i spójny, przez osobę posiadającą odpowiednie kompetencje do jej przygotowania. Wskazuje metodykę opracowania, sposób badań, które doprowadziły do wysnucia ostatecznych wniosków. Wniosek końcowy pisemnej opinii został sformułowany w sposób jednoznaczny i wyczerpujący, a nadto został dostatecznie umotywowany. Co prawda opinia była kwestionowana częściowo przez uczestnika, jednak w ocenie Sądu biegły w sposób wyczerpujący ustosunkował się do zgłoszonych zarzutów w piśmie z dnia 9.07.2014r. W konsekwencji Sąd nie znalazł podstaw do podważania jej wartości dowodowej oraz konieczności przeprowadzania dowodu z opinii innego biegłego, szczególnie, iż taki wniosek nie został zgłoszony

Sąd nie przeprowadził oględzin nieruchomości w oparciu o art. 626 § 2 k.p.c., albowiem okoliczności istotne dla wytyczenia służebności okazały się ostatecznie niesporne i niewątpliwe. Fakt istnienia linii przesyłowych i ich przebieg był bezsporny. Wynika on także z dołączonych do akt map oraz opinii biegłego z dziedziny geodezji i wyceny nieruchomości. Sąd w konsekwencji uznał dokonywanie dodatkowych oględzin za niecelowe, przedłużyłoby to postępowanie i spowodowałoby dodatkowe koszty postępowania. Sąd nie przeprowadził także dowodu z opinii biegłego z dziedziny energetyki, gdyż wniosek taki został zgłoszony w treści odpowiedzi na wniosek jako wniosek ewentualny i nie był podtrzymywany na dalszym etapie postępowania, mimo iż uczestnik był reprezentowany przez fachowego pełnomocnika, a Sąd nie znalazł podstaw, aby podejmować tutaj czynności z urzędu.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał wniosek za zasadny w świetle art. 305<sup>1</sup> k.c. Ustanowienie służebności następuje na rzecz przedsiębiorcy, który jest właścicielem urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1 k.c., lub który zamierza wybudować takie urządzenia. W niniejszej sprawie linie przesyłowe należą do (...) Sp. z o.o. w P.. Ustanowienie może nastąpić odpłatnie lub nieodpłatnie. Służebność przesyłu ma określoną treść; przedsiębiorca może korzystać z nieruchomości w zakresie niezbędnym dla zapewnienia prawidłowego

funkcjonowania urządzeń przesyłowych. Będzie to oznaczać w praktyce możliwość wejścia przez przedsiębiorcę na cudzy grunt w celu posadowienia tam urządzeń, usunięcia awarii, przeprowadzenia konserwacji czy modernizacji urządzeń przesyłowych. Służebność jest składnikiem przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55<sup>1</sup> k.c. i przechodzi na nabywcę przedsiębiorstwa lub na nabywcę urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1 k.c. ( art. 305<sup>3</sup> § 1 k.c. ).

Nie ma potrzeby ustanowienia służebności przesyłu, jeżeli przedsiębiorca posiada tytuł prawny do korzystania z cudzej nieruchomości. Taki zarzut zgłosił uczestnik postępowania powołując się na zasiedzenie służebności gruntowej odpowiadającej treści służebności przesyłu. Przesłankami zasiedzenia takiej służebności, zgodnie z 352 § 1 k.c. w zw. z art. 305<sup>4</sup> k.c. i art. 292 k.c., są: 1) posiadanie służebności polegające na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia w zakresie odpowiadającym treści określonej służebności; 2) upływ oznaczonego w ustawie czasu, czyli 20 lub 30 lat, w zależności od tego, czy posiadacz służebności był w dobrej, czy w złej wierze. Nabycie służebności następuje z mocy prawa, a jej treść odpowiada dotychczasowemu sposobowi i zakresowi korzystania z nieruchomości obciążonej przez przedsiębiorstwo przesyłowe i co wymaga podkreślenia także wbrew woli bezczynnego właściciela.

Sąd Rejonowy obszernie przetoczył poglądy orzecznictwa, według których:

Przyjmuje się obecnie możliwość zasiedzenia służebności gruntowej odpowiadającej treści tzw. służebności przesyłu. Nabycie takiej następuje przez przedsiębiorcę, a nie właściciela nieruchomości władnącej, który przy instytucji służebności przesyłu w ogóle nie występuje. Jeżeli natomiast termin prowadzący do nabycia służebności w drodze zasiedzenia upłynął po 3.08.2008r., następuje nabycie służebności przesyłu. Pod rządem jednolitego funduszu własności państwowej dopuszczalne zasiedzenie następowało na rzecz Skarbu Państwa ( art. 128 k.c. ). Zasadniczo dopuszczalne jest doliczenia do okresu zasiedzenia posiadania nieruchomości niepaństwowej wykonywanego przez przedsiębiorstwo państwowe w okresie obowiązywania zasady jednolitego funduszu własności państwowej, a więc posiadania Skarbu Państwa. Państwowa osoba prawna, która do dnia 5.12.1990r. wykonywała zarząd operatywny mieniem państwowym i z tym dniem, już jako posiadacz nieruchomości, została uwłaszczona, może zaś wykazać przejście posiadania nieruchomości ze Skarbu Państwa na nią samą lub jej poprzednika prawnego decyzją wydaną na podstawie art. 2 ust. 3 ustawy o zmianie u.g.g. Dla oceny zgłoszone zarzutu zasiedzenia istotne znaczenie ma także ocena charakteru posiadania. Dobra wiara polega bowiem na usprawiedliwionym w danych okolicznościach przekonaniu posiadacza, że przysługuje mu takie prawo do władania rzeczą, jakie faktycznie wykonuje. Posiadaczem w złej wierze pozostaje natomiast ten, kto wie albo wiedzieć powinien, że prawo nie przysługuje jemu, a innej osobie. Kryterium oceny charakteru posiadania z punktu widzenia dobrej lub złej wiary jest stan świadomości posiadacza w chwili uzyskania posiadania. Poprawność prowadzenia procesu budowlanego nie ma wpływu na kwalifikację posiadania z punktu widzenia dobrej lub złej wiary. W sytuacji braku zgody właściciela jedynie ostateczna decyzja administracyjna wydana w trybie art. 35 ustawy z dnia 12.03.1958r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości ( Dz.U. z 1974r. Nr 10, poz. 64) uprawniała przedsiębiorstwo energetyki do prowadzenia prac opisanych w tym przepisie na terenie cudzych nieruchomości. Stałe korzystanie z linii przesyłowej, polegające na prowadzeniu prac o charakterze konserwacyjnym lub naprawczym zakłada konieczność swobodnego dostępu do tych urządzeń, a tych uprawnień nie gwarantuje uzyskanie pozwolenia na budowę urządzeń przesyłowych, jak też zgodność budowy z wymaganiami Prawa budowlanego. Sama decyzja administracyjna, zezwolenie czy zatwierdzenie w trybie administracyjnym sposobu korzystania z nieruchomości, nie stanowi cywilnoprawnej zgody jej właściciela na takie korzystanie z nieruchomości. Brak własnego tytułu uprawniającego do korzystania w zakresie służebności z cudzego gruntu wyłącza dobrą wiarę, skoro powinien wzbudzić poważne wątpliwości odnośnie do tego, czy posiadaczowi przysługuje prawo do korzystania z rzeczy w dotychczasowym zakresie.

Zdaniem Sądu nie zawsze dopuszczalne jest powołanie się na zarzut zasiedzenia. W wyroku z dnia 4.07.2012r., I CSK 641/11 Sąd Najwyższy wyjaśnił, że należy rozróżnić dwie sytuacje: powołanie się na zasiedzenie jest dopuszczalne wówczas, gdy pozwany przez właściciela nieruchomości posiadacz twierdzi, że przysługuje mu nabyte w tym trybie prawo do rzeczy ( również gdy zasiedzenie na rzecz pozwanego posiadacza nastąpiło z doliczaniem czasu posiadania jego poprzednika ). Nie jest natomiast dopuszczalne, jeżeli pozwany posiadacz twierdzi, że służebność nabył jego poprzednik prawny ( osoba trzecia względem stron procesu ). W takim przypadku tytuł prawny poprzednika, jako

osoby trzeciej w stosunku do stron procesu, powinien być dowiedziony w postępowaniu toczącym się w trybie przewidzianym w art. 609 i 610 k.p.c., z wniosku tej osoby lub z jej udziałem.

Odnosząc powyższe rozważania do stanu faktycznego niniejszej sprawy Sąd przede wszystkim stwierdził, że brak podstaw do ustanowienia służebności z uwagi na uprzednie nabycie tego prawa przez zasiedzenie musi być weryfikowalny, a więc mieć czytelne podstawy faktyczne. Aby doszło do stwierdzenia zasiedzenia służebności sąd musi określić i znać granice przebiegu tejże służebności. Nie można stwierdzić, że uczestnik zasiedział służebność odpowiadającą treści służebności przesyłu, która de facto nie wiadomo na czym polega i jak duży jest jej zasięg i zakres, skoro nie zostało to w żaden sposób nie sprecyzowane przez uczestnika. Zarzut został sformułowany tak ogólnikowo, iż brak jest jakiegokolwiek możliwości jego oceny. Już te argumenty dyskwalifikowały zgłoszony zarzut zasiedzenia. Nie został też wskazany konkretny termin, w którym miałyby dojść do zasiedzenia służebności o treści odpowiadającej służebności przesyłu, czy też służebności przesyłu. Co prawda uczestnik w odpowiedzi na wniosek wskazywał, iż urządzenia na nieruchomościach wnioskodawcy zostały pobudowane w latach sześćdziesiątych, jednakże okoliczność ta nie została potwierdzona w przeprowadzonym postępowaniu dowodowym. Przede wszystkim z dokumentów dołączonych do odpowiedzi na wniosek nie wynika, iż dotyczą one budowy linii elektroenergetycznych na nieruchomości wnioskodawcy. Przyjmując zaś nawet, zgodnie z twierdzeniami uczestnika, iż linie te powstały w latach sześćdziesiątych oraz oświadczenie I. S., to co najwyżej doszłoby do zasiedzenia służebności odpowiadającej treścią służebności przesyłu na rzecz Skarbu Państwa i zarzut nie mógłby być skutecznie przez uczestnika użyty. Niewątpliwie przy tym jest, iż uczestnik i jego poprzednicy byli posiadaczami w złej wierze, albowiem nie wykazał, iż w momencie wybudowania urządzeń jego działanie było zalegalizowane ( poprzez decyzję lub też poprzez umowę z właścicielem ). Za taką umowę nie można traktować oświadczenia z dnia 4.04.1969r. W tej sytuacji domniemanie dobrej wiary wynikające z art. 7 k.c. zostało obalone. Brak jakichkolwiek przesłanek do przyjęcia, że poprzednik prawny uczestnika w chwili posadowienia urządzeń przesyłowych na działce stanowiącej obecnie własność wnioskodawcy, mógł pozostawać w usprawiedliwionym okolicznościami przekonaniu, że przysługuje mu prawo do korzystania z tej nieruchomości w zakresie odpowiadającym służebności przesyłu. Z oświadczenie wynika jedynie, iż ówczesny właściciel ( jak wyżej jednak wskazano, nie wiadomo jakie nieruchomości – uczestnika tego nie wykazał) zobowiązał się do „braku pretensji” w stosunku do użytkowników stacji. Trudno po tylu latach ustalić, co miał na myśli. Obecnie jednak nie jest on już właściciel nieruchomości, a jego oświadczenie nie może mieć przełożenia na obecnych właścicieli. Może to ewentualnie skutkować dobrą wiarą ówczesnego właściciela urządzeń, jednak z uwagi na wyżej podniesione rozważania i tak nie może skutkować oddaleniem wniosku. Na poparcie tego stanowiska przytoczyć można pogląd zawarty w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 26.07.2007r. V CSK 120/07, LEX nr 465612, gdzie stwierdzono, iż „wcześniej wyrażana zgoda na ułożenie linii przesyłowej może być odwołana, co w braku ustawy ograniczającej prawo własności wymaga podejmowania negocjacji przynajmniej w zakresie wynagrodzenia; żądanie przeniesienia urządzeń ( art. 222 § 2 k.c. ).

Sąd podziela ponadto stanowisko wnioskodawców, iż w przypadku nieruchomości nabytych w drodze umowy odpłatnej chroni ich rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych. Zgodnie bowiem art. 5 ustawy z dnia 6.07.1982r. o księgach wieczystych i hipotece ( Dz. U. nr 19, poz. 147 ze zmianami ), w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe ( rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych ). Chociaż w obecnym brzmieniu rękojmia zgodnie z art. 7 pkt. 5 ustawy nie chroni w przypadku służebności przesyłu, to jednak przepis ten dodano z dniem 3.08.2008r. Działkę nr (...) wnioskodawcy nabyli na podstawie umowy sprzedaży z dnia 12.01.1995r., gdy przepis nie obowiązywał. Zatem w stanie wolnym od wszelkich obciążeń. Gdyby liczyć zatem termin zasiedzenia od tej daty, w przypadku przedmiotowej działki jeszcze nie upłynął.

Podsumowując Sąd stwierdził, że zarzut zasiedzenia nie mógł zostać uwzględniony.

Wobec faktu bezumownego korzystania przez (...) Spółkę z nieruchomości objętej księgami wieczystymi nr (...), a będących własnością wnioskodawców i zgłoszonych wniosków w trybie art. 305<sup>(2)</sup> § 2 k.c. konieczne było ustanowienie

służebność przesyłu. Przy określaniu sposobu wykonywania służebności oraz jej treści Sąd brał pod uwagę wnioski zgłoszone przez zainteresowanych oraz treść przepisów wskazanych przez biegłego w podstawach metodycznych opinii, w tym również wskazane tam normy.

Wynagrodzenie za ustanowienie służebności, co do zasady, powinno mieć charakter świadczenia jednorazowego, choć dopuszcza się również postać świadczeń okresowych. Przy braku ustawowych wskazówek, jak określić wysokość tego wynagrodzenia, można sięgnąć do niektórych wypowiedzi doktryny dotyczących wynagrodzenia należnego właścicielowi nieruchomości obciążonej za ustanowienie służebności drogi koniecznej. Generalnie wynagrodzenie z tytułu ustanowienia służebności przesyłu powinno być ustalone na podstawie cen rynkowych, a jako kryteria pomocnicze należy wziąć pod uwagę: zwiększenie wartości przedsiębiorstwa, którego składnikiem stała się służebność (zob. art. 55<sup>1</sup> pkt 3 k.c.), ewentualne obniżenie wartości nieruchomości obciążonej, straty poniesione przez właściciela nieruchomości obciążonej, na przykład w postaci utraty pożytków z zajętego pod urządzenie przesyłowe pasa gruntu. Na wysokość wynagrodzenia będzie miał wpływ zakres ograniczeń własności nieruchomości, w tym uciążliwość ustanawianego prawa dla właściciela nieruchomości obciążonej. Określenie w ustawie tego świadczenia jako wynagrodzenia wskazuje, że powinno odpowiadać wartości świadczenia spełnionego przez właściciela nieruchomości obciążonej na rzecz podmiotu uprawnionego w ramach służebności lub osiągniętej przez niego korzyści. Za odpowiednie wynagrodzenie może być uznane takie, które będzie stanowił ekwiwalent wszystkich korzyści, jakich właściciel nieruchomości zostanie pozbawiony w związku z jej obciążeniem. Indywidualizowany w konkretnej sprawie sposób obliczenia wynagrodzenia powinien uwzględniać po stronie właściciela: charakter nieruchomości - położenie, rodzaj, rozmiar, kształt jej społeczno - gospodarcze przeznaczenie ujęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, albo w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a w ich braku właściwości terenu i sposób korzystania z nieruchomości sąsiednich, utratę pożytków, zakres ograniczenia w prawie rozporządzania, swobodnego decydowania o przeznaczeniu nieruchomości, zagospodarowania jej, zakres i sposób ingerencji przedsiębiorcy oraz pozbawienia władztwa nad nią, sposób przebiegu urządzeń, trwałość i nieodwracalność obciążenia w dłuższej perspektywie oraz uciążliwość ustanowionego prawa. Po stronie przedsiębiorcy rozważaniu podlegać powinno, że za pośrednictwem urządzeń realizuje on cele społeczne w odniesieniu do dostarczania energii elektrycznej, wody czy paliw, także właścicielowi nieruchomości obciążonej, doprowadzenie tych nośników tysiącom osób musi odbywać się za pomocą sieci (instalacji i urządzeń), które posadzić trzeba na wielu gruntach stanowiących własność osób trzecich, względy społeczne nakazują ograniczenie ich prawa własności, korzystanie z tych nieruchomości w zakresie ustanowionej służebności wpływa na wartość przedsiębiorstwa i możliwość prowadzenia działalności gospodarczej, jak też, że korzystanie z energii elektrycznej i paliw wpływa na rozwój społeczno-gospodarczy oraz lepsze wykorzystanie nieruchomości. Wnioski wysnute z rozważenia wszystkich istotnych w konkretnej sprawie wyznaczników stanowią również podstawę do miarodajnego określenia postaci ekwiwalentu - obniżenia użyteczności nieruchomości albo jej wartości, przy czym nie może on przewyższać wartości nieruchomości.

Sąd podkreślił, że szkoda w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości występuje wtedy, gdy ma ona charakter trwały i nieodwracalny, a tak sytuacja nie zachodzi, gdy właścicielowi przysługuje roszczenie negatoryjne i nie można dochodzić tej wartości w ramach powództwa o naprawienie szkody z powodu pogorszenia rzeczy, gdyż ten sam interes nie może być zaspokojony podwójnie. W przypadku ustanowienia służebności przesyłu, kiedy to właściciel nieruchomości zostaje w ten sposób pozbawiony możliwości skorzystania z roszczenia negatoryjnego, po stronie uprawnionego ze służebności istnieje więc obowiązek zapłaty wynagrodzenia, które obejmuje również uszczerbek z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości. Odmienne zatem od stanowiska uczestnika, także ten składnik wynagrodzenia Sąd przyjął w sprawie, dzieląc stanowisko wyrażone opinii biegłego, iż obniżenie wartości nieruchomości nastąpiło w momencie lokalizacji urządzeń przesyłowych na nieruchomości. Z akt sprawy nie wynika, aby właściciel nieruchomości w momencie posadowienia urządzeń przesyłowych na nieruchomości otrzymał z tego tytułu rekompensatę. Wynagrodzenie z zasady powinno być należne temu, kto był właścicielem nieruchomości w momencie posadowienia urządzeń przesyłowych na nieruchomości. Jednocześnie jednak właściciel urządzeń przesyłowych, uzyskał korzyść majątkową - zobowiązanie z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia. Zgodnie z przepisami k.c., kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości. W następstwie posadowienia urządzeń przesyłowych,

właściciel urządzeń uzyskał korzyść polegającą na posadowieniu na nieruchomości urządzeń przesyłowych, poprzez co może realizować swój cel gospodarczy ( przesył energii elektrycznej), a właściciel nieruchomości został zubożony poprzez faktyczne ograniczenia w korzystaniu z tej nieruchomości. W przedmiotowej sprawie zwrot w naturze jest fizycznie niemożliwy, zatem właściciel urządzeń przesyłowych powinien wydać wartość uzyskanej korzyści. Istotne jest przy tym, że brana jest tu pod uwagę aktualna wartość wzbogacenia, nie zaś wartość z chwili uzyskania przysporzenia.

W tej sytuacji Sąd zaakceptował wysokość wynagrodzenia ustaloną przez biegłego uznając, iż spełnia opisane kryteria i zasądził jednorazowe wynagrodzenie w kwocie 31.248,-zł za ustanowienie służebności przesyłu na nieruchomościach, płatne przez uczestnika właścicielowi nieruchomości w terminie miesiąca od dnia uprawomocnienia się niniejszego postanowienia. Sąd nie znalazł postaw, aby wysokość wynagrodzenia obniżyć. Zainicjowanie niniejszego postępowania przez wnioskodawcę nie stanowiło nadużycia prawa przedmiotowego z uwagi na sprzeczność z zasadami współżycia społecznego i społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa. Uczestnik nie wykazał, iż poprzedni właściciele nieruchomości akceptowali wzniesienie na nieruchomościach urządzeń uczestnika, czy też iż z urządzeń tych korzysta w jakikolwiek sposób wnioskodawca. Nawet jeżeli wnioskodawca korzysta z przedmiotowej linii, to niewątpliwie z linii tej korzysta szereg mieszkańców wsi. Ponadto nie można pomijać tutaj tego, iż uczestnik nie jest przedsiębiorstwem użyteczności społecznej, lecz w swej działalności kieruje się rachunkiem ekonomicznym, a koszty przesyłania energii przerzucił ostatecznie na odbiorców energii wprowadzając opłatę przesyłową. Przy określaniu wysokości wynagrodzenia Sąd nie uwzględnił natomiast zastrzeżenia dotyczącego możliwości zgłoszenia roszczenia o dopłatę wynagrodzenia podzielać stanowisko uczestnika, iż jest ono pozbawione podstaw prawnych.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 2 k.p.c. Interesy wnioskodawcy i uczestnika były sprzeczne, zatem całe koszty postępowania winien ponieść uczestnik, który mimo wezwania przed złożeniem wniosku nie zgodził się na umowne ustanowienie służebności przesyłu, a ponadto w toku niniejszej sprawy nie został uwzględniony zgłoszony przez niego zarzut zasiedzenia. Uczestnik kwestionował również zakres i przebieg służebności, co spowodowało konieczność przeprowadzenia dowodu z opinii biegłych. Na koszty składały się: opłata sądowa od wniosku, wydatki związane z opinią biegłych i koszty zastępstwa zainteresowanych. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika wnioskodawcy zgodnie z § 7 pkt3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu ( Dz. U. Nr 163, poz.1349 z zm. ) określono na kwotę 240,-zł. Brak podstaw do przyznania dodatkowo wydatków związanych z podatkiem VAT. Wnioskodawca poniósł także wydatki związane z opłaceniem opłaty skarbowej od złożonych pełnomocnictw w wysokości 34,-zł. Wydatki związane z opiniami biegłych wyniosły łącznie 2.507,20zł, w tym do kwoty 1.253,60 zł zostały pokryte przez wnioskodawcę.

Apelację od powyższego postanowienia złożył uczestnik postępowania, zaskarżając je w całości oraz zarzucając:

- 1) naruszenie art. 172 k.c. w zw. z art. 176 k.c. oraz art. 352 k.c. poprzez błędną wykładnię oraz niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu, że uczestnik nie nabył przez zasiedzenie służebności gruntowej odpowiadającej treści służebności przesyłu ( albo służebności przesyłu) polegającej na trwałym korzystaniu z urządzeń elektroenergetycznych znajdujących się na nieruchomości wnioskodawcy ( w szczególności w z zakresie pkt 8 odpowiedzi na wniosek );
- 2) naruszenie art. 305<sup>1</sup> k.c. i art. 305<sup>2</sup> k.c. przez przyjęcie, że składnikiem wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu jest odszkodowanie z zmniejszeni wartości nieruchomości ( szkoda trwała ) w sytuacji, w której nieruchomość została nabyta przez wnioskodawcę z istniejącą infrastruktura przesyłową, tym samym za cenę niższą ( o wartości niższej );
- 3) naruszenie art. 7 k.c. oraz art. 224 k.c. w zw. z art. 340 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie, które polegało na uznaniu, że domniemanie dobrej wiary, działające na korzyść uczestnika zostało obalone, a stan świadomości uczestnika istniejący do momentu wezwania do ustanowienia służebności przesyłu w przedmiotowej sprawie zakładał przyjęcie istnienia po stronie uczestnika złej wiary;

4) niewłaściwe zastosowanie art. 520 § 3 k.p.c. i niezastosowanie art. 520 § 1 k.p.c., co skutkowało obciążeniem uczestnika kosztami postępowania w całości.

Z uwagi na powyższe zarzuty uczestnik domagał się zmiany zaskarżonego postanowienia i oddalenia wniosku, a ewentualnie zmniejszenia zasądzonego wynagrodzenia do kwoty 16.796,-zł oraz obciążenia wnioskodawcy kosztami postępowania, a ponadto zasądzenia na swoją rzecz od wnioskodawcy kosztów postępowania za II instancję według norm przepisanych.

Wnioskodawcy wnieśli o oddalenie apelacji oraz zasądzeni na swoją rzecz od uczestnika kosztów postępowania w II instancji według norm przepisanych.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie, natomiast okazała się ona celowa jedynie z tego względu, iż – o czym szczegółowo w dalszej części uzasadnienia – Sąd I instancji naruszył prawo materialne oznaczając w zaskarżonym postanowieniu zakres służebności przesyłu ustanowionych na dwóch nieruchomościach stanowiących własność wnioskodawców.

Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji nie były kwestionowane w postępowaniu apelacyjnym i w większości znajdują odzwierciedlenie w zebranych w sprawie materiale dowodowym, a zatem Sąd Okręgowy zgodnie z art. 382 k.p.c. ( w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. ) przyjął je jako podstawę swego rozstrzygnięcia. Nie można jedynie podzielić ustalenia, iż przedmiotowe linie przesyłowe ( średniego i niskiego napięcia ) należące obecnie do uczestnika „budowane były najprawdopodobniej w latach 60. ubiegłego wieku”. Okoliczność taka nie wynika z pewnością z zeznań świadka S. G., na który to dowód powołał się Sąd I instancji. Świadek ( pracownik spółki (...) ) nie był w stanie podać dokładnej daty wybudowania urządzeń, a jedynie stwierdził, że przyszedł do pracy w 1974r. i „te linie już były” ( k.131 ). Z kolei dokumenty przedłożone przez uczestnika wraz z odpowiedzią na wniosek na poparcie jego twierdzeń o wybudowaniu linii w latach 60-tych XX w. zostały w większości zdyskwalifikowane przez Sąd I instancji jako nieprzydatne, które to stanowisko ocenić należy jako trafne. Częściowo są to jedynie kserokopie, i to zupełnie nieczytelne ( k.98-100 ), a zatem nieprzydatne do poczynienia jakichkolwiek ustaleń, natomiast odpisy dokumentów w postaci Protokołu pomiaru napięć i prądów z dnia 5.02.1990r. ( k.92-93 ), Kart oględzin stacji z dnia 12.02.1990r. ( k.94-96 ) i 3.11.1990r. ( k.96-97 ), Charakterystyki stacji transformatorowej WN z dnia 10.02.1970r. ( k.104 ) oraz Oświadczenia o wyrażeniu zgody na ustawienie stacji transformatorowej z dnia 4.04.1969r. ( k. 105 ) są wprawdzie czytelne, ale nie wiadomo, czy odnoszą się do przedmiotowych linii elektroenergetycznych, co podważa ich wartość dowodową. Trzeba też zwrócić uwagę, że wnioskodawcy na podstawie art. 129 § 4 k.p.c. ( w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. ) w piśmie procesowym z dnia 26.03.2013r. domagali się przedstawienia przez uczestnika oryginałów tych dokumentów, które złożył do akt w odpisach poświadczonych przez reprezentującego uczestnika radcę prawnego, zaś uczestnik w żaden sposób nie ustosunkował się do powyższego żądania. W rezultacie jedynym dowodem mogącym wskazywać na datę wybudowania urządzeń przesyłowych na gruntach wnioskodawców są wspomniane wcześniej zeznania świadka ( uznane przez Sąd I instancji za wiarygodne ), a w tych z kolei mowa jest o 1974r. Ustalenia Sądu I instancji wymagały zatem korekty w tym właśnie zakresie.

Wbrew stanowisku uczestnika, zaskarżone postanowienie nie narusza natomiast wskazanych w apelacji przepisów prawa materialnego i procesowego.

Nie można uznać, aby uczestnik wykazał zarzut niweczący roszczenie wnioskodawców o ustanowieniu służebności przesyłu, a mianowicie że przysługuje mu już uprawnienie do korzystania z nieruchomości w postaci – nabytej przez zasiedzenie – służebności gruntowej odpowiadającej treści służebności przesyłu względnie służebności przesyłu.

Zgodnie z art. 305<sup>4</sup> k.c., do służebności przesyłu stosuje się odpowiednio przepisy o służebnościach gruntowych, zaś w myśl art. 292 k.c. służebność gruntowa może być nabyta przez zasiedzenie, gdy polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia, przy czym odpowiednio stosuje się w tym wypadku przepisy o nabyciu własności



nieruchomości przez zasiedzenie. Nie był kwestionowany pogląd Sądu I instancji, który przyjął dopuszczalność nabycia w drodze zasiedzenia służebności przesyłu w sytuacji, gdy bieg terminu zasiedzenia rozpoczął się przed jej ustawowym uregulowaniem ( ustawą z dnia 30.05.2008r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw, Dz.U. Nr 116, poz. 731 ). Stanowisko to jest trafne, gdyż jak się przyjmuje, okres występowania na danej nieruchomości stanu faktycznego odpowiadającego treści służebności przesyłu przed wejściem w życie art. 305<sup>1</sup>-305<sup>4</sup> k.c. ( a więc przed 3.08.2008r. ) dolicza się do czasu posiadania wymaganego do zasiedzenia tej służebności ( tak uchwała Sądu Najwyższego z 22.05.2013r., III CZP 18/13, publ. OSN 2013/12/139 ).

W apelacji uczestnik podnosił, że zasiedzenie bieгло od 5.12.1990r., a więc od daty wejścia w życie ustawy z dnia 29.09.1990r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości ( Dz.U. Nr 79, poz. 464 ), w oparciu o którą – zgodnie z art. 2 ust. 2 – nastąpiło uwłaszczenie państwowych osób prawnych poprzez nabycie przez nie z mocy prawa własności budynków i urządzeń oraz lokali znajdujących się na gruntach Skarbu Państwa lub gminy będących w zarządzie tych osób prawnych. Uczestnik nawiązywał tym samym do odpowiedzi na wniosek, w której pkt III wskazywał, że w powyższej dacie przedmiotowe urządzenia przesyłowe nabyło na własność i objęło w posiadanie (...) w P., a więc poprzednik prawny uczestnika ( k.46 ). W orzecznictwie istotnie przyjmuje się, że art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 29.09.1990r. obejmuje swym zastosowaniem także urządzenia służące do wykonywania służebności ( por. postanowienie Sądu Najwyższego z 9.02.2012r., III CZP 93/11, LEX nr 1136115 ). Datę tę uznać przy tym należy za miarodajną również dla określenia, kiedy doszło do uzyskania posiadania służebności, gdyż dopiero od tego momentu można mówić o korzystaniu przez przedsiębiorstwo przesyłowe ze stanowiących jego własność urządzeń posadowionych na cudzej nieruchomości ( por. obecny art. 305<sup>(1)</sup> k.c. ).

Nie jest sporne, że w analizowanym okresie, a więc począwszy od 5.12.1990r. poprzednik prawny uczestnika, a następnie uczestnik korzystał z linii elektroenergetycznych ( stanowiących „trwale i widoczne urządzenie” w rozumieniu art. 292 k.c. ) na gruntach wnioskodawców, które w tym celu zajął. Sąd I instancji ustalił, że w 2009r. i 2013r. linie były remontowane, ponadto pracownicy uczestnika w okresach pięcioletnich dokonują ich oględzin linii, a także napraw w razie awarii. Przedstawiony sposób władania gruntami odpowiadał początkowo treści służebności gruntowej, zaś od dnia 3.08.2008r. służebności przesyłu i stanowił w konsekwencji posiadanie służebności ( art. 352 § 1 k.c. ) prowadzące do jej zasiedzenia w takim właśnie zakresie ( przedmiotem zasiedzenia może być bowiem tylko służebność o określonej treści – por. postanowienie Sądu Najwyższego z 18.10.2007r., III CSK 90/07, LEX nr 479356). Trzeba też dodać, że uczestnik, który jest aktualnie właścicielem urządzeń oraz posiadaczem służebności, mógł na podstawie art. 176 k.c. doliczyć okres posiadania przedsiębiorstwa państwowego ( przekształconego następnie w spółkę akcyjną pn. (...) SA, noszącą kolejno nazwy(...)SA – odpowiedź na wniosek k.46 ), gdyż w § 4 umowy z dnia 30.06.2007r., której przedmiotem było zbycie zorganizowanej części przedsiębiorstwa przez (...) SA na rzecz (...) Spółka z o.o., zawarto postanowienie o wydaniu – w dniu podpisania aktu notarialnego – wszelkich aktywów zbywanego oddziału ( k.80 ), co stanowi jedną z form przeniesienia posiadania ( art. 348 zd. 1 k.c. ).

Kluczowe znaczenie dla oceny zarzutu uczestnika miało natomiast rozstrzygnięcie, czy posiadał on służebność przesyłu przez okres niezbędny dla jej nabycia przez zasiedzenie, a więc czy był posiadaczem w dobrej, czy w złej wierze. Jak już zaznaczono, do zasiedzenia służebności stosuje się odpowiednio przepisy o nabyciu własności nieruchomości przez zasiedzenie. W myśl zaś art. 172 § 1 i 2 k.c. termin zasiedzenia uzależniony jest wyłącznie od tego czy posiadanie nieruchomości zostało uzyskane w dobrej, czy też złej wierze. W przypadku stosowania art. 176 k.c. istotny jest z kolei charakter posiadania w chwili jego uzyskania przez poprzednika. Na gruncie art. 292 k.c. odpowiednikiem „posiadania nieruchomości” jest posiadanie służebności przejawiające się „korzystaniem z trwałego i widocznego urządzenia”. W rezultacie o dobrej lub złej wierze posiadacza służebności rozstrzyga chwila, w której przystąpił on do korzystania z cudzej nieruchomości, eksploatując owo trwale i widoczne urządzenie ( tak również np. postanowienie Sądu Najwyższego z 17.12.2008r., I CSK 171/08, publ. OSN 2010/1/15; B.Burian [w:] E.Gniewek (red.) Kodeks cywilny. Komentarz, Tom I, Warszawa 2004, s.686 ). Bezprzedmiotowe są w konsekwencji wywody apelacji – podniesione w ramach zarzutu naruszenia art. 224 k.c. w zw. z art. 340 k.c. – zmierzające do wykazania, iż uczestnik był w dobrej wierze aż do momentu wezwania go przez wnioskodawców do zawarcie umowy w przedmiocie ustanowienia służebności.

Uczestnik ma rację o tyle, że nie można abstrahować od ustanowionego w art. 7 k.c. domniemania dobrej wiary, które wiąże sąd dopóki strona, przeciw której domniemanie to działa ( czy też która wywodzi skutki prawne z przypisania innemu podmiotowi złej wiary ) nie wykaże istnienia złej wiary ( art. 234 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. ). Stosowanie art. 7 k.c. nie jest też uzależnione od powołania się na niego przez strony lub uczestników konkretnego postępowania, gdyż jest to unormowanie prawa materialnego, które sąd winien mieć na względzie z urzędu. Skoro jednak na sądzie spoczywa obowiązek rozpoznania wszystkich prawnomaterialnych aspektów sprawy, to obejmuje to również ocenę, czy zebrany materiał nie prowadzi do wniosków odmiennych niż te, które nakazywałyby przyjąć domniemanie dobrej wiary. W okolicznościach niniejszej sprawy ocena, czy wynikające z art. 7 k.c. domniemania dobrej wiary nie zostało wyłączone była tym bardziej usprawiedliwiona, że wnioskodawcy w piśmie z dnia 26.03.2013r. wyraźnie powoływali się na złą wiarę przedsiębiorcy przesyłowego ( k.113 ).

Jak się powszechnie przyjmuje, dobra wiara polega na usprawiedliwionym w danych okolicznościach przekonaniu posiadacza, że przysługuje mu takie prawo, jakie faktycznie wykonuje. W tym ujęciu dobrą wiarę wyłącza nie tylko świadomość braku uprawnienia, ale też brak takiej świadomości spowodowany niedbalstwem. W rozpoznawanym przypadku przedsiębiorstwu państwowemu obejmującemu służebność w posiadanie w dniu 5.12.1990r. nie można przypisać dobrej wiary, gdyż nie miało ono podstaw, aby przyjmować, iż przysługuje mu tytuł prawny do korzystania z nieruchomości należącej obecnie do wnioskodawców ( a wcześniej do innych osób fizycznych ). Uczestnik w apelacji przytoczył pogląd orzecznictwa, zgodnie z którym rozumienie pojęcia „dobrej wiary” w sensie tradycyjnym nie wyklucza w pewnych sytuacjach traktowania posiadacza w złej wierze, tj. takiego który wiedział lub powinien był wiedzieć, że nie jest właścicielem, na równi z posiadaczem w dobrej wierze, jeżeli przemawiają za tym, że względu na szczególne okoliczności sprawy, zasady współżycia społecznego ( por. np. postanowienie Sądu Najwyższego z 5.07.2012r., IV CSK 606/11, LEX nr 1218193 ). Po pierwsze jednak, takie ujęcie dobrej wiary przyjmowane jest przeważnie na gruncie innych regulacji ( np. art. 231 § 1 k.c., por. wyrok Sądu Najwyższego z 20.05.1997r., II CKN 172/97, publ. OSN 1997/12/196 ), po drugie zaś, należy oczekiwać wykazania tego rodzaju „szczególnych okoliczności” danej sprawy, które przemawiają za potraktowaniem posiadacza na równi z posiadaczem w dobrej wierze. W ocenie Sądu Okręgowego uczestnik takich okoliczności nie przytoczył. Odwołanie się w apelacji do stanu świadomości wnioskodawców, którzy nabyli nieruchomość, na której stały już urządzenia przesyłowe, jest o tyle chybione, że w przypadku nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej nr (...) ( działka nr (...) ) nabycie to miało miejsce w 1995r., zaś przedmiotem oceny jest ewentualna dobra wiara przedsiębiorcy przesyłowego w chwili objęcia służebności w posiadanie. Nie może być także uznana za „szczególną” sytuacja, gdy właściciel nieruchomości w chwili przystąpienia do korzystania niej przez przedsiębiorcę przesyłowego nie zgłaszał z tego tytułu zastrzeżeń i nie wystąpił z roszczeniem negatoryjnym.

Mając powyższe na względzie należy stwierdzić, iż zarzut zasiedzenia służebności zgłoszony przez uczestnika okazał się nieskuteczny. Przedsiębiorstwo państwowe, którego uczestnik jest następcą prawnym, weszło w dniu 5.12.1990r. w posiadanie służebności w złej wierze, a zatem dla jej nabycia przez zasiedzenie – przez to przedsiębiorstwo, ewentualne kolejnych posiadaczy – wymagany byłby upływ 30 lat ( art. 172 § 2 k.c., art. 176 § 1 k.c.), zaś bieg terminu zasiedzenia ( którego koniec przypadłby z dniem 5.12.2020r. ) został przerwany poprzez złożenie przez wnioskodawców niniejszego wniosku ( art. 175 k.c. w zw. z art. 123 § 1 pkt 1 k.c.; por. uchwałę Sądu Najwyższego z 21.01.2011r., III CZP 124/10, publ. OSN 2011/9/99 ). W konsekwencji zachodziły przesłanki zastosowania art. 305<sup>2</sup> § 2 k.c. i uwzględnienia wniosku o ustanowienie służebności przesyłu za wynagrodzeniem.

Nie były także zasadne zgłoszone w apelacji uczestnika zarzuty dotyczące błędnego ustalenia wysokości należnego wnioskodawcom wynagrodzenia.

Zgodnie z art. 305<sup>2</sup> § 2 k.c. właściciel nieruchomości może żądać – w zamian za ustanowienie służebności przesyłu – „odpowiedniego” wynagrodzenia.

Jak wyjaśnił już Sąd I instancji, wobec braku ustawowych kryteriów ustalania wysokości wynagrodzenia, jego składników i sposobu obliczenia, należy to do oceny sądu orzekającego w okolicznościach konkretnego przypadku.

W orzecznictwie uznaje się, że zasadą winny być w tym wypadku ceny rynkowe, a jako kryteria pomocnicze można brać pod uwagę m.in. ewentualne obniżenie wartości nieruchomości obciążonej czy też inne straty poniesione przez właściciela tej nieruchomości – o ile zostanie wykazane ich poniesienie. Ogólnie wynagrodzenie zrekompensować ma uszczerbek, jaki następuje w majątku właściciela nieruchomości obciążonej wskutek ustanowienia służebności przesyłu, a więc powinno być proporcjonalne do stopnia ingerencji w prawo własności oraz uwzględniać wartość nieruchomości ( i w tym kontekście także straty właściciela z uszczuplenia prawa własności ), przewidywany czas trwałości urządzeń, rozwój gospodarczy terenów położonych w sąsiedztwie czy też plany inwestycyjne właściciela nieruchomości i ewentualne ich ograniczenia z powodu usytuowania urządzeń przesyłowych ( por. np. postanowienie Sądu Najwyższego z 5.04.2012r., II CSK 401/11, LEX nr 1211144 ).

Mając powyższe na uwadze nie można zgodzić się z uczestnikiem, który wykluczał możliwość przyjęcia, jako składnik wynagrodzenia, odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości przedmiotowych nieruchomości, powołując się na fakt, iż nieruchomości zostały nabyte przez wnioskodawców w 1987r. i 1995r., a więc za niższą cenę ( czy też o niższej wartości ), gdyż znajdowały się już wówczas na nich urządzenia przesyłowe. Uczestnik wywodził, że szkodę w postaci utraty wartości nieruchomości poniósł poprzedni właściciel, a nie wnioskodawcy i tym samym sugerował, że poprzez „doliczenie” do wynagrodzenia sumy równiej utracie wartości nieruchomości następuje nieuzasadnione przysporzenie na rzecz wnioskodawców. Założenie uczestnika o niższej, uwzględniającej posadowienie urządzeń, cenie za nieruchomość zapisaną w księdze wieczystej nr (...) ( drugą nieruchomość wnioskodawcy otrzymali na podstawie umowy z dnia 16.12.1987r. o przekazaniu gospodarstwa rolnego, a więc nieodpłatnie – art. 2 pkt 6 ppkt a) ustawy z dnia 14.12.1982r. o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin, t.j. Dz.U. z 1989r. Nr 24, poz. 133 ze zm. ) nie znajduje jednak oparcia w materiale dowodowym sprawy. Sąd I instancji słusznie ponadto zwrócił uwagę, że w chwili nabywania przez wnioskodawców obu przedmiotowych nieruchomości znajdowały się tam wprawdzie urządzenia przesyłowe, jednak posadowione bez tytułu prawnego, a zatem właścicielowi gruntu przysługiwało roszczenie negatoryjne przewidziane w art. 222 § 2 k.c. o ich usunięcie. Roszczenia tego wnioskodawcy będą aktualnie pozbawieni w związku z ustanowieniem na rzecz uczestnika służebności przesyłu, a zatem po ich stronie powstanie trwała i nieodwracalna szkoda polegająca na zmniejszeniu wartości nieruchomości o sumy ustalone w opinii biegłego. Nie powinno budzić wątpliwości, że nieruchomość obciążona służebnością jest mniej warta, niż taka sama nieruchomość nie mająca prawnie skutecznych obciążeń. Co do zasady więc wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu powinno rekompensować ten rodzaj uszczerbku majątkowego, chyba że przedsiębiorca przesyłowy wykazałby, iż wcześniej odpowiednio wynagrodził już w tym zakresie właściciela nieruchomości lub jego poprzednika. Twierdzenia uczestnika ani zaofiarowane przez niego dowody nie dają podstaw nawet do przypuszczeń, że mogło to nastąpić w przypadku spornych nieruchomości. Niewątpliwie więc wynagrodzenie za ustanowienie służebności powinno uwzględniać, wśród innych okoliczności, również fakt obniżenia wartości nieruchomości na skutek istnienia na niej urządzeń przesyłowych należących do uczestnika.

Nie zasługiwały także na uwzględnienie zarzuty apelacji odnoszące się do rozstrzygnięcia o kosztach postępowania. Przede wszystkim Sąd I instancji nie mógł naruszyć art. 520 § 3 k.p.c., gdyż nie na tym przepisie, lecz na art. 520 § 2 k.p.c. oparł orzeczenie w przedmiocie kosztów. Sąd ten nie wskazywał też bynajmniej na niesumienne czy też niewłaściwe postępowanie uczestnika, które to stwierdzenia błędnie przypisano mu w uzasadnieniu apelacji. Wbrew ponadto twierdzeniom apelacji, Sąd wyjaśnił przyczyny odstąpienia od zasady ustanowionej w art. 520 § 1 k.p.c., zaś przytoczona argumentacja była przekonująca. W rozpoznawanej sprawie interesy wnioskodawców oraz uczestnika były sprzeczne w rozumieniu art. 520 § 2 k.p.c. Uczestnik nie był zainteresowany pozasądowym uregulowaniem kwestii ustanowienia służebności przesyłu i nie odpowiedział w ogóle na skierowane do niego przez wnioskodawców wezwanie do zawarcia umowy, a po złożeniu wniosku domagał się jego oddalenia, sprzeciwiając się żądaniu co do zasady ( i w tym zakresie podnosząc m.in. zarzut zasiedzenia służebności ), jak i co do wysokości dochodzonego wynagrodzenia. Istniały zatem podstawy do zastosowania art. 520 § 2 k.p.c., przy czym należy podzielić stanowisko Sądu I instancji, iż w okolicznościach sprawy zasadne było obciążenie uczestnika całością kosztów postępowania, w tym kosztami poniesionymi przez wnioskodawców. Ich wniosek o ustanowienie służebności przesyłu został uwzględniony co do zasady, a stanowiło to zasadniczy przedmiot sporu. Gdyby nie inicjatywa wnioskodawców, istniejący od lat stan faktyczny nie zostałby prawnie uregulowany, co byłoby korzystne przede wszystkim dla

uczestnika, który do czasu sądowego ustanowienia służebności przesyłu korzystał z nieruchomości wnioskodawców nie ponosząc w związku z tym żadnych obciążeń finansowych. Również zgłoszone przez wnioskodawców żądanie zasądzenia wynagrodzenia było wyważone, a należna im się z tego tytułu kwota była nawet wyższa niż podana we wniosku, co doprowadziło do odpowiedniego rozszerzenia tego żądania.

Podsumowując, zarzuty podniesione w apelacji uczestnika nie mogły doprowadzić do podważenia zaskarżonego postanowienia. Sąd Okręgowy uznał natomiast, że doszło do naruszenia przez Sąd I instancji art. 305<sup>1</sup> k.c., który nakłada na sąd obowiązek oznaczenia zakresu służebności. Obowiązek ten obejmuje nie tylko wskazanie w postanowieniu ustanawiającym służebność przesyłu jej treści, a więc uprawnień przedsiębiorcy przesyłowego i obowiązków właściciela gruntu, ale też wyznaczenie zakresu terytorialnego ( obszaru ) ograniczeń wynikających z jej ustanowienia. Oznaczenie terenu, na którym ma być wykonywana służebność powinno przy tym nastąpić nie tylko w formie opisowej, lecz przede wszystkim przez oznaczenie tego terenu i umiejscowienia urządzeń przesyłowych na mapie sporządzonej według zasad obowiązujących przy oznaczaniu nieruchomości w księgach wieczystych. Istnieje bowiem możliwość ujawnienia ustanowionego ograniczonego prawa rzeczowego w księdze wieczystej, a ponadto za takim rozwiązaniem przemawia pewność stosunków prawnych i bezpieczeństwo obrotu ( por. postanowienie Sądu Najwyższego z 18.04.2012r., V CSK 190/11, LEX nr 1212828, postanowienie Sądu Najwyższego z 29.05.2015r., V CSK 468/14, LEX nr 1793714 ).

Sąd I instancji nie określił w sposób pełny zakresu służebności ustanowionych na przedmiotowych nieruchomościach, gdyż nie może za takie uchodzić odwołanie się w postanowieniu do szkicu znajdującego się w opinii biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości R. M.. Jak już wyjaśniono, oznaczenie zakresu terytorialnego służebności powinno nastąpić na mapie sporządzonej według zasad obowiązujących przy oznaczaniu nieruchomości w księgach wieczystych, zaś zasadą jest, iż dane dotyczące nieruchomości gruntowych wpisuje się w księdze wieczystej na podstawie wrysu z mapy ewidencyjnej ( § 28 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17.09.2001r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów, Dz.U. Nr 102, poz. 1122 ze zm. ). Z tego względu Sąd Okręgowy dopuścił z urzędu dowód z opinii biegłego geodety w celu zaznaczenia na wrysie właściwej mapy ewidencyjnej, stanowiącej podstawę wpisu do księgi wieczystej, projektowanego przebiegu służebności przesyłu określonej w postanowieniu Sądu Rejonowego, zgodnie ze szkicem na str. 19 opinii biegłego R. M. z dnia 23.04.2014r., do którego odnosi się to postanowienie. Opinię wraz mapą wykonał biegły geodeta J. L., przy czym uczestnicy nie zgłaszali do niej żadnych uwag i zastrzeżeń.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13§ 2 k.p.c. zmienił zaskarżone postanowienie w punkcie 1. w części dotyczącej oznaczenia usytuowania oraz powierzchni pasa technologicznego ustanowionych służebności przesyłu poprzez ustalenie, że określone przez Sąd I instancji uprawnienia przedsiębiorcy mogą być wykonywane w pasie wytyczonym na mapie sporządzonej w dniu 1.03.2016r. przez biegłego sądowego mgr. inż. J. L., stanowiącej integralną część postanowienia. W pozostałym zakresie apelacja podlegała natomiast oddaleniu jako bezzasadna ( art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. ).

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 520 § 2 k.p.c. oraz art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28.07.2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych ( t.j. Dz.U 2014/1025 ze zm. ), obciążając całością tych kosztów uczestnika, za czym przemawiały argumenty przywołane już wyżej w związku z zarzutami dotyczącymi rozstrzygnięcia o kosztach w I instancji. Uczestnik winien zwrócić wnioskodawcom wyłożone przez nich koszty zastępstwa prawnego, których wysokość ustalono na kwotę 120,-zł ( § 2 ust. 1 i 2 w zw. z § 7 pkt 3 i § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy pranej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, t.j. Dz.U. 2013/490 ze zm. w zw. z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, Dz.U. 2015/1804 ), a ponadto zwrócić Skarbowi Państwa wyłożone tymczasowo koszty związane z wydaniem opinii geodezyjnej w kwocie 2.529,78zł ( k.291v,302 ).

/-/ Joanna Andrzejak-Kruk /-/ Michał Wysocki /-/ Paweł Soliński