

XV Ca 1736/16

## POSTANOWIENIE

Dnia 30 kwietnia 2018 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Krzysztof Godlewski

Sędziowie: SSO Joanna Andrzejak-Kruk (spr.)

SSR del. Piotr Brodniewicz

Protokolant: stażysta Katarzyna Janicka

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 17 kwietnia 2018 r. w P.

sprawy z wniosku Z. C., B. S. (1), A. J. i M. J.

przy udziale (...) Spółka z o.o. w P.

o ustanowienie służebności przesyłu

na skutek apelacji wniesionej przez uczestnika postępowania

od postanowienia Sądu Rejonowego w R.

z dnia 26 września 2016 r.,

sygn. akt I.Ns.24/15

### **postanawia:**

I. zmienić zaskarżone postanowienie w punkcie 2. w ten sposób, że zasądzone na rzecz wnioskodawców wynagrodzenie obniżyć: w podpunktach a) i b) do kwot po 32.829,50zł ( trzydzieści dwa tysiące osiemset dwadzieścia dziewięć złotych pięćdziesiąt groszy ), zaś w podpunktach c) i d) do kwot po 65.659,-zł ( sześćdziesiąt pięć tysięcy sześćset pięćdziesiąt dziewięć złotych );

II. w pozostałej części oddalić apelację;

III. kosztami postępowania apelacyjnego obciążyć wnioskodawców i uczestnika w zakresie przez nich poniesionym.

/-/ Joanna Andrzejak-Kruk /-/ Krzysztof Godlewski /-/ Piotr Brodniewicz

## UZASADNIENIE

Wnioskiem złożonym w dniu 12.06.2012r. wnioskodawcy M. J., A. J., Z. C. i B. S. (1) wystąpili o ustanowienie na nieruchomości położonej w R. przy ul. (...), działki nr (...), zapisanej w księdze wieczystej (...), służebności przesyłu na rzecz uczestnika (...) Spółka z o.o. w P. w związku z przebiegającymi przez tę nieruchomość liniami elektroenergetycznymi napowietrznymi i kablowymi – za jednorazowym wynagrodzeniem w wysokości – odpowiednio – 48.374,-zł, 48.374,-zł, 24.187,-zł i 24.187,-zł. Wnioskodawcy wnieśli także o zasądzenie od uczestnika kosztów postępowania według norm przepisanych.

(...) Spółka z o.o. z siedzibą w P. nie kwestionował roszczenia co do zasady, podniósł jednak, że wnioskodawcy nie wykazali legitymacji czynnej oraz przebiegu służebności, zakwestionował natomiast wysokość żądanego wynagrodzenia, a ponadto wniósł o zasądzenie od wnioskodawców kosztów postępowania według norm przepisanych.

Pismami procesowymi z 23.11.2015r. i 22.12.2015r. wnioskodawcy zmodyfikowali żądanie o tyle, że wnieśli o zasądzenie wynagrodzenia w kwotach 67.987,-zł, 67.987,-zł, 33.994,-zł i 33.994,-zł.

Postanowieniem z dnia 26.09.2016r., sygn. akt I.Ns.24/15 Sąd Rejonowy w R.:

1. ustanowił na rzecz uczestnika - właściciela urządzeń przesyłowych - (...) Spółka z o.o. w P. służebność przesyłu na nieruchomości położonej w R., dla której Sąd Rejonowy w R. prowadzi księgę wieczystą (...), polegającą:

a) na prawie swobodnego dostępu i dojazdu do urządzeń przesyłowych w celu eksploatacji, konserwacji, remontu oraz naprawy i rozbudowy urządzeń przesyłowych w postaci:

- napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia - 15 kV - o przewodach w układzie płaskim i rozstawie 4,7 m oznaczonej jako „(...)” w opinii biegłego geodety K. K. z 13.04.2015r., stanowiącej integralną część niniejszego postanowienia (zwanej dalej „opinią”), przebiegającej przez działki o numerach ewidencyjnych (...), wspartej na jednym słupie rozstawnym na działce o numerze (...) (oznaczonym w opinii jako „(...)”) i jednym słupie kratowym na działce o numerze (...) (oznaczonym w opinii jako „(...)”),

- napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia - 20 kV - o przewodach w układzie płaskim i rozstawie 5,3 m oznaczonej jako „(...)” w opinii, przebiegającej przez działkę o numerze ewidencyjnym (...), wspartej na jednym słupie kratowym (oznaczonym w opinii jako „(...)”),

- podziemnych linii elektroenergetycznej: relacji (...) R. - stacja (...) (...) R. R. oznaczonej w opinii jako (...), relacji (...) R. – stacja (...) (...) R. (...) oznaczonej w opinii jako (...) oraz relacji (...) R. – stacja (...) (...) R. M. oznaczonej w opinii jako (...), przebiegających przez działki o numerach ewidencyjnych (...)

w strefach służebności określonych w opinii biegłego rzeczoznawcy R. M. z dnia 29.10.2015r., stanowiącej integralną część niniejszego postanowienia oraz

b) na obowiązku znoszenia przez każdorazowego właściciela nieruchomości obciążonej ograniczeń i zakazów wynikających z istnienia urządzeń przesyłowych, wskazanych w podpunkcie a) wchodzących w skład sieci elektroenergetycznej, a także korzystania z nieruchomości obciążonej w sposób zgodny z aktualnie obowiązującymi przepisami dotyczącymi urządzeń przesyłowych, ochrony zdrowia i życia ludzkiego oraz ochrony środowiska;

2. tytułem jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu, o której mowa w punkcie 1, zasądził od (...) Spółka z o.o. z siedzibą w P.:

a) na rzecz Z. C. kwotę 33.994,-zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia następnego po uprawomocnieniu się niniejszego postanowienia do dnia zapłaty;

b) na rzecz B. S. (1) kwotę 33.994,-zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia następnego po uprawomocnieniu się niniejszego postanowienia do dnia zapłaty;

c) na rzecz A. J. kwotę 67.987,-zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia następnego po uprawomocnieniu się niniejszego postanowienia do dnia zapłaty;

d) na rzecz M. J. kwotę 67.987,-zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia następnego po uprawomocnieniu się niniejszego postanowienia do dnia zapłaty;

3. dalej idące żądanie w zakresie odsetek oddalił;

4. kosztami postępowania obciążył uczestników w zakresie przez nich poniesionym;
5. zwrócił uczestnikowi (...) Spółka z o.o. z siedzibą w P. kwotę 478,16zł tytułem niewykorzystanej części zaliczki.

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

Nieruchomość zapisana w księdze wieczystej (...) składa się z działek o numerach ewidencyjnych (...) o łącznej powierzchni 4,7656 ha i jest położona w R. przy ul. (...). Nieruchomość jest przedmiotem współwłasności wnioskodawców A. J. w 1/3 części, M. J. w 1/3 części, Z. C. w 1/6 części, B. S. (1) w 1/6 części. Nieruchomość stanowi tereny przemysłowe (produkcyjne) i usługowe i tak jest wykorzystywana.

Przez nieruchomość przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne: (...) - linia konsumencka niestanowiąca własności przedsiębiorcy przesyłowego; (...) - stanowiąca własność (...) Operator linia średniego napięcia 15kV o przewodach w układzie płaskim i rozstawie między skrajnymi przewodami 4,7 m; (...) - stanowiąca własność (...) Operator linia średniego napięcia 20 kV o przewodach w układzie płaskim i rozstawie między skrajnymi przewodami 5,3 m. Linia oznaczona jako (...) wchodzi w granicę działki numer (...) z kierunku południowo-wschodniego i przecina ją na odcinku 115,60 m, następnie przechodzi przez drogę i działkę numer (...), a następnie przez działkę numer (...), gdzie dochodzi do słupa kratowego. Na dalszym odcinku linia ta biegnie jako kablowa linia podziemna w kierunku północno-zachodnim, po czym załamuje się w kierunku północno-wschodnim i wychodzi poza wschodnią granicę działki. Długość naziemnego odcinka tej linii w granicach działki (...) wynosi 6,60 m, a podziemnego odcinka - 13 m. W granicach nieruchomości objętej wnioskiem linia (...) jest wsparta na jednym słupie żelbetowym rozstawnym (oznaczonym jako (...)) posadowionym na działce (...) oraz na wspomnianym już wyżej jednym słupie kratowym (oznaczonym jako (...)) posadowionym na działce (...). Linia oznaczona jako (...) wchodzi w granicę działki numer (...) z kierunku południowo-wschodniego i biegnie równoległe do linii (...), po czym załamuje się w kierunku północnym na słupie kratowym oznaczonym jako (...) i wychodzi poza granicę nieruchomości wnioskodawców. Długość tej linii w granicach działki (...) wynosi 112,50 m. Dodatkowo przy zachodniej granicy nieruchomości (granica z drogą publiczną, stanowiącą ulicę (...)) przez działki (...) biegną trzy podziemne linie elektroenergetyczne, stanowiące własność (...) Operator: linia relacji (...) R. - stacja (...) (...) R. R. (dalej zwana (...)); linia relacji (...) R. - stacja (...) (...) R. (...) (dalej zwana (...)); linia relacji (...) R. - stacja (...) (...) R. (...) (dalej zwana (...)). Łączna długość linii (...) w granicach nieruchomości wnioskodawców wynosi 216,30 m (130,80 m na działce (...) m na działce (...) m na działce (...)). Łączna długość linii (...) (...) w granicach nieruchomości wnioskodawców wynosi 236,30 m (154,10 m na działce (...) m na działce (...) m na działce (...)). Łączna długość linii (...) w granicach nieruchomości wnioskodawców wynosi 207,00 m (130,00 m na działce (...) m na działce (...) m na działce (...)).

Powierzchnia stref służebności przesyłu obejmujących wszystkie wymienione linie napowietrzne i podziemne należące do (...) Operator na nieruchomości (...) wynosi 5.167 m<sup>2</sup>. (...) (pas) służebności przesyłu to powierzchnia niezbędna do posadowienia i prawidłowej eksploatacji urządzenia przesyłowego oraz obszar oddziaływania służebności - część nieruchomości, w której nastąpiło faktyczne ograniczenie możliwości jej wykorzystania, z uwzględnieniem warunków fizycznych, prawnych i ekonomicznych. Nie obejmuje zaś pasa drogi dojazdowej do urządzeń. Obliczone one zostały przy uwzględnieniu rozpiętości skrajnych przewodów i bezpiecznej odległości poziomej, która dla napowietrznych linii SN o napięciu znamionowym 15kV wynosi 14,70 m, dla napowietrznych linii SN o napięciu znamionowym 20 kV wynosi 25,30 m, zaś dla linii podziemnych - 1,00 m. Oś strefy służebności dla danej linii wyznacza połowa odległości pomiędzy skrajnymi przewodami. Wskazana wyżej łączna powierzchnia stref służebności uwzględnia pokrywanie się stref dla poszczególnych linii

Wartość prawa służebności przesyłu na rzecz przedsiębiorcy przesyłowego na nieruchomości (...), obejmująca obniżenie wartości nieruchomości oraz wynagrodzenie za dalsze korzystanie z nieruchomości wynosi 203.962,-zł.

Pismem z dnia 9.03.2011r. wnioskodawcy za pośrednictwem swego pełnomocnika, wezwali uczestnika do zawarcia umowy służebności przesyłu za wynagrodzeniem w wysokości 208.966,-zł. W odpowiedzi (...) Operator zaproponował ustanowienie nieodpłatnej służebności przesyłu, na co z kolei nie przystali wnioskodawcy.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie dokumentów urzędowych i prywatnych oraz opinii biegłych.

Sąd obdarzył przymiotem wiarygodności przedłożone przez strony dokumenty, które korzystają z domniemań określonych w art. 244 k.p.c. i 245 k.p.c., przy czym za nieistotny uznał dokument w postaci operatu szacunkowego określającego wartość służebności przesyłu na działkach nr (...), sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego Z. M.. Dokument ten, choć sporządzony przez osobę dysponującą wiadomościami specjalnymi, lecz na prywatne zlecenie wnioskodawców nie ma waloru dowodu z opinii biegłego i nie może go zastępować.

Przebieg linii energetycznych przez nieruchomości wnioskodawców i posadowienie urządzeń przesyłowych w granicach tych nieruchomości Sąd ustalił w oparciu o opinię biegłego geodety K. K., który do opinii załączył mapy sytuacyjne, mogące stanowić podstawę wpisu do księgi wieczystej. Opinia ta nie była kwestionowana przez strony, a i Sąd I instancji nie znalazł podstaw, by czynić to z urzędu.

Opinia rzeczoznawcy majątkowego R. M. była z kolei kluczowym dowodem dla ustalenia zakresu służebności przesyłu oraz wysokości wynagrodzenia za jej ustanowienie i Sąd I instancji uznał ją za w pełni przydatną dla rozstrzygnięcia sprawy. Opinia biegłego podlega ocenie na podstawie właściwych dla jej przedmiotu kryteriów zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonego we wnioskach. W oparciu o te kryteria i biorąc pod uwagę pozostały materiał dowodowy sprawy Sąd uznał opinię jako miarodajną dla ustalenia przebiegu służebności przez nieruchomości wnioskodawców, przeznaczenia nieruchomości na których posadowione są urządzenia przesyłowe oraz ustalenia wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu. Biegły w klarowny sposób przedstawił swój tok rozumowania prowadzący do poczynionych przez niego wniosków końcowych oraz przytoczył okoliczności uzasadniające prezentowane w opinii stanowisko. Biegły poczynił stosowne obliczenia mające wpływ na wysokość wynagrodzenia poprzez określenie wartości prawa służebności w oparciu o przeznaczenie nieruchomości, ich wartość na rynku lokalnym, stopień ingerencji w prawo własności powodujące uszczuplenie prawa własności. W tej ostatniej kwestii Sąd podzielił jako należyte umotywowane zapatrywania biegłego zarówno w zakresie zastosowania współczynnika współkorzystania „k”, jak również szerokości pasa służebności i wartości służebności przesyłu, która determinowała wysokość przyznanego wnioskodawcom wynagrodzenia. W zakresie wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności Sąd Rejonowy również w całości oparł się na opinii biegłego. W opinii uzupełniającej biegły odniósł się do zarzutów i wątpliwości podniesionych przez uczestnika postępowania. Biegły rzeczoznawca majątkowy, jako osoba posiadająca wiadomości specjalne, jest wyłącznie uprawniony do kreowania wielkości współczynnika współkorzystania. Podważenie ustalenia biegłego wymagałoby co najmniej przeprowadzenia analogicznego dowodu z opinii innego biegłego. W warunkach niniejszej sprawy nie było podstaw, by stwierdzić, że wartości przyjęte przez biegłego odbiegały od zasad logiki czy wskazań doświadczenia życiowego. W innych tego typu sprawach wartość współczynnika, o którym mowa była ustalana na podobnych poziomach. Biegły w opinii uzupełniającej dostatecznie również wyjaśnił kwestie znaczenia pojęć pasa służebności i pasa technologicznego. Z wypowiedzi biegłego wypływa jednoznaczna konkluzja, że nie są to pojęcia tożsame (punkt 3 opinii uzupełniającej). Wyłącznie biegły rzeczoznawca majątkowy jest uprawniony do określania zakresu służebności przesyłu, w tym stopnia ingerencji w prawo własności nieruchomości, stąd też wniosek o przeprowadzenie na tę okoliczność opinii biegłego elektroenergetyka nie zasługiwał na uwzględnienie, tym bardziej, że biegły R. M. należyte wywiązał się ze swych obowiązków. Jego opinia jest w ocenie Sądu rzetelna, wyczerpująca i czyni zadość postawionej tezie dowodowej. Wnioski opinii są stanowcze i kategoryczne, dostatecznie umotywowane i zgodne z zasadami logiki. W konsekwencji Sąd przydał powyższej opinii przymiot pełnej wiarygodności, nie znajdując podstaw do ograniczenia jej mocy dowodowej.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał wniosek za zasadny.

Sąd powołał się na art. 305<sup>1</sup> k.c. oraz art. 305<sup>2</sup> § 1 i 2 k.c. i wyjaśnił, że służebność przesyłu może powstać na podstawie umowy, ale też - w braku konsensusu pomiędzy zainteresowanymi stronami - na podstawie orzeczenia sądu. W niniejszej sprawie strony nie doszły do porozumienia i nie zawarły umowy o ustanowienie takiej służebności, natomiast uregulowanie takie jest wskazane dla korzystania z urządzeń przesyłowych.

Sąd wskazał, iż brak jest de lege lata prawnego obowiązku utrwalenia przebiegu służebności na mapie sporządzonej według zasad obowiązujących przy oznaczaniu nieruchomości w księgach wieczystych, tym niemniej w okolicznościach niniejszej sprawy Sąd uznał za konieczne - zgodnie z sugestią biegłego rzeczoznawcy majątkowego - zaktualizowanie mapy sytuacyjnej nieruchomości poprzez naniesienie na nią przebiegu linii elektroenergetycznych wraz ze słupami. Służebność powinna być ustanowiona w taki sposób, aby jak najmniej utrudniała korzystanie z nieruchomości obciążonej, ale z uwzględnieniem niezbędnego zakresu dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń przesyłowych.

W niniejszej sprawie zebrany materiał dowodowy nie pozostawia wątpliwości, że w granicach należącej do wnioskodawców nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej (...) znajdują się naziemne i podziemne urządzenia przesyłowe do przesyłu energii elektrycznej, a stan prawny w zakresie korzystania z nieruchomości, na których są posadowione, nie został dotąd uregulowany. Spełniony został zatem warunek interesu prawnego w ustanowieniu służebności przesyłu. Przez nieruchomość wnioskodawców przebiega jeszcze jedna linia elektroenergetyczna, oznaczona jako (...), która jednak nie stanowi własności przedsiębiorcy przesyłowego, lecz spółki z o.o. (...) (tzw. „linia konsumencka”), a tym samym nie mogła być objęta służebnością przesyłu.

Powołany przez Sąd I instancji biegły geodeta wskazał przebieg linii przesyłowych przez nieruchomość wnioskodawców, sporządzając stosowną mapę sytuacyjną zaś biegły rzeczoznawca majątkowy oznaczył niezbędne do korzystania z urządzeń pasy służebności, określając przy tym powierzchnię zajętą na te potrzeby.

Ustalając treść służebności Sąd miał na względzie cel społeczno-gospodarczy służebności przesyłu - to, że powinna ona zapewnić uczestnikowi prawo korzystania z nieruchomości obciążonej w ograniczonym zakresie, koniecznym do eksploatacji, konserwacji, remontów, napraw oraz rozbudowy urządzeń przesyłowych w granicach ustalonego pasa eksploatacyjnego. Odbiciem tego uprawnienia jest obowiązek każdorazowego właściciela nieruchomości obciążonej do znoszenia ograniczeń i zakazów, wynikających z istnienia na nieruchomości urządzeń przesyłowych, z czym wiąże się również konieczność korzystania z nieruchomości w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami dotyczącymi użytkowania tych urządzeń, ochrony zdrowia i życia ludzkiego oraz ochrony środowiska.

Ustawodawca nie wskazał przesłanek, w oparciu o które należy ustalać wysokość należnego właścicielowi nieruchomości obciążonej wynagrodzenia za ustanowienie służebności, ograniczając się jedynie do stwierdzenia, że ma ono być odpowiednie. Według orzecznictwa Sądu Najwyższego z uwagi na brak ustawowych wskazówek, według których należy ustalić wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu można tu per analogiam sięgnąć do dorobku orzecznictwa i doktryny dotyczących wynagrodzenia należnego właścicielowi nieruchomości obciążonej za ustanowienie służebności drogi koniecznej. Ustanowienie służebności drogi koniecznej w postępowaniu sądowym jest, ujmując w uproszczeniu, rodzajem wywłaszczenia, tyle że nie ze względu na cel publiczny, lecz prywatny. Skutkiem ustanowienia tej służebności jest w istocie pozbawienie dotychczasowego właściciela możliwości wykorzystywania gruntu zajętego pod drogę, natomiast skutkiem ustanowienia służebności przesyłu wyłącznie ograniczenie użytkowania polegające na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1 k.c. Wynagrodzenie powinno być proporcjonalne do stopnia ingerencji w treść prawa własności, uwzględniać wartość nieruchomości i w takim kontekście mieć na względzie straty właściciela z uszczuplenia prawa własności. Inwestycja na nieruchomości obciążonej służąca w gruncie rzeczy celom publicznym jest zdarzeniem nieodwracalnym w pewnym przedziale czasu. Przewidywany okres trwałości urządzeń przesyłowych ma również wpływ na wysokość wynagrodzenia, którego suma nawet w odległej perspektywie nie powinna przekraczać wartości obciążonej nieruchomości, a jeśli nieruchomość ze względu na głębokość posadowienia urządzeń przesyłowych może być nadal wykorzystywana, suma wynagrodzenia w takiej

perspektywie powinna być odpowiednio niższa od wartości nieruchomości. Przy ocenie wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu wskazówką powinien być sposób wykorzystywania pozostałych nieruchomości właściciela (pozostałej części nieruchomości) oraz rozwój gospodarczy terenów położonych w sąsiedztwie, a ponadto, że na tych terenach urządzenie przesyłowe jest usytuowane, i że w związku z tym ewentualne zamierzenia inwestycyjne właściciela z tych przyczyn mogą być ograniczone. Zatem płatne jednorazowo wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu w ocenie Sądu powinno stanowić ekwiwalent wszystkich korzyści, których właściciel nieruchomości zostaje pozbawiony w związku z jej obciążeniem.

Wobec trudności w precyzyjnym wyliczeniu utraconych korzyści, najbardziej miarodajnym sposobem obliczenia wynagrodzenia było ustalenie tego wynagrodzenia w oparciu o przeznaczenie nieruchomości i jej wartość na rynku lokalnym przy uwzględnieniu konieczności znoszenia współkorzystania z zajętej części gruntu. W konsekwencji ustalając wysokość wynagrodzenia należnego wnioskodawcom Sąd oparł się w całości na opinii biegłego rzeczoznawcy, który uwzględnił takie kryteria jak: powierzchnia pasa gruntu zajęta na potrzeby służebności, przeznaczenie nieruchomości wnioskodawców, wpływ istnienia urządzeń przesyłowych na wartość nieruchomości oraz zakres ograniczenia możliwości korzystania z nieruchomości zgodnie z jej gospodarczym przeznaczeniem. Niewątpliwie, w szczególności naziemne urządzenia przesyłowe wpływają negatywnie na użyteczność nieruchomości, na których są posadowione. Słupy energetyczne powodują, że powierzchnia na której stoją jest w zasadzie wyłączona z eksploatacji przez wnioskodawców. Przy ocenie zakresu ograniczeń należy uwzględnić takie okoliczności jak charakter linii (wysokie, średnie czy niskie napięcie), liczba, rodzaj i umiejscowienie słupów w granicach nieruchomości objętej wnioskiem. Okoliczności te znalazły odzwierciedlenie przy przyjęciu przez biegłego właściwego współczynnika „k”, co biegły szczegółowo przedstawił w opinii. Z drugiej strony nie można też pomijać tej okoliczności, że elementy sieci elektroenergetycznej znajdujące się w granicach nieruchomości wnioskodawców służą również zaspokajaniu potrzeb społeczności lokalnej.

Sąd wskazał, że przy ustalaniu wysokości wynagrodzenia nie jest związany żadnymi standardami zawodowymi przyjętymi przez organizacje branżowe, w tym również (...) ( (...)) dotyczącym określania wartości służebności przesyłu oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorców przesyłowych z dnia 8.01.2015r., opracowany przez (...) Federację Stowarzyszeń (...) jako część (...) ( (...)). (...), opracowane przez (...) Federację Stowarzyszeń (...), na które powołuje się uczestnik postępowania, są zalecane rzeczoznawcom majątkowym zrzeszonym w sfederowanych stowarzyszeniach do stosowania jako zasady dobrej praktyki zawodowej i dorobek środowiska. Oznacza to, że wchodzące w skład (...) standardy wyceny, noty interpretacyjne oraz tymczasowe noty interpretacyjne nie stanowią podstaw prawnych wykonywania operatu szacunkowego, jednak mogą stanowić podstawy metodyczne jego opracowania, oparte o autorytet organizacji zawodowej. Wymienione wyżej opracowania nie stanowią standardów zawodowych w rozumieniu art. 4 pkt 14 u.g.n., do których przestrzegania zgodnie z art. 175 ust 1 powołanej ustawy zobowiązany jest rzeczoznawca majątkowy, a tym bardziej, którymi związany byłby Sąd. (vide: Informacja Komisji Standardów (...) dotycząca zasad stosowania (...) Z. Wyceny ( (...)) z dnia 14 kwietnia 2014 roku, (...) Kolejno, Sąd zauważył, że nawet(...) Z. Wyceny nie wykluczają uwzględnienia czynnika w postaci obniżenia wartości nieruchomości przy ustalaniu wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu (vide punkt 1.2.4 rzeczonego (...)). Zdaniem Sądu ten czynnik w okolicznościach niniejszej sprawy powinien być uwzględniony w wynagrodzeniu należnym wnioskodawcom, które przecież ma stanowić adekwatną rekompensatę za ograniczenie ich prawa własności. Skoro płatne jednorazowo wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu powinno stanowić ekwiwalent wszystkich korzyści, których właściciel nieruchomości zostanie pozbawiony w związku z jej obciążeniem, to - wobec trudności w precyzyjnym wyliczeniu utraconych korzyści - najbardziej miarodajnym sposobem obliczenia wynagrodzenia było ustalenie tego wynagrodzenia w oparciu o przeznaczenie nieruchomości i jej wartość na rynku lokalnym przy uwzględnieniu obniżenia tej wartości przez istniejące ograniczenia związane z przedmiotowymi urządzeniami przesyłowymi i konieczność znoszenia współkorzystania z zajętej części gruntu. Nie wykazano w szczególności w toku postępowania, by owe obniżenie wartości nieruchomości wynikające z istnienia urządzeń przesyłowych zostało już skompensowane w cenie przy okazji nabywania gruntów przez wnioskodawców lub ich poprzedników prawnych.

W tych okolicznościach, zdaniem Sądu, zasądzenie jednorazowego wynagrodzenia w kwocie wskazanej w opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego spełnia kryterium odpowiedniości, o której mowa w art. 305<sup>2</sup> § 1 k.c. Wynagrodzenia przyznane poszczególnym wnioskodawcom stanowią iloczyn ogólnej sumy wynagrodzenia, wynikającej z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego i ułamkowego udziału danego wnioskodawcy we własności nieruchomości - z zaokrągleniem do pełnego złotego.

Mając na uwadze treść żądania wniosku Sąd zastrzegł wnioskodawcom możliwość naliczania odsetek ustawowych na wypadek opóźnienia w zapłacie zasądzanego wynagrodzenia. Wynagrodzenie to przysługuje za ustanowienie służebności przesyłu. Z kolei ustanowienie służebności przesyłu następuje dopiero z chwilą uprawomocnienia się postanowienia. Dopiero od tego momentu można mówić o wymagalności świadczenia pieniężnego, stanowiącego wynagrodzenie za ustanowienie tej służebności. Brak więc podstaw do zasądzenia odsetek za opóźnienie za okres wcześniejszy. Za czas sprzed ustanowienia służebności przesyłu właścicielom nieruchomości przysługuje odrębne roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Z powyższych względów orzeczono jak w punktach 1-3 postanowienia.

Sąd podkreślił, że wynagrodzenie nie obejmuje przyszłych ewentualnych szkód powstałych w mieniu właściciela nieruchomości obciążonej wskutek korzystania ze służebności przesyłu (np. szkód spowodowanych koniecznością dojazdu do urządzeń przesyłowych).

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., podkreślając, że z przepisu tego wynika generalna zasada, że każdy uczestnik ponosi koszty związane ze swym udziałem w sprawie. W ocenie Sądu, obiektywnie rzecz biorąc, uczestnicy byli w równym stopniu zainteresowani wynikiem postępowania w zakresie samego ustanowienia służebności, a sprzeczność interesów dotyczyła przede wszystkim ustalenia odpowiedniego wynagrodzenia za ustanowienie służebności. Uczestnik co do zasady nie sprzeciwiał się wnioskowi, a podnoszone przez niego w początkowej fazie postępowania zarzuty co do niewykazania legitymacji czynnej były usprawiedliwione. W tych okolicznościach Sąd I instancji nie znalazł podstaw do odstąpienia od zasady wyrażonej w art. 520 § 1 k.p.c., czego odzwierciedleniem jest rozstrzygnięcie zawarte w punkcie 4 postanowienia. Jako, że z zaliczek uiszczonych przez uczestnika pozostała niewykorzystana kwota 478,16zł Sąd w punkcie 5 orzekł o jej zwrocie.

Apelację od postanowienia złożył uczestnik postępowania (...) Spółka z o.o. w P., zaskarżając je w pkt 2. i zarzucając:

I. naruszenie prawa materialnego:

a) art. 305<sup>1</sup> i art. 305<sup>2</sup> § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 361, 362 i 363 k.c. poprzez błędną wykładnię i błędne przyjęcie przez Sąd, że w skład wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu wchodzi składnik w postaci obniżenia wartości nieruchomości sytuacji, w której wnioskodawcy nabyli prawo własności nieruchomości z istniejącą siecią, a ponadto nie wykazali faktu zaistnienia i wysokości ewentualnego uszczerbku ( szkody );

b) art. 305<sup>2</sup> § 1 i 2 k.c. poprzez błędną wykładnię i przyznanie przez Sąd wynagrodzenia ustanowienie służebności będącego wynagrodzeniem rażąco wygórowanym, a odpowiednim;

II. naruszenie prawa procesowego:

a) art. 233 k.p.c. w zw. z art. 231 i art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., polegającego na uznaniu, że Wnioskodawcom należy się wynagrodzenie ( odszkodowanie ) za obniżenie wartości nieruchomości z uwagi na istnienie na nieruchomościach urządzeń, pomimo iż wnioskodawcy nabyli własność przedmiotowych nieruchomości wraz z istniejącą już siecią, a zatem nie byli oni poszkodowanymi z uwagi na jej posadowienie ( ewentualnie poprzednik prawny będący właścicielem w momencie nabycia ), co skutkowało niewłaściwym zasądzeniem na rzecz wnioskodawców wynagrodzenia za ustanowienie służebności obejmującego również odszkodowanie z tytułu obniżenia wartości nieruchomości w kwocie 55.111,-zł;

a) art. 193 § 3 k.p.c. w zw. z art. 132 § 1<sup>1</sup> i art. 13 § 2 k.p.c. poprzez ich niezastosowanie i błędne uznanie przez Sąd, że wnioskodawcy zmodyfikowali wniosek w zakresie dochodzonej kwoty wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu, w sytuacji gdy wnioskodawcy nie zmodyfikowali skutecznie kwoty dochodzonej wnioskiem, co skutkowało zasądzeniem na rzecz wnioskodawców wynagrodzenia w łącznej 203.962,-zł, uwzględniającego kwotę 58.839,-zł, co do której kwoty nie było zawisłości sporu ( we wniosku wnioskodawcy domagali się wynagrodzenia w kwocie 145.123,-zł ), co miało wpływ na treść rozstrzygnięcia poprzez orzeczenie ponad żądanie wnioskodawców;

b) art. 321 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez orzeczenie przez Sąd o roszczeniu, które nie zostało skutecznie zgłoszone przez wnioskodawców i co do którego nie nastąpił stan zawisłości sporu w toku postępowania ( w zakresie kwoty 58.839,-zł ), a tym samym orzeczenie przez Sąd ponad żądanie;

c) art. 278 k.p.c. w zw. z art. 207, art. 217 k.p.c., art. 227 i art. 233 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku uczestnika o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego elektroenergetyka w sytuacji sporządzenia przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego opinii przy przyjęciu przez tego biegłego w sposób wadliwy okoliczności stanowiących element wiedzy specjalnej biegłego z dziedziny elektroenergetyki ( współczynnika współkorzystania „k” ), co w związku z przyjęciem tej opinii przez Sąd za podstawę orzeczenia końcowego skutkowało zasądzeniem na rzecz wnioskodawców wynagrodzenia nie odpowiedniego, a rażąco zawyżonego w stosunku do tego, jakie zostałyby zasądzone, gdyby biegły rzeczoznawca majątkowy dokonał obliczeń w sposób prawidłowy, na podstawie ustalonych w prawidłowy sposób okoliczności takich jak stopień współkorzystania przez strony postępowania z nieruchomości.

W oparciu o te zarzuty uczestnik wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia w pkt 2 poprzez zasądzenie na rzecz wnioskodawców jednorazowego wynagrodzenia w kwocie: 20.224,24zł na rzecz A. J., 20.224,24zł na rzecz M. J., 10.112,12zł na rzecz Z. C. oraz 10.112,12zł na rzecz B. S. (2) ( łącznie 60.672,70zł, obliczonego przy uwzględnieniu współczynnika współkorzystania na poziomie  $k = 0,1$  urządzeń linii podziemnej kablowej oraz  $k = 0,3$  dla urządzeń linii napowietrznej oraz obejmującego wyłącznie składnik w postaci wynagrodzenia za dalsze korzystanie z nieruchomości ), ewentualnie poprzez: 1) zasądzenie na rzecz wnioskodawców jednorazowego wynagrodzenia w kwocie: 38.594,58zł na rzecz A. J., 38.594,58zł na rzecz M. J., 19.297,29zł na rzecz Z. C. oraz 19.297,29 zł na rzecz B. S. (2) ( łącznie 115.783,70zł, obliczonego przy uwzględnieniu współczynnika współkorzystania na poziomie  $k = 0,1$  dla urządzeń linii podziemnej kablowej oraz  $k=0,3$  dla urządzeń linii napowietrznej ); 2) zasądzenie na rzecz wnioskodawców solidarnie jednorazowego wynagrodzenia wynoszącego 145.123,-zł ( tj. wynagrodzenia w wysokości zgłoszonej we wniosku ); 3) zasądzenie na rzecz wnioskodawców solidarnie jednorazowego wynagrodzenia wynoszącego 148.851,-zł ( obejmującego wyłącznie składnik w postaci wynagrodzenia za dalsze korzystanie z nieruchomości ). Uczestnik wniósł ponadto o zasądzenie od wnioskodawców zwrotu kosztów postępowania za II instancję wg norm przepisanych. Ewentualnie domagał się uchylenia zaskarżonego postępowania i przekazanie sprawy Sądowi I instancji ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawcy wnieśli o jej oddalenie i o zasądzenie od uczestnika zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

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

Apelacja uczestnika zasługiwała na uwzględnienie jedynie w niewielkiej części.

W pierwszej kolejności wymaga podkreślenia, że – wbrew stanowisku wnioskodawców – apelacja ta nie podlegała odrzuceniu, co wnioskodawcy wiązali z zakresem zaskarżenia ( uczestnik na rozprawie apelacyjnej w dniu 9.05.2017r. sprecyzował, że zaskarża postanowienie Sądu I instancji jedynie w części, tj. w pkt 2. zawierającym rozstrzygnięcie o zasądzeniu wynagrodzenia ).

Poglądy orzecznictwa co do charakteru orzeczenia o ustanowieniu służebności nie są jednolite; przyjmuje się mianowicie zarówno, że orzeczenie to nie ma jednorodnego charakteru w tym sensie, że można wyodrębnić w nim zagadnienia mające samodzielne znaczenie, a więc rozstrzygnięcie w przedmiocie ustanowienia służebności oraz



ustalenia wynagrodzenia za jej ustanowienie, i w konsekwencji objęcie zaskarżeniem wyłącznie rozstrzygnięcia o wysokości wynagrodzenia spowoduje, że na podstawie art. 363 § 3 k.p.c. w pozostałym zakresie orzeczenie staje się prawomocne ( por. postanowienie SN z 17.11.2011r., (...) ), jak i że rozstrzygnięcie o ustanowieniu służebności i o wynagrodzeniu za ustanowienie tego prawa cechuje integralność ( tzn. koniecznymi elementami rozstrzygnięcia jest zarówno ustanowienie prawa, jak i równoczesne orzeczenie o wynagrodzeniu ), przy czym wysokość wynagrodzenia wiąże się nierozdzielnie m.in. z zakresem przestrzennym służebności i ustaloną przez sąd jej treścią, zaś ta cecha integralności nie pozwala, co do zasady, na zaskarżenie orzeczenia jedynie w części, a więc albo w odniesieniu do ustanowienia prawa albo w odniesieniu do zasądzenia wynagrodzenia ( por. postanowienie SN z 18.05.2016r., (...) ).

Nie ma potrzeby szczegółowego roztrząsania tego zagadnienia w okolicznościach niniejszej sprawy. Nawet bowiem zakładając prawidłowość drugiego zapatrywania, to zaskarżenie przez stronę orzeczenia jedynie w części obejmującej wynagrodzenie nie może skutkować odrzuceniem apelacji jako niedopuszczalnej. Skoro mamy do czynienia z orzeczeniem, którego elementy rozstrzygnięcia stanowią całość i są wzajemnie zależne i wzajemnie uwarunkowane, to uznaje się, że w razie zaskarżenia apelacją tylko rozstrzygnięcia o wynagrodzeniu, orzeczenie sądu drugiej instancji powinno objąć także rozstrzygnięcie dotyczące ustanowienia prawa, a zatem sąd nie jest związany zakresem zaskarżenia i wynikającym z art. 384 k.p.c. zakazem reformationis in peius ( por. cyt. już wyżej postanowienie SN z 18.05.2016r. oraz postanowienie SN z 18.04.2012r., (...) ).

W rozpoznawanym przypadku ani uczestnik we wniesionej apelacji, ani też wnioskodawcy w toku postępowania apelacyjnego nie zgłosili żadnych zastrzeżeń odnośnie do prawidłowości rozstrzygnięcia w pkt 1. zaskarżonego postanowienia, w szczególności nie podnosili, aby doszło do naruszenia przez Sąd I instancji art. 305<sup>1</sup> k.c. czy art. 305<sup>2</sup> § 2 k.c. poprzez ustanowienie służebności przesyłu względem podmiotów nielegitymowanych czy też niewłaściwe określenie zakresu tej służebności ( w tym jej przestrzennego zasięgu, adekwatnego do warunków eksploatacji linii przesyłowych przez uczestnika, czy też uprawnień składających się na ustanowione prawo, mających na celu zapewnienie możliwości eksploatacji i utrzymania urządzeń we właściwym stanie ). Ustalenia i rozważania Sądu I instancji w tym zakresie znajdowały oparcie w materiale dowodowym sprawy, a wobec tego i przy przedstawionym stanowisku uczestników, zasługiwały na podzielenie ( art. 382 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. ). Sąd Okręgowy w tym stanie rzeczy skoncentrował się na kwestii wysokości wynagrodzenia, która stanowiła jedyny przedmiot sporu na obecnym etapie postępowania.

Nie były zasadne zarzuty apelacji zmierzające do wykazania, że zasądzając wynagrodzenie Sąd I instancji naruszył przepisy postępowania, tj. art. 193 § 3 k.p.c. w zw. z art. 132 § 1<sup>1</sup> k.p.c. oraz art. 321 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Zgłaszając zarzuty o charakterze formalnym, dotyczące związania Sądu I instancji treścią żądania zgłoszonego we wniosku o wszczęcie postępowania, które według apelacji nie zostało skutecznie zmienione, uczestnik wprost przeniósł na grunt postępowania nieprocesowego ( w którym rozpoznawane są m.in. sprawy o ustanowienie służebności przesyłu – art. 626 § 3 k.p.c. ) reguły rządzące procesem. Tymczasem w myśl art. 13 § 2 k.p.c. przepisy o procesie stosuje się jedynie odpowiednio do innych rodzajów postępowań. Stosowanie „odpowiednie” wymaga uwzględnienia specyfiki danego postępowania, w związku z czym są przepisy o procesie, które w postępowaniu nieprocesowym mają zastosowanie wprost, są takie, które stosuje się z pewnymi modyfikacjami i wreszcie takie, których zastosowanie w ogóle jest wyłączone.

Art. 321 § 1 k.p.c. stanowi, że sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie. Uczestnik opierał się na założeniu, że wskazana przez wnioskodawców we wniosku kwota wynagrodzenia i podstawa jej określenia stanowiły element żądania w rozumieniu art. 511 § 1 k.p.c. w zw. z art. 187 § 1 pkt 1 k.p.c., którym Sąd I instancji był związany. Założenie to nie było jednak słuszne. Postępowanie w sprawie o ustanowienie służebności przesyłu wszczynane jest na wniosek właściciela nieruchomości lub przedsiębiorcy przesyłowego ( art. 305<sup>(2)</sup> k.c. ). W ocenie Sądu Okręgowego zawartym w tym wniosku żądaniem sąd jest związany ( w znaczeniu art. 321 § 1 k.p.c. ) co do nieruchomości, na której ma zostać ustanowiona służebność i urządzenia, którego ma ona dotyczyć, stanowiącego własność konkretnego przedsiębiorcy przesyłowego, oraz co do zasądzenia

– bądź nie – wynagrodzenia. Z art. 305<sup>(2)</sup> k.c. wynika, że ustanowienie służebności następuje „za odpowiednim wynagrodzeniem”. Odpłatność należy więc do istoty sądowego ustanowienia służebności, zaś sąd ustanawiając służebność przesyłu orzeka o tym wynagrodzeniu z urzędu, niezależnie od wniosku właściciela nieruchomości służebnej, chyba że uprawniony zrzekł się on wynagrodzenia ( por. G.Bieniek, „Służebność przesyłu w praktyce notarialnej”, (...), teza 5, K.Dadańska [w:] A.Kidyba, KC Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe, LEX 2012, kom. do art. 305<sup>(2)</sup>). Elementem żądania – w rozumieniu art. 321 § 1 k.p.c. – nie jest więc kwota wynagrodzenia, która ma być przyznana za ustanowienie służebności, oraz podstawa jej określenia. Wnioskodawca nie jest w ogóle zobowiązany do oznaczenia we wniosku wysokości wynagrodzenia, którą uznaje za adekwatną, a tym bardziej przedstawienia sposobu jej wyliczenia. Wniosek zawierający żądanie ustanowienia służebności przesyłu za wynagrodzeniem ( bez podania konkretnej kwoty ) jest wnioskiem kompletnym, a ustalenie wysokości wynagrodzenia następuje na podstawie wyników przeprowadzonego postępowania dowodowego. Jeżeli we wniosku znalazła się ewentualna informacja o wysokości oczekiwanego wynagrodzenia, to wnioskodawca nie musi jej następnie modyfikować stosownie do przeprowadzonych dowodów. Ustanawiając służebność i przyznając odpowiednią kwotę z tytułu wynagrodzenia sąd orzeka zaś o całości żądania ( por. postanowienie Sądu Najwyższego z 15.05.2014r., (...).

W rozpoznawanym przypadku wnioskodawcy domagali się we wniosku ustanowienia służebności przesyłu za wynagrodzeniem wynoszącym łącznie 145.123,-zł, odpowiadającym wartości służebności, odwołując się do sporządzonego na ich zlecenie operatu szacunkowego z 15.10.2010r. Po wydaniu opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego R. M. z 29.10.2015r. wnioskodawcy pismem z 23.11.2015r. oświadczyli, że domagają się zasądzenia wynagrodzenia w określonej przez biegłego wysokości 203.962,-zł, obejmującego obniżenie wartości nieruchomości na skutek lokalizacji przedmiotowych urządzeń przesyłowych oraz wynagrodzenie za przyszłe współkorzystanie przez przedsiębiorcę przesyłowego z nieruchomości w pasie służebności, przy czym stanowisko to podtrzymali również w piśmie z 22.12.2015r. Z omówionych wcześniej przyczyn pism procesowych wnioskodawców nie można traktować jako zawierających zmianę żądania w rozumieniu art. 193 k.p.c. ( w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. ), która – dla swojej skuteczności – wymagałaby doręczenia przez sąd, analogicznie jak wniosek o wszczęcie postępowania, nie zaś w trybie art. 132 § 1 k.p.c., a więc w drodze wymiany pism procesowych przez pełnomocników ( por. na tle art. 193 k.p.c. – uchwałę SN z 21.01.2016r., (...), publ. Biul.SN 2016/1/7, zgodnie z którą odpis pisma procesowego zawierającego rozszerzenie powództwa nie podlega doręczeniu na podstawie art. 132 § 1 k.p.c.). W rezultacie nie można także uznać, że Sąd I instancji naruszył art. 193 § 3 k.p.c. w zw. z art. 132 § 1<sup>1</sup> k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. błędnie uznając, że doszło do skutecznej modyfikacji wniosku odnośnie do wynagrodzenia oraz orzekając w zakresie kwoty 58.839,-zł, co do której nie było zawisłości sporu. Nawet gdyby wnioskodawcy nie złożyli wspomnianych pism, nie stałoby to na przeszkodzie zasądzeniu na ich rzecz wynagrodzenia w wysokości znajdującej oparcie w materiale dowodowym sprawy, w tym zwłaszcza w opinii biegłego. Pisma wnioskodawców mogły być traktowane wyłącznie jako wyrażenie aprobaty dla wniosków opinii. O tym zaś, że takie jest ich stanowisko, uczestnik powziął informację, gdyż wspomniane pisma zostały doręczone jego pełnomocnikowi w trybie art. 132 § 1 k.p.c.

Brak w art. 305<sup>(2)</sup> § 2 k.c. kryteriów określenia rozmiaru wynagrodzenia oznacza, że ustawodawca pozostawił sądowi swobodę polegającą na indywidualizacji ocen w tym zakresie, formułowanych na podstawie określonego stanu faktycznego. Jak się przyjmuje w doktrynie i orzecznictwie, „odpowiednie wynagrodzenie”, o którym mowa w art. 305<sup>(2)</sup> § 2 k.c., stanowi korelat służebności przesyłu i powinno być dla właściciela nieruchomości ekwiwalentem za znoszenie korzystania z jego nieruchomości przez przedsiębiorcę przesyłowego. Z tej też przyczyny ustalając wysokość wynagrodzenia należy mieć na względzie w szczególności zakres ograniczenia własności nieruchomości obciążonej i stopień uciążliwości powodowanych dla jej właściciela przy jej prawidłowej eksploatacji. Wynagrodzenie zrekompensować ma uszczerbek, jaki następuje w majątku właściciela nieruchomości obciążonej wskutek ustanowienia służebności przesyłu, 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. m.in. K.Zaradkiewicz [w:] K.Pietrzykowski (red.) KC Komentarz, Tom I, Warszawa 2011, kom.

do art. 305<sup>(2)</sup>, t. 2; E.Gniewek, KC Komentarz, Warszawa 2010, kom. do art. 305<sup>(2)</sup>, t. 11; M.Balwicka-Szczyrba, Służebność przesyłu, GSP z 2009/2/s.53; Sąd Najwyższy w postanowieniu z 5.04.2012r., (...) oraz w postanowieniu z 9.10.2013r., (...), w którym wyraźnie mowa jest o tym, że w razie powstania szkody fakt ten musi być brany pod uwagę przy określaniu wysokości wynagrodzenia ).

Powyższe zasady miał na względzie Sąd I instancji, stąd zgłoszony w apelacji zarzut błędnej wykładni art. 305<sup>1</sup> i 305<sup>2</sup> k.c. nie zasługiwał na podzielenie. Powołanie się przez uczestnika na przepisy art. 361, 362 i 363 k.c. było zaś chybione z tego względu, że regulują one zasady odpowiedzialności odszkodowawczej, podczas gdy przedmiotem niniejszego postępowania nie były roszczenia z tego tytułu. Nie sposób także zgodzić się z twierdzeniem apelacji o nieudowodnieniu uszczerbku majątkowego, skoro z opinii biegłego R. M. jasno wynika, że na skutek zlokalizowania na przedmiotowej nieruchomości urządzeń przesyłowych stanowiących własność uczestnika dochodzi do obniżenia wartości tej nieruchomości o 55.111,-zł w porównaniu z nieruchomością nieobciążoną.

Nie ma także racji uczestnik wskazując, że skoro przedmiotowa nieruchomość została nabyta przez wnioskodawców w stanie z istniejącą siecią, to przyznanie im, w ramach wynagrodzenia, kwoty z tytułu obniżenia wartości nieruchomości prowadziłoby do uzyskania przez nich nieuzasadnionej korzyści majątkowej ( gdyż uszczerbek majątkowy dotyczyć mógł jedynie poprzedniego właściciela nieruchomości, nie zaś wnioskodawców, którzy nabyli nieruchomość o niższej wartości, już ze zlokalizowaną na niej infrastrukturą ).

Po pierwsze, ani Sąd I instancji nie poczynił ustaleń odnoszących się do daty i sposobu nabycia nieruchomości przez wnioskodawców oraz jej ówczesnego stanu, ani też apelacja nie wskazuje na żaden materiał dowodowy pozwalający na przyjęcie takich ustaleń. W apelacji, bez bliższego wyjaśnienia, wskazano na 2002r. i 2011r. jako daty nabycia nieruchomości przez wnioskodawców ( jak należy zakładać – uczestnik nawiązał w ten sposób do dat widniejących w odpisie z księgi wieczystej k.52-54 oraz w akcie poświadczenia dziedziczenia k.14 ), nie są natomiast zupełnie znane daty wybudowania poszczególnych linii elektroenergetycznych przebiegających przez tę nieruchomość. Stąd argument o uszczerbku mogącym dotyczyć jedynie poprzedniego właściciela nieruchomości, z okresu lokalizacji urządzeń, uznać należy za gołosłowny, zwłaszcza wobec stanowiska wnioskodawców, którzy w odpowiedzi na apelację podnieśli, że nieruchomość nabyli przez dziedziczenie i z całą pewnością spadek wartości nieruchomości nie został ani im, ani ich poprzednikom prawnym dotychczas zrekompensowany.

Po drugie, trzeba podkreślić, że do czasu ustanowienia służebności przesyłu uczestnikowi nie przysługiwał tytuł prawny do korzystania z przedmiotowej nieruchomości, a co za tym idzie – wnioskodawcy mogli dochodzić przeciwko niemu roszczenia negatoryjnego z art. 222 § 2 k.c., domagając się usunięcia linii elektroenergetycznych ze swojej działki. Obecnie roszczenie to nie przysługuje już wnioskodawcom, a zatem zasądzone wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu powinno im rekompensować uszczerbek wynikający z trwałego pozbawienia możliwości swobodnego – z wyłączeniem uczestnika – korzystania z nieruchomości. Można przecież z pewnością zakładać, że nieruchomość obciążona służebnością przesyłu jest mniej warta, niż taka sama nieruchomość nie mająca prawnie skutecznych obciążeń.

Podsumowując, w okolicznościach niniejszej sprawy uwzględnienie przez Sąd I instancji, w ramach zasądanego wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu, składnika tzw. odszkodowawczego nie budzi wątpliwości, przy czym w apelacji nie zgłoszono żadnych zarzutów dotyczących wysokości wynagrodzenia w tym zakresie, ustalonego w opinii biegłego R. M..

Zasadne okazały się natomiast zarzuty apelacji dotyczące drugiego ze składników zasądanego świadczenia, tj. wynagrodzenia za współkorzystanie przez uczestnika z przedmiotowej nieruchomości w ustalonym pasie służebności. Sąd I instancji oparł się w tym zakresie na opinii biegłego R. M. ( który oszacował wartość tego składnika na kwotę 148.851,-zł ), uznając ją w całości za wiarygodną i przekonującą, z którym to stanowiskiem nie można jednak się zgodzić, dzieląc zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. ( w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. ).

Należy przypomnieć, że biegły określił wysokość wynagrodzenia jako odpowiadającą wartości służebności przesyłu, na którą składają się obniżenie wartości nieruchomości na skutek lokalizacji urządzenia przesyłowego oraz wynagrodzenie za współkorzystanie z nieruchomości w pasie służebności. Oba te składniki – wobec braku wiarygodnych danych rynkowych – biegły oszacował sposobem pośrednim (parametrycznym), przy czym dla drugiego z wymienionych składników istotne znaczenie ma współczynnik „k”, utożsamiający stopień współkorzystania przez przedsiębiorcę przesyłowego z nieruchomości w pasie służebności. Jego wielkość określana jest w przedziale od 0,0 do 1,0, przy uwzględnieniu takich okoliczności, jak: rodzaj nieruchomości i rodzaj urządzenia przesyłowego, sposób lokalizacji urządzenia na nieruchomości, powierzchnia pasa służebności oraz sposób i częstotliwość korzystania z nieruchomości przez przedsiębiorcę przesyłowego (s. 11-13 opinii z 29.10.2015r.). O ile przedstawione przez biegłego zasady ustalania wysokości wynagrodzenia nie budzą zastrzeżeń, o tyle nie sposób uznać, aby biegły je zastosował. Zarówno z opinii pisemnej z 29.10.2015r., jak i z późniejszych wyjaśnień biegłego udzielonych w związku z zarzutami uczestnika do opinii, wynika bowiem, że biegły postępuje w sposób schematyczny, stosując w każdej opiniowanej sprawie współczynniki „k” według sztywnych kryteriów, które przedstawił w opinii (s.12-13). W rezultacie biegły przyjął dla przedmiotowej nieruchomości współczynnik współkorzystania „k” przez uczestnika: dla linii napowietrznej 0,7 i dla linii podziemnych 0,5 (s.18 opinii), nie analizując bliżej wielkości tych współczynników pod kątem podanych przez siebie kryteriów. Tymczasem nie trzeba wiedzy specjalistycznej, aby stwierdzić, że inny jest zakres współkorzystania przez przedsiębiorstwo przesyłowe z nieruchomości rolnej, nad którą przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna, w nieznacznym tylko stopniu (poza obszarem lokalizacji słupów ją podtrzymujących) ograniczająca właściciela w możliwości korzystania z gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem (art. 140 i 143 k.c.), inny zaś z nieruchomości przemysłowej czy o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową, gdzie usytuowanie linii może znacznie ograniczyć lub w ogóle wyłączyć takie wykorzystanie nieruchomości, co z kolei uzasadnia przyjęcie dużej wartości współkorzystania z nieruchomości przez przedsiębiorcę przesyłowego. Podobnie, różnie należy oceniać stopień uciążliwości (a w konsekwencji również stopień współkorzystania przez przedsiębiorcę przesyłowego) podziemnej linii kablowej zlokalizowanej przykładowo przy granicy nieruchomości zabudowanej, gdy w miejscu przebiegu linii, z uwagi na uwarunkowania faktyczne czy prawne, nie jest możliwa inna zabudowa, oraz lokalizacji bardziej „dotkliwej” z punktu widzenia właściciela nieruchomości.

Prawidłowe ustalenie wartości współczynnika „k” wymaga więc dokonania analizy konkretnego przypadku, na co słusznie zwrócono uwagę w apelacji, a czego zabrakło w opinii biegłego M.. Pomimo zgłoszenia przez uczestnika zasadnych wątpliwości w zakresie przyjętych przez biegłego M. współczynników „k” (por. pismo procesowe z 8.09.2016r.), Sąd I instancji oparł się na opinii tego biegłego, uzasadniając to jego wiedzą specjalistyczną oraz podobnym poziomem współczynnika ustalanych w innych tego typu sprawach. Uzasadnienie to nie było jednak przekonujące i zostało skutecznie podważone w apelacji, co w rezultacie powodowało, że nie można było podzielić ustaleń Sądu I instancji w zakresie wysokości wynagrodzenia i w konsekwencji odeprzeć zarzutu naruszenia art. 305<sup>1</sup> i 305<sup>2</sup> k.c., którego uczestnik upatrywał w zasądzeniu wynagrodzenia, które nie jest odpowiednie w przedstawionym wcześniej rozumieniu.

Z tego względu Sąd Okręgowy postanowieniem z 9.05.2017r. dopuścił dowód z opinii innego biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu zgodnej z pkt 1. zaskarżonego postanowienia, obejmującego składniki w postaci obniżenia wartości nieruchomości i wynagrodzenia za dalsze korzystania z nieruchomości. Pomimo niekwestionowania w apelacji wartości składnika „odszkodowawczego” wynikającego z opinii biegłego M., kolejnemu biegłemu zlecono opinię kompleksową w celu zrealizowania zasady aktualności orzeczenia (art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c.). Sąd Okręgowy uznał ponadto, że nie zachodzi potrzeba powołania biegłego z dziedziny elektroenergetyki, jak postulowano w apelacji, gdyż szacowanie wartości ograniczonego prawa rzeczowego (której to wartości odpowiada wysokość wynagrodzenia) co do zasady mieści się w specjalności biegłego rzeczoznawcy majątkowego (por. § 38 rozporządzenia Rady Ministrów z 21.09.2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego). W apelacji nie wskazano przy tym na żadne nietypowe okoliczności niniejszej sprawy, uzasadniające przyjęcie, że niezbędne jest skorzystanie

z wiedzy biegłego elektroenergetyka ( opinia biegłego z tej dziedziny ma znaczenie raczej przy badaniu okoliczności rzutujących na zakres służebności, nie zaś na wysokość wynagrodzenia ).

Na podstawie opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego A. R. z dnia 18.10.2017r., uzupełnionej podczas przesłuchania na rozprawie w dniu 17.04.2018r., Sąd Okręgowy ustalił, że:

Przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie, dla którego nie ma obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy R., uchwalonym przez Radę Miejską Gminy R. w dniu 11.07.2016r. uchwałą nr XXVI/265/16, nieruchomość położona jest na terenie obiektów produkcyjnych, składów magazynowych i usług z zakazem lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.

Nieruchomość położona jest przy ul. (...), stanowiącej drogę wyjazdową z R. do O. W., w otoczeniu zabudowy usługowej, produkcyjno-magazynowej oraz mieszkaniowej. Poszczególne działki geodezyjne wchodzące w skład nieruchomości zagospodarowane są w następujący sposób: działka nr (...) o pow. 4,15169 ha ( przez którą przebiegają w jej centralnej części dwie linie napowietrzne średniego napięcia podtrzymywane słupami oraz wzdłuż frontowej granicy trzy kablowe linie podziemne ) – zabudowana budynkami produkcyjno-magazynowo-usługowymi; działka nr (...) o pow. 0,1498 ha ( przez którą przebiega w jej centralnej części linia napowietrzna średniego napięcia podtrzymywana słupem przechodząca następnie w linie kablową podziemną oraz wzdłuż frontowej granicy trzy kablowe linie podziemne ) – zabudowana drewnianą stodołą; działka nr (...) o pow. 0,0989 ha ( przez którą przebiegają wzdłuż frontowej granicy trzy kablowe linie podziemne ) – wykorzystywana pod autokomis.

Wartość służebności przesyłu, obejmująca obniżenie wartości nieruchomości w wyniku trwałego posadowienia na niej urządzeń ( 113.090,-zł ) oraz wynagrodzenie za dalsze korzystanie przez przedsiębiorcę przesyłowego z nieruchomości w pasie służebności ( 83.887,-zł ), wynosi 196.977,-zł.

Opinia biegłego A. R. została uznana przez Sąd Okręgowy za wiarygodną i przekonującą. Wywód opinii jest z jednej strony fachowy i potwierdza wiedzę oraz doświadczenie zawodowe biegłego, z drugiej strony jest przejrzysty i umożliwia odtworzenie założeń, którymi kierował się biegły, oraz prześledzenie toku jego rozumowania i obliczeń. Nie budziło przy tym wątpliwości ( i biegły potwierdził to podczas przesłuchania ), że końcowy wynik oszacowania obejmuje oba składniki wynagrodzenia ( na to wskazywała zresztą analiza wzoru na s. 21 opinii pisemnej ). Biegły ustalił przeznaczenie oraz aktualny sposób korzystania z przedmiotowej nieruchomości, jak również usytuowanie urządzeń przesyłowych należących do uczestnika i na tej podstawie oszacował wysokość wynagrodzenia, w tym wynagrodzenie za współkorzystanie z nieruchomości. W tym ostatnim zakresie biegły przy określaniu wartości współczynnika „k” uwzględnił przeznaczenie nieruchomości, rodzaj i parametry urządzeń przesyłowych, zakres uprawnień przedsiębiorcy przesyłowego oraz ograniczeń prawa własności ( s. 19 opinii ). Biegły przyjął współczynniki nieco inne niż w poprzedniej opinii, tj. 0,5 przy liniach kablowych oraz 0,5 przy liniach napowietrznych, z tym że 1,0 dla części linii zajętych pod słupy, podkreślając, że jest to wynikiem oceny tego konkretnego przypadku ( s. 30-31 opinii orz zeznania biegłego ). Mając na uwadze zarówno treść opinii, stanowczej i należycie umotywowanej, z drugiej zaś brak konkretnych zastrzeżeń ze strony uczestników ( wnioskodawcy nie zgłaszali żadnych uwag – k.335, uczestnik domagał się jedynie pewnego doprecyzowania opinii – k.338 ), Sąd Okręgowy oparł na niej swe ustalenia i rozstrzygnięcie.

W świetle tych ustaleń, a nadto zgodnie z żądaniem wnioskodawców sformowanym na rozprawie apelacyjnej w dniu 17.04.2018r., zaskarżone postanowienie wymagało korekty gdy chodzi o wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu. Odpowiednie wynagrodzenie z art. 305<sup>1</sup> i 305<sup>2</sup> k.c. wynosi 196.977,-zł, a zatem wnioskodawcom, posiadającym udziały w nieruchomości wynoszące 1/3, przysługują z tego tytułu kwoty po 65.659,-zł, zaś wnioskodawczyniom, posiadającym udziały w nieruchomości wynoszące 1/6, kwoty po 32.829,50zł.

Na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. ( w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. ) Sąd Okręgowy zmienił zatem zaskarżone postanowienie w pkt 2. poprzez stosowne obniżenie zasądzonych na rzecz wnioskodawców kwot. W pozostałej części apelacja uczestnika podlegała natomiast oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. ( w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. ) jako bezzasadna.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł zgodnie z zasadą wynikającą z art. 520 § 1 k.p.c., nie znajdując podstaw ( w postaci sprzeczności interesów czy też różnego stopnia zainteresowania wynikiem postępowania ), do zastosowania art. 520 § 2 lub 3 k.p.c.

/-/ Joanna Andrzejak-Kruk /-/ Krzysztof Godlewski /-/ Piotr Brodniewicz