

Sygn. akt II Ca 1560/18

## POSTANOWIENIE

Dnia 19 lutego 2020 roku

Sąd Okręgowy w Krakowie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	Sędzia Zbigniew Zgud
Sędziowie:	Magdalena Meroń-Pomarańska del. Katarzyna Milewska

Protokolant: sekretarz sądowy Robert Nędza

po rozpoznaniu w dniu 19 lutego 2020 roku w Krakowie

na rozprawie sprawy z wniosku Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. w K.

przy uczestnictwie M. K., B. K., A. K.

o ustanowienie służebności przesyłu

na skutek apelacji uczestników od postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa-Podgórze w K. z dnia 26 kwietnia 2018 roku, sygnatura akt XII Ns 716/15/P

postanawia:

- zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że w punktach II-1/, 11-2/ kwoty: „33 790,50 zł (trzydzieści trzy tysiące siedemset dziewięćdziesiąt złotych pięćdziesiąt groszy)” zastąpić kwotami: „45 219,50 zł (czterdzieści pięć tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt złotych pięćdziesiąt groszy)”;
- oddalić apelację w pozostałej części;
- znieść między stronami koszty postępowania odwoławczego;
- nakazać sćiagnąć na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Krakowie:
  - od wnioskodawcy kwotę 925,53 zł (dziewięćset dwadzieścia pięć złotych pięćdziesiąt trzy grosze);
  - od uczestników M. K. i B. K. solidarnie kwotę 462,77 zł (czteryście sześćdziesiąt dwa złote siedemdziesiąt siedem groszy);
  - od uczestnika A. K. kwotę 462,77 zł (czteryście sześćdziesiąt dwa złote siedemdziesiąt siedem groszy);

tytułem nieuiszczonych wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa w postępowaniu odwoławczym.

SSO Magdalena Meroń-Pomarańska SSO Zbigniew Zgud SSR del. Katarzyna Milewska

## UZASADNIENIE

### ***postanowienia Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 19 lutego 2020 roku***

Wnioskiem złożonym 5 listopada 2014 roku i sprecyzowanym na ostatniej rozprawie wnioskodawca Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji spółka akcyjna w K. domagał się ustanowienia na nieruchomości składającej się działki (...) obręb (...) P., dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa- Podgórze w Krakowie prowadzi księgę wieczystą (...) oraz na nieruchomości składającej się działki (...) obręb (...) P., dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa- Podgórze w Krakowie prowadzi księgę wieczystą (...), służebności przesyłu odnoszącej się do podziemnej sieci wodociągowej Ø1200, której przebieg w wariantcie 1a ustalił konfrontując zastany stan geodezyjny biegły S. P. (1), z uwzględnieniem pasa 3 metrów od średnicy wodociągu w każdą stronę i za wynagrodzeniem jednorazowym oznaczonym przez biegłą M. S. (1).

Uczestnicy M. K., B. K., A. K., uznali żądanie wniosku co do zasady. Domagali się ustanowienia służebności z uwzględnieniem terenu, jaki na skutek usytuowania służebności okaże się bezużyteczny, z zachowaniem pasa 8 metrów od krawędzi wodociągu z każdej ze stron, za łącznym wynagrodzeniem 174.314 zł w przypadku działki (...) oraz 68.211 zł w przypadku działki (...).

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 26 kwietnia 2018 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie w punkcie I ustanowił na rzecz Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji spółki akcyjnej w K.:

1/na nieruchomości składającej się z działki ewidencyjnej nr (...) obręb (...) P., dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa - Podgórze w Krakowie prowadzi księgę wieczystą (...) służebność przesyłu polegającą na: a/ możliwości utrzymywania pod powierzchnią gruntu oraz korzystania w pasie o łącznej powierzchni 407 m<sup>2</sup> oznaczonym szafurą pomarańczową między punktami (...) na Mapie do celów prawnych z projektem służebności przesyłu sporządzonej przez biegłego sądowego inż. S. P. (2) (wariant 1a) z przewodu wodociągowego o średnicy Ø 1200 mm oraz z urządzenia pomocniczego tzw. króćca o długości 60 cm i średnicy Ø 400 mm obsługującego przewód wodociągowy; b/ zapewnieniu Miejskiemu Przedsiębiorstwu Wodociągów i Kanalizacji spółce akcyjnej w K. nieograniczonego w czasie, niezakłóconego dostępu do opisanej sieci wodociągowej zlokalizowanej na działce nr (...) obręb (...) P. w zakresie niezbędnym do prowadzenia prac eksploatacyjnych, remontowych, w tym napraw, konserwacji, przebudowy sieci oraz usuwania awarii (prawo dostępu);

2/ na nieruchomości składającej się z działki ewidencyjnej nr (...) obręb (...) P., dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa - Podgórze w Krakowie prowadzi księgę wieczystą (...) służebność przesyłu polegającą na: a/ możliwości utrzymywania pod powierzchnią gruntu oraz korzystania w pasie o łącznej powierzchni 108 m<sup>2</sup> oznaczonym szafurą pomarańczową między punktami (...) na Mapie do celów prawnych z projektem służebności przesyłu sporządzonej przez biegłego sądowego inż. S. P. (2) (wariant 1a) z przewodu wodociągowego o średnicy Ø 1200 mm; b/ zapewnieniu Miejskiemu Przedsiębiorstwu Wodociągów i Kanalizacji spółce akcyjnej w K. nieograniczonego w czasie, niezakłóconego dostępu do opisanej wyżej sieci wodociągowej zlokalizowanej na działce nr (...) obręb (...) P. w zakresie niezbędnym do prowadzenia prac eksploatacyjnych, remontowych, w tym napraw, konserwacji, przebudowy sieci oraz usuwania awarii (prawo dostępu).

W punkcie II tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu opisanych w punkcie I postanowienia zasądził od Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji spółki akcyjnej w K. na rzecz: 1/ M. K. i B. K. solidarnie kwotę 33.790,50 zł (trzydzieści trzy tysiące siedemset dziewięćdziesiąt złotych pięćdziesiąt groszy) płatną w terminie trzydziestu dni od uprawomocnienia się orzeczenia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie na wypadek opóźnienia w płatności; 2/ A. K. kwotę 33.790,50 zł (trzydzieści trzy tysiące siedemset dziewięćdziesiąt złotych pięćdziesiąt groszy) płatną w terminie trzydziestu dni od uprawomocnienia się orzeczenia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie na wypadek opóźnienia w płatności. W punkcie III stwierdził, że wnioskodawca i uczestnicy

ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie, zaś w punkcie IV nakazał ściąganie od wnioskodawcy Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji spółki akcyjnej w K. na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Rejonowego dla Krakowa- Podgórze w Krakowie kwotę 8.826,83 zł (osiem tysięcy osiemset dwadzieścia sześć złotych osiemdziesiąt trzy grosze) tytułem zwrotu wydatków poniesionych w toku postępowania tymczasowo przez Skarb Państwa.

Sąd Rejonowy za bezsporne w sprawie uznał, że prawo własności nieruchomości składającej się z działki ewidencyjnej (...) obręb (...) P., dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) przysługuje na podstawie umowy sprzedaży z dnia 28 sierpnia 1997 roku (Rep. A. (...)) M. K. i B. K. na prawach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej w 1/2 części oraz A. K. w 1/2 części. Prawo własności nieruchomości składającej się z działki ewidencyjnej (...) obręb (...) P., dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) przysługuje na podstawie umowy sprzedaży z dnia 28 sierpnia 1997 roku (Rep. A. (...)) M. K. i B. K. na prawach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej w 1/2 części oraz A. K. w 1/2 części. Nieruchomość składająca się z działki (...) ma powierzchnię 0,06 ha, natomiast nieruchomość składająca się z działki (...) ma powierzchnię 0,1819 ha. Obie działki przylegają do siebie, są niezabudowane, chociaż w planie zagospodarowania przestrzennego położone są w terenie przeznaczonym na teren zabudowy usługowej: małej architektury, miejsca postojowe, drogi, dojazdy, dojścia, wielopoziomowe parkingi. Wysokość zabudowy nie może przekraczać 15 m wysokości, zabudowa wymaga płaskiego dachu, zaś nieruchomość musi pozostawać biologicznie czynna w obszarze co najmniej 20%. Dla żadnej z nieruchomości nie jest wydana aktualna decyzja o warunkach zabudowy, jakkolwiek wnioskodawcy zabudowę usługową planują. Uprzednio - decyzją z dnia 3 listopada 1999 roku odniesioną do działki (...) i działki (...) taka decyzja została wydana na okres do 31 grudnia 2000 roku.

Ponadto, orzeczenie zostało oparte na następujących ustaleniach faktycznych:

Przed nabyciem przez uczestników obu oznaczonych wnioskiem nieruchomości, znajdował się na nich skład budowlany, który zlikwidowany został przez uczestników. Ewentualne plany zabudowy nieruchomości, w tym urządzenie wymaganych dla inwestycji 60 miejsc parkingowych, utrudnia istnienie podziemnej sieci wodociągowej biegnącej pod ziemią.

Działka (...), w kształcie wydłużonego prostokąta, o szerokości ok. 25 - 30 m. przylega bezpośrednio do ul. (...) w K. i zapewniony ma dojazd od strony tej ulicy osobno urządzonym i wyasfaltowanym pasem. W centralnej części działki znajduje się stanowiąca własność Gminy Miejskiej K. działka (...), zabudowana betonową kopułą zabezpieczającą urządzenie wodociągowe - komorę odpowietrzającą. Działka (...) ma kształt zbliżony do prostokąta. Nie posiada dostępu do drogi publicznej, aktualnie dostęp do tej nieruchomości możliwy jest tylko przez działkę (...). Od północnej strony działki (...) i w niewielkim zakresie działki (...) usytuowana jest skarpa. Za nią - na działce (...) znajduje się budynek mieszkalny (...). Od wschodu działki (...) - na działce (...) znajdują się budynki mieszkalne (z dojazdem od ulicy (...)). Od południa obu nieruchomości (działki (...)), również ograniczonych w tym miejscu skarpą, znajduje się działka nr (...), na której znajduje się salon samochodowy wraz z infrastrukturą parkingową i dojazdową. Przez nieruchomości, wzdłuż ich długości, od strony ulicy (...) w kierunku zachodnim przebiega uruchomiona 30 listopada 1984 roku podziemna sieć wodociągowa o średnicy  $\varnothing 1200$  mm, przy czym na działce (...) elementem sieci są także dwie studzienki wodociągowe także o średnicy 1200 mm, w tym jedna zawierająca tzw. krociec wodociągowy tj. obejście zabezpieczające dostęp do wodociągu (armatura odcinająca, wykorzystywana w przypadku konieczności opróżnienia magistrali, celem wykonania napraw i wymian urządzeń w komorze odpowietrzającej), o szerokości  $\varnothing 400$  mm i długości 60 cm. Studnie zawierają się w pasie wodociągu. Jedna studnia (zasuwowa) umieszczona jest w odległości około 1 m od osi studni i od ogrodzenia z ulicą (...), natomiast druga (upustowa) w odległości 2,3 m od ogrodzenia. Zadaniem obu studni jest przyjmowanie nadmiaru wody, co teoretycznie może doprowadzić do zalania nieruchomości obciążanych oraz sąsiednich. Ich aktualny stan nie wymaga napraw (ewentualnie czyszczenia), nie zagraża stabilności gruntu, napełnienie wodą w czasie procesu opróżniania magistrali i opróżnienie tych studni z wody nie spowoduje żadnej istotnego wpływu na stosunki gruntowo - wodne działki (...). Raz na 20 - 30 lat konieczna będzie wymiana zasuw żeliwnej na studni, co odbywa się bez naruszania stanu studni. Ewentualne prace uszczelniające studnie (w najbliższych 20 latach niekonieczne), możliwe są do przeprowadzenia od wewnątrz studni. Przedmiotowy wodociąg

ma znaczenie strategiczne dla całej aglomeracji miejskiej, wobec czego nie jest możliwa ani jego przebudowa, ani przeniesienie w inne miejsce.

Prawidłowa obsługa wodociągu, którego żywotność przewidywana jest co najmniej jeszcze 30 lat (przez strategiczny charakter dla miasta należy założyć jej utrzymywanie w najlepszym stanie), wymagać będzie ewentualnie zajęcia terenu, odkrywki, o ile usunięcie awarii nie będzie możliwe przy wykorzystaniu mechanizmów podziemnych, ewentualnie czasowego odłożenia gruntu (na pojazdy pomocnicze), rozlokowania sprzętu, co jednak możliwe jest z drogi dojazdowej do nieruchomości. Usytuowanie wodociągu wyłącza od zabudowy teren bezpośrednio zajęty pod wodociąg i czyni uczestników zobowiązanych do powstrzymania się od zabudowy gruntu w obszarze 3 metrów od osi wodociągu, co z uwagi na lokalizację wodociągu w stosunku do północnego granicy, ulokowaną tam skarpe, niezajęty przez pas służebny teren gospodarczo trudnym do wykorzystania.

Z uwagi na wadliwie dokonany obmiar powykonawczy lub odmienne od projektu ułożenie wodociągu, konieczne było w toku postępowania dokonanie odkrywki terenu i ustalenie faktycznego miejsca przebiegu wodociągu i studzienek, a następnie ich ponowna inwentaryzacja. Dla prawidłowego korzystania z sieci wodociągowej o średnicy 1200 mm (wA1200), wystarczająca a zarazem niezbędna jest powierzchnia oznaczona szafurą pomarańczową w wariantcie Ia (1a) na Mapie do celów prawnych z projektem przebiegu służebności przesyłu sporządzonej przez biegłego sądowego inż. S. P. (2). Korzystanie z urządzeń wymaga też zapewnienia przedsiębiorcy przesyłowemu nieograniczonego w czasie, niezakłóconego dostępu do sieci wodociągowej zlokalizowanej na działkach: (...) i (...) w zakresie niezbędnym do prowadzenia prac eksploatacyjnych, remontowych, w tym napraw, konserwacji, przebudowy sieci oraz usuwania awarii. Na działce (...) powierzchnia pasa służebnego o szerokości 3 metrów od krawędzi wodociągu wynosi 108 m<sup>2</sup>, natomiast na działce (...) m<sup>2</sup>.

Uwzględniając wielkość pasa gruntu zajętego pod rurę wodociągową, fakt usytuowania tego urządzenia (biegnącego w poprzek dwóch sąsiednich nieruchomości), wielkość wodociągu, ograniczenia związane z koniecznością utrzymania pasa gruntu wolnego od nasadzeń średnio- i wielkogabarytowych i od zabudowy (także wiatami, magazynami itp.), konieczność znoszenia czyszczenia wodociągu, którego okres żywotności przewidziany jest na czas nieograniczony, albowiem ma charakter strategiczny dla aglomeracji miejskiej, konieczność znoszenia ewentualnych czynności konserwacyjnych czy naprawczych, uwzględniając wreszcie wynikającą z usytuowania sieci utratę wartości nieruchomości, stopień obciążenia tej nieruchomości, brak możliwości zabudowy nieruchomości, wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu winna być jednorazowa i zostać odniesiona do ceny 557,85 zł za 1 m<sup>2</sup> objętej służebnością powierzchni, dla obu nieruchomości takiej samej, co daje wynagrodzenie w łącznej wysokości 67.581 zł.

Powyższy stan faktyczny w zakresie użytkowania gruntu uczestników, zajętego przez urządzenia sieci wodociągowych ustalony został przez Sąd Rejonowy na podstawie oględzin przedmiotu sporu, jak również zgodnych oświadczeń zainteresowanych. Wskazano, iż kwestie te nie są sporne, zostały potwierdzone i udokumentowane także przez biegłych sądowych wypowiadających się w kwestiach specjalistycznych: geodezji, szacowania nieruchomości i urządzeń przesyłowych.

W oparciu o przekonującą, spójną, należyte uargumentowaną i odwołującą się do właściwych norm opinię biegłego ds. urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych i energetycznych K. M. (1) jak również w oparciu o opinię biegłego ds. hydrologii T. R., Sąd ustalił, że dla prawidłowego usytuowania, korzystania, eksploatacji i obsługi urządzeń wodociągowo na nieruchomościach, wystarczający jest pas szerokości po 3 m każdej strony wodociągu 1200 mm, a przy tym ulokowanie studzienek (których stan techniczny i ewentualny wpływ na stosunki wodno - gruntowe w przypadku awarii lub zalania był nieznanym, a przy tym uczestnicy twierdzili, że studnie nie są opróżniane i nie są szczelne), także nie ma większego znaczenia dla stosunków wodno - gruntowych nieruchomości. Biegli zanalizowali wszystkie dostępne normy regulujące zasady usytuowania i eksploatacji urządzeń wodociągowych, omówili precyzyjnie sposób eksploatacji wodociągów, potrzeby przestrzenne i techniczne obsługi podziemnych urządzeń wodociągowych oraz ich aktualny stan. Wskazano, iż żywotność układu wodociągowego, biorąc pod uwagę jego usytuowanie i materiał, z jakiego jest wykonany, szacuje się bezterminowo, a to z uwagi na okoliczność że

wodociągi te zasilają w wodę znaczne obszary aglomeracji miejskiej. Prawidłowe funkcjonowanie i obsługa urządzeń nie wymaga drogi dojazdowej, ale - co jawi się jako kwestia notoryjna, oczywista, zachowania prawa dostępu. Podkreślono, że Biegły K. M. rozważał dwa warianty szerokości pasa służebnego, w tym przy przyjęciu aktualnie obowiązujących norm zabudowy terenu zajętego pod wodociąg, przewidujący 3 metry pasa dla sieci o średnicy 1200 mm. Wyczerpująco omówił różnice między nimi. Sąd nie znalazł podstaw do kwestionowania tej opinii. Z kolei przeciwko opinii dra T. R. uczestnicy podnieśli zarzut, iż nie zapoznał się ze stanem jednej ze studni, bazował na opinii biegłego K. M., a przy tym bezzasadnie obciążył uczestników jako właścicieli nieruchomości ryzykiem tego wykonania przed 30 laty studni (zgodne z ówczesnymi normami). Abstrahując od tego, że to uczestnicy prowadząc prace gruntowe celem wyrównania terenu, zasypali jedną ze studni warstwą ziemi, Sąd wskazał, iż nie ma podstaw do stwierdzenia, że Biegły K. M. (1), a za nim biegły T. R. opisał stan danej studni nieprawidłowo (na uczestnikach ciążył obowiązek wykazania, że stan ten jest inny aniżeli opisywany, art. 6 k.c.). Studnia ta ma niewielkie rozmiary, jej znaczenie dla wodociągu jest o tyle niewielkie, że ma zastosowanie przy konieczności spuszczenia wody z magistrali. Także i zasady logicznego rozumowania i doświadczenia nie pozwalają na wniosek, że stan techniczny studni położonych sąsiednio, budowanych w tym samym okresie, eksploatowanych zgodnie z przeznaczeniem, będzie różny lub taki, który zmieni wyniki opinii w przedmiocie zakresu obciążeń właścicieli nieruchomości obciążanych, wynikających z obowiązków naprawy studzienek przez przedsiębiorstwo wodociągowe. Nawet nieszczelność studni, która z założenia powinna być szczelna, gromadzić wodę odprowadzaną awaryjnie z magistrali, oraz zalanie w części wodą gruntową tej studni, w żaden sposób nie wpływa na stosunki wodno - gruntowe, czego uczestnicy obawiali się, zwłaszcza w perspektywie zabudowy podziemnym parkingiem swoich nieruchomości. Sąd nie znalazł podstaw do kwestionowania opinii biegłego ds. hydrologii.

W oparciu o przedłożoną przez uczestnika (po dokonaniu odkrywki gruntu) mapę nanoszącą prawidłowo i rzetelnie (zgodnie z rzeczywistością) usytuowanie wodociągu i urządzeń pomocniczych, a następnie w oparciu o rzetelną, jednoznaczną i precyzyjną opinię biegłego ds. geodezji S. P. (2) Sąd ustalił rzeczywisty przebieg urządzeń w gruncie oraz przebieg i obmiar pasa służebnego. Biegły przygotował ostatecznie dwa warianty przebiegu służebności, a to z uwzględnieniem lub bez szerszej strefy ochronnej, co do której istnienia przekonywali uczestnicy. Sąd z przyczyn wskazanych niżej oparł rozstrzygnięcie na wariancie Ia (1a).

Z kolei wysokość wynagrodzenia należnego właścicielom nieruchomości obciążanej Sąd ustalił w oparciu o opinię (uzupełniającą) biegłego sądowego M. S. (1). Opinia uzupełniająca różni się od podstawowej uwzględnionym zarzutem uczestników odnoszącym się do sposobu ustalenia (uwzględnienia) przy obliczeniach oznaczonego przez biegłą współczynnika k. 0,3. Podniesiono, iż ostateczny wynik pracy tego biegłego sądowego jawi się jako rzetelny, najpełniej oddający z jednej strony realia przebiegu szlaku służebnego, obciążenia z tego powodu wynikające, jak również wpływ ustanowienia służebności na nieruchomości, których dotyczy. Opinia jest spójna, została logicznie uzupełniona wywodami biegłego na rozprawie. Nie prowadzi przy tym ani do wątpliwości metodologicznych, ani do wątpliwości co do logiki wniosków czy spójności argumentacyjnej. Zauważono, że zasadniczo elementami wpływającymi na wysokość wynagrodzenia powinny być: wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> nieobciążonej nieruchomości (jako górna granica wynagrodzenia), wielkość pasa nieruchomości objętego oddziaływaniem urządzeń przesyłowych (tzw. strefa ograniczonego użytkowania), stopień ograniczenia możliwości korzystania z zajętego przez urządzenie pasa gruntu przez właściciela nieruchomości (wynagrodzenie powinno być proporcjonalne do stopnia tej ingerencji) oraz stopień zmniejszenia wartości nieruchomości w strefie ograniczonego użytkowania. Biegła uwzględniła wszystkie te elementy, w szczególności dla oznaczenia wartości nieruchomości (przed obciążeniem) faktyczne zagospodarowanie obu nieruchomości, ich walory geograficzne, możliwość zabudowy (bez uwzględnienia wodociągu i z uwzględnieniem wodociągu). Biegła przyjęła obie działki jako kompleks przeznaczony do zabudowy, zwłaszcza przy przyjęciu że działka (...) nie ma dojazdu do drogi publicznej i nie ma wątpliwości, że obie nieruchomości są przeznaczone przez uczestników do tożsamego zagospodarowania (zabudowy). Biegła (posiadająca także uprawnienia budowlane) uwzględniła, że obok planu zagospodarowania przestrzennego narzucającego sposób zabudowy (odmienny, bardziej rygorystyczny aniżeli ten funkcjonujący w 1999 roku), nie wydano w stosunku do nieruchomości aktualnej decyzji o warunkach zabudowy, zaś projekty zabudowy wykonywane przez architektów mogą być dowolne i nie wiążą organu nadzoru budowlanego. Naturalnym ograniczeniem zabudowy nieruchomości jest przy tym nie tylko

istniejący już chwili nabycia nieruchomości wodociąg, ale konieczność zachowania odległości od granic (obie nieruchomości są stosunkowo wąskimi pasami), a przy tym skarpy (zwłaszcza w odniesieniu do działki (...)) oraz brak jakiegokolwiek infrastruktury (zbrojenia) na nieruchomościach. Sporządzona przez biegłą opinia uwzględnia także wszystkie uwarunkowania sieci przesyłowej oraz wszystkie uwarunkowania (aktualne i potencjalne, w tym możliwość zabudowy) nieruchomości, w tym w szczególności zakres pasa zajętego rzeczywiście w trwale pod urządzenia wodociągowe oraz zakres pasa warunkowego (ograniczonego) przeznaczenia, nadto opinię adekwatnie do opinii biegłego geodety, sporządziła wariantowo. Biegła przywołała zastosowane dla oszacowania standardy ustalania wartości niezbędnych dla ustalenia wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu. Zarzuty do opinii zostały wyczerpująco i przekonująco omówione na rozprawie, zwłaszcza w odniesieniu do sposobu oznaczenia współczynnika oznaczającego wzajemny zakres możliwości korzystania z gruntu po ustanowieniu służebności przez uczestników (maksymalnie korzystny dla uczestników w przypadku studni czy przewody wodociągowe i umiarkowany, w przypadku pasa gruntu liczonego od obwodu przewodu (ścianek studzienek) do granic wyznaczonego pasa służebnego. Biegła omówiła także przyczyny, dla których wyjściowa cena metra kwadratowego nieruchomości w danym obszarze (zajętym pod planowaną służebność) ulega obniżeniu w zasadzie w odniesieniu tylko możliwości rozwoju i ograniczenia w korzystaniu, z jakiego powodu, ewentualnie odcięte służebnością pasy gruntu (tu w całości zajęte przez skarpy na działce (...), bądź od krawędzi skarpy oddalone o około 2-3 metry), są zawarte w cenie wyjściowej gruntu, jednak nie powiększają (ponownie, po raz drugi), wysokości wynagrodzenia, które odniesione musi być już wyłącznie do strefy zajętej pasem służebnym. Sąd nie znalazł podstaw do kwestionowania opinii.

Jako podstawę rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy przytoczył treść art. 305<sup>1</sup> k.c., wskazując, iż w okolicznościach sprawy nie ma wątpliwości co do tego, że linia wodociągu podziemnego ulokowana na gruntach uczestników, znajdują się aktualnie w wyłącznym posiadaniu wnioskodawcy. Nie ma również wątpliwości, iż urządzenia te służą do doprowadzania i odprowadzania wody, a zatem są to urządzenia przesyłowe. Sąd uznał zatem za dopuszczalne i zasadne ustanowienie służebności przesyłu na rzecz wnioskodawcy – przedsiębiorcy przesyłowego. Zarazem nie była kwestionowana w sprawie lokalizacja (przebieg) służebności, w szczególności ze względu na wielkość, konfigurację nieruchomości sąsiednich, ich zabudowę, istnienie naturalnych wzniesień i obniżen terenu (skarpy), wzajemne usytuowanie sieci nadziemnych i podziemnych innego rodzaju, a przede wszystkim rozmiar (objętość) przewodu wodociągowego, uczestnik nie widzi możliwości zmiany przebiegu sieci wodociągowej. Oznaczając obszar służebności Sąd nie uwzględnił postulatu uczestników ustanowienia tzw. pasa ochronnego nad gruntem, poszerzającego obszar służebności do 8 metrów, czy sięgającego do granicy północnej nieruchomości. Wskazano, iż ustawodawca kreując służebność przesyłu, jako obciążenie ograniczające prawo własności, nie przewiduje ustanawiania jakichkolwiek pasów ochronnych, z obostrzeniem w postaci określonego zakazu zachowywania się przez właściciela nieruchomości obciążonej. Nakaz powstrzymania się od określonego działania przez właściciela nieruchomości obciążonej z racji usytuowania urządzeń służebnych, wynika z istoty służebności. Z tego samego powodu, Sąd nie znalazł podstaw do poszerzania pasa objętego służebnością do północnych granic działki (...) (wariant IIa), tym bardziej że przedsiębiorstwo wodociągowe nie ma potrzeby korzystania ze skarpy wypełniającej przedmiotowy obszar (pole przygraniczne nieruchomości), po wtóre, ograniczenie zagospodarowania tej części gruntu wynika przede wszystkim właśnie z usytuowania skarpy, odległości od granic oraz z usytuowania niejako w centralnej części działki (...) innej działki (...), innego właściciela, który utrzymuje tu nadziemną konstrukcję osłaniającą, betonową. Kwestia natomiast pośredniego oddziaływania służebności na funkcjonowanie i zagospodarowanie nieruchomości także w tym obszarze, oraz wynikające z tego ograniczenia (uciążliwości), stanowią niewątpliwie elementy, które winny zostać i zostały uwzględnione w procesie ustalania wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności.

Wskazano, iż ustanowienie służebności z woli ustawodawcy odbywa się za odpowiednim wynagrodzeniem, przy czym ustawodawca nie precyzuje zakresu pojęcia „odpowiednie wynagrodzenie” i nie wskazuje zarazem, czy i w jakich okolicznościach powinno być jednorazowe czy okresowe. W ocenie Sądu nie mają zatem racji uczestnicy, domagając się dodatkowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności w obszarze przestrzennym większym niż teren zajęty pod urządzenia. Podniesiono także, iż w rozpoznawanej sprawie, strategiczny dla miasta charakter tego odcinka magistrali nakazuje przyjąć zakres obciążenia zbliżony do trwałego, z którym jednak uczestnicy liczyli się już w momencie nabycia nieruchomości. Sąd w pełnym zakresie podzielił opinię biegłej M. S. (1), która

analizując wszystkie okoliczności w ostatecznym wyniku przyjęła wartość wynagrodzenia praktycznie na poziomie w danych okolicznościach maksymalnie możliwym, tj. uwzględniając, że zakres obciążenia każdego metra kwadratowego powierzchni zajętej sięga średnio blisko 60% ceny sprzedaży tego gruntu, w tym w przestrzeni zajętej pod wodociąg 80 % tej ceny, a jedynie w przestrzeni zajętej pod studzienki 100 % wartości gruntu. Mając powyższe na względzie, na podstawie art. 305<sup>2</sup> k.p.c. Sąd orzekł jak w punkcie 1 sentencji postanowienia. Tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności na obu nieruchomościach Sąd przyznał adekwatnie do udziałów we współwłasności, na rzecz A. K. 37.500 zł i na rzecz małżonków B. K. i M. K. (do majątku objętego wspólnością majątkową) także kwotę 37.500 zł. Termin wypłaty świadczenia Sąd ustalił uwzględniając możliwości majątkowe uczestnika, czas trwania postępowania, który od zainicjowania postępowania umożliwił zgromadzenie (zapewnienie) kwot niezbędnych na niezwłoczną wypłatę wynagrodzenia. O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 520 §1 k.p.c., wskazując, iż jakkolwiek racje sporu były sporne, uczestnicy przychyliłi się do wniosku co do zasady, strony spierały się co do wysokości wynagrodzenia i obszaru służebności, które to kwestie związane z ochroną prawa własności badane są w podobnych sprawach także przez sąd z urzędu, a przy tym w jednakowym zakresie zostały oddalone/uwzględnione. Na podstawie odpowiednio stosowanego art. 113 u.k.s.c. Sąd nakazał ściąganie od wnioskodawcy brakującej części wydatków związanych z opinią biegłych .

Apelację od powyższego postanowienia złożyli uczestnicy M. K., B. K., A. K., zaskarżając go w całości i zarzucając mu:

1. naruszenie przepisów prawa procesowego, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy w postaci:

a. art. 233 k.p.c. poprzez błędną ocenę materiału dowodowego i oparcie rozstrzygnięcia w zakresie wysokości wynagrodzenia należnego wnioskodawcy o uzupełniającą opinię biegłego rzeczoznawcy majątkowego M. S. (1) z 16 kwietnia 2018 roku, podczas gdy opinia i określenie przez biegłą wysokości wynagrodzenia:

- nie uwzględnia obniżenia wartości nieruchomości na skutek lokalizacji urządzeń przesyłowych, podczas gdy wartość ta winna być zaliczona w poczet wynagrodzenia przyznanego z tytułu ustanowienia służebności przesyłu, gdyż nieruchomość przedstawia wartość mniejszą w porównaniu do wartości, jaką by przedstawiała gdyby nie było przedmiotowych urządzeń; szczególności w związku z błędnym przyjęciem, że uczestnicy nabyli nieruchomość po cenie preferencyjnej, co nie zostało w niniejszej sprawie udowodnione;

- nienależycie ustala wartość wynagrodzenia za korzystanie z pasa służebności, przy podwójnym zastosowaniu współczynnika obciążenia nieruchomości, co spowodowało zaniżenie wartości wynagrodzenia za współkorzystanie przez przedsiębiorstwo przesyłowe z nieruchomości w przyszłości, w pasie służebności przesyłu;

- ustalony przez biegłą współczynnik wykorzystania K niezbędny do obliczenia wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu jest zbyt niski (0,23),

co w konsekwencji doprowadziło to do sytuacji, w której wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu zostało zaniżone.

b. art. 278 § 1 k.p.c. i art. 286 k.p.c. poprzez ich niezastosowanie i nie przeprowadzenie uzupełniającego dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego, w szczególności na okoliczność ustalenia wysokości wynagrodzenia należnego uczestnikom w związku z ograniczeniem możliwości korzystania z odciętych służebnością pasów gruntu działki nr (...) oraz w celu skorygowania współczynnika "k" - podczas gdy dowód ten, wnioskowany przez uczestników, miał zasadnicze znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy w celu ustalenia należnego uczestnikom wynagrodzenia,

co spowodowało także popełnienie przez sąd błędów w ustaleniach faktycznych;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego w postaci:

a. art. 305 §2 k.c. poprzez:

- błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że w skład "odpowiedniego wynagrodzenia" należnego uczestnikom za ustanowienie służebności przesyłu nie wchodzi wynagrodzenie z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, podczas

gdy nieruchomość przedstawia wartość mniejszą w porównaniu do wartości jaką by przedstawiała, gdyby nie było przedmiotowych urządzeń;

- niewłaściwe zastosowanie i ustanowienie służebności przesyłu za nieodpowiednim, zaniżonym wynagrodzeniem,

3. art. 6 k.c. poprzez oparcie rozstrzygnięcia w zakresie wysokości wynagrodzenia na okoliczności, która nie została w jakikolwiek sposób udowodniona, a mianowicie na tym, iż uczestnicy nabyli nieruchomość za cenę niższą z uwagi na lokalizację urządzeń przesyłowych.

W oparciu o powyższe zarzuty uczestnicy wnieśli o dopuszczenie dowodu z pisemnej opinii biegłego na okoliczność wyliczenia należnego uczestnikom wynagrodzenia z uwzględnieniem obniżenia wartości nieruchomości, także w zakresie odciętego służebnością pasa działki nr (...), z uwzględnieniem wyższych współczynników współkorzystania z nieruchomości oraz ceny za m<sup>2</sup> nieobciążonej nieruchomości przy ustalaniu wynagrodzenia za dalsze korzystanie z pasa służebności. W konsekwencji wnieśli o zmianę orzeczenia i przyznanie uczestnikom wynagrodzenia w kwocie ustalonej na podstawie sporządzonej opinii biegłego, w której mowa powyżej oraz zasądzenie na rzecz uczestników kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm prawem przepisanych. Ewentualnie wnieśli o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji oraz o zasądzenie na rzecz uczestników kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm prawem przepisanych.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawca wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania w drugiej instancji.

### ***Sąd Okręgowy na podstawie materiału dowodowego zgromadzonego przed Sądem I instancji oraz Sądem II instancji ustalił dodatkowo:***

Przebieg wodociągu uwzględniony jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Wartość wynagrodzenia za ustanowienie służebności w wariantcie IA z uwzględnieniem niemożności pełnego wykorzystania fragmentów nieruchomości położonych na północ od pasa służebności w wariantcie IA wynosi 90.439 zł.

(opinia biegłej M. S., k. - 58700:02:13 do 00:21:51 nagrania, k. 600-611, k. 624-625, k. 638-640)

Opinia biegłej nie budzi wątpliwości. Biegła odpowiedziała na zlecenie Sądu oraz ustosunkowała się logicznie do podniesionych zarzutów. Szerzej na temat kryteriów oceny opinii biegłego i braku podstaw powołania innego biegłego Sąd Okręgowy wypowiedział się poniżej.

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

Istota sporu w niniejszej sprawie sprowadzała się do wysokości wynagrodzenia należnego za ustanowienie służebności. Zarzuty naruszenia art. 233 k.c. sprowadzają się nie tyle do kwestionowania sposobu oceny dowodów i wadliwości ustaleń faktycznych, ile co kryteriów i sposobu ustalenia wysokości należnego wynagrodzenia. Zarzut ten musi być zatem rozpoznany łącznie z zarzutem naruszenia prawa materialnego. Sąd Okręgowy za prawidłowe uznał samo wyznaczenie szlaku służebnego z argumentacją wskazaną przez Sąd Rejonowy. Argumentacji tej nie ma potrzeby ponownie przytaczać w tym miejscu, a Sąd Okręgowy przyjmuje ją za własną.

Zgodnie z art. 305<sup>(2)</sup> § 1 i 2 k.c. w zamian za ustanowienie służebności przesyłu, właściciel nieruchomości może żądać odpowiedniego wynagrodzenia. Obowiązujące przepisy nie precyzują sposobu ani kryteriów określania wysokości takiego wynagrodzenia poza przywołanym stwierdzeniem, że winno być ono odpowiednie. W orzecznictwie tak sądów powszechnych, jak i Sądu Najwyższego podkreśla się (i pogląd ten Sąd Okręgowy akceptuje), że ustalanie odpowiedniego wynagrodzenia polega na jego indywidualizacji, stosownie do doniosłych dla jego określenia okoliczności konkretnego przypadku z uwzględnieniem całego uszczerbku właściciela nieruchomości będącego następstwem ustanowienia służebności przesyłu (por.m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z 5 lipca 2019 r., IV

CSK 630/18 i cytowane tam: uchwały Sądu Najwyższego z dnia 20 lutego 2013 r., III CZP 101/12, OSNC 2013, nr 7-8, poz. 89 i z dnia 8 września 2011 r., III CZP 43/11, OSNC 2012, Nr 2, poz. 18, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 15 września 2011 r., II CSK 681/10, nie publ. i z dnia 3 lutego 2010 r., II CSK 444/09, nie publ. oraz postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 5 kwietnia 2012 r., II CSK 410/11, nie publ., z dnia 20 września 2012 r., IV CSK 56/12, MoP 2015, nr 3, str. 143, z dnia 9 października 2013 r., V CSK 491/12, nie publ., z dnia 8 lutego 2013 r., IV CK 317/12, IC 2014, nr 10, str. 47, z dnia 27 lutego 2013 r., I CSK 440/12, nie publ., z dnia 11 czerwca 2015 r., V CSK 468/14, nie publ. i z dnia 18 maja 2016 r., V CSK 531/15, OSNC - ZD 2018, nr A, poz. 14). Innymi słowy, rozważając kwestię odpowiedniego wynagrodzenia sąd musi uwzględnić wszelkie okoliczności sprawy. Sąd Okręgowy zwraca przy tym uwagę, że przy ustalaniu takiego wynagrodzenia z jednej strony przyjmuje się, że właścicielowi nieruchomości nie przysługuje wobec nieuprawnionego posiadacza służebności przesyłu roszczenie o naprawienie szkody z powodu obniżenia jej wartości, związanego z normalnym korzystaniem z nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści takiej służebności, gdyż zaspokojenie roszczeń z tytułu korzystania z rzeczy zawiera się w wynagrodzeniu za ustanowienie służebności (tak np. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 września 2011 r., III CZP 43/11), a jednocześnie postuluje się, aby wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu nie było ustalone wyłącznie w oparciu o powierzchnię pasa służebności, z którego skarżący faktycznie czynnie korzysta jedynie w celu eksploatacji swych urządzeń (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 12 października 2017 r., IV CSK 724/16 i przywołane tam uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 20 kwietnia 2017 r., II CSK 505/16, niepubl.). Istotą zagadnienia oddaje celnie stwierdzenie Sądu Najwyższego zawarte w uzasadnieniu postanowienia z 6 kwietnia 2018 roku w sprawie IV CSK 540/17 gdzie stwierdzono, że „[o]dpowiednie wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu powinno być ustalone proporcjonalnie do stopnia ingerencji w treść prawa własności, uwzględniać wartość nieruchomości i w takim kontekście mieć na względzie szkodę właściciela z uszczuplenia prawa własności. Przy ustalaniu wysokości wynagrodzenia wskazówką powinien być także sposób wykorzystania pozostałej części obciążonej służebnością przesyłu nieruchomości. Brak w art. 305<sup>(2)</sup> § 2 k.c. kryteriów określających rozmiar odpowiedniego wynagrodzenia oznacza, że ustawodawca pozostawił sądowi swobodę polegającą na indywidualizacji ocen w tym zakresie, dokonywanych w ramach swobody jurysdykcyjnej na podstawie określonego stanu faktycznego, które mogą też wynikać z ogólnych reguł porządku prawnego (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 20 kwietnia 2017 r., II CSK 505/16, nie publ., z dnia 9 października 2013 r., V CSK 491/12 nie publ., z dnia 27 lutego 2013 r., IV CSK 440/12, nie publ.)”. Mając na względzie powyższe wypowiedzi orzecznictwa Sąd Okręgowy ustalając wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności uwzględnił również okoliczność, że ustanowienie służebności przesyłu znacząco utrudnia zagospodarowanie części działki (...) położonej na północ od szlaku służebności, aż do granicy tej działki. Taka konfiguracja przebiegu służebności względem granicy działek powoduje, że wskazany fragment nieruchomości, pomimo nie obciążenia go służebnością nie może być zagospodarowywany inaczej niż pas służebny. Jest bowiem zbyt wąski aby mógł stanowić obszar innego zagospodarowania. Istota ograniczenia prawa własności wynika w tym wypadku nie tyle z potrzeb przedsiębiorstwa przesyłowego (Sąd Rejonowy słusznie zauważył, że nie ma potrzeby wyznaczania pasów ochronnych, a przedsiębiorstwo przesyłowe nie korzysta z obszaru poza pasem służebności), ale z miejsca poprowadzenia służebności względem granic nieruchomości w taki sposób, że ogranicza on właścicieli w szerszym zakresie niż sam pas służebności. Stąd też obszar ten Sąd Okręgowy uwzględnił ustalając wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności. Opinia biegłej uwzględnia także ukształtowanie tego terenu. Jednocześnie nie można przyjąć, że ukształtowanie to (częściowo skarpa) winno powodować pominięcie tego pasa przy ustalaniu wysokości wynagrodzenia. Sama skarpa nie uniemożliwia bowiem korzystania z gruntu. Znacznie bardziej możliwości te ogranicza ustanowienie służebności. Jak wynika z opinii biegłej M. S. nieruchomość w obszarze służebności może być zagospodarowana praktycznie wyłącznie na teren zielony czy miejsca parkingowe. Ukształtowanie fragmentów nieruchomości na północ od tego szlaku skutkuje praktycznie takim samym ograniczeniem. Nie ma jednocześnie jednak podstaw do uwzględnienia zarzutów i postulatów uczestników, aby liczyć wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności tak jakby nieruchomość uprzednio mogła być swobodnie i bez ograniczeń wykorzystywana gospodarczo. Trzeba bowiem uwzględnić, że służebność pokrywa się umiejscowieniem rurociągu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W takiej sytuacji nie można przyjmować, że wynagrodzenie winno być liczone tak jak dla gruntu wolnego od jakichkolwiek obciążeń wynikających z przepisów miejscowych. Możliwości zagospodarowania nieruchomości są w

znacznym stopniu ograniczone przez to, że rurociąg przebiega w miejscu przeznaczonym do tego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Nie jest więc tak, że nieruchomości można byłoby bez ograniczeń wykorzystać na cele komercyjne w przypadku nieustanowienia służebności. Ograniczenia z możliwości korzystania z nieruchomości wynikają w znacznym stopniu z jej przeznaczenia w miejscowym planie. Okoliczność tę (istnienie rurociągu zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego) biegła M. S. uwzględniła przy przyjęciu metody szacowania wysokości wynagrodzenia. Sąd Okręgowy podkreśla, że dowód z opinii biegłego podlega wprawdzie ocenie sądu przy zastosowaniu art. 233 § 1 k.p.c., na podstawie właściwych dla jej przedmiotu kryteriów zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, ale przede wszystkim na podstawie poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków (zob. uzasadnienie postanowienia SN z dnia 7 listopada 2000 r., I CKN 1170/98, OSNC 2001, Nr 4, poz. 64; uzasadnienie wyroku SN z dnia 15 listopada 2002 r., V CKN 1354/00, LEX nr 77046). Sąd Okręgowy wskazuje, że opinia biegłej jest kompletna i wewnętrznie spójna. Biegła odniosła się do podniesionych zarzutów i w przypadku każdego z nich wskazała przyczyny, dla których nie mają one wpływu na wnioski opinii. Sama opinia zawiera także opis zastosowanej metodologii sporządzenia oceny oraz przyczyny jej zastosowania. Sąd Okręgowy stwierdza, że opinia biegłej spełnia wymogi z § 28 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Sąd Okręgowy podkreśla, że samo przekonanie strony o wadliwości opinii nie dyskwalifikuje tego dowodu, ani nie nakłada na sąd obowiązku dopuszczania z urzędu jakichkolwiek dalszych dowodów, w szczególności dowodu z opinii innego biegłego. W przypadku operatu szacunkowego możliwość weryfikowania prawidłowości jego sporządzenia jest dodatkowo ograniczona przez art. 157 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z tym przepisem oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych. Artykuł 157 ust. 2 u.g.n wprost stanowi, że sporządzenie przez innego rzeczoznawcę majątkowego wyceny tej samej nieruchomości w formie operatu szacunkowego nie może stanowić podstawy oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego. Sąd Okręgowy stoi na stanowisku takim samym jak wyrażane w orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego, zgodnie z którym ocena materiału dowodowego w postaci opinii biegłego (operatu szacunkowego) nie może wkraczać w obszar wyznaczony wiadomościami specjalnymi rzeczoznawcy majątkowego. Naczelny Sąd Administracyjny wskazywał, „że "rzeczoznawcę majątkowego ustawa o gospodarce nieruchomościami, standardy zawodowe oraz kodeks etyki obciążają bardzo poważnymi obowiązkami i z tego względu jego pozycja jest w istocie zbliżona do statusu osoby zaufania publicznego. W związku z powyższym, ocena prawidłowości - pod względem merytorycznym - wyceny, dla której w dużej mierze potrzebna jest wiedza specjalistyczna, jest rzeczą, która musi być traktowana z dużą ostrożnością" (wyrok NSA z dnia 22 maja 2015 r., I OSK 701/11)." Zdaniem NSA ocena operatu jako dowodu w sprawie nie może wkraczać w merytoryczną zasadność ocen specjalistycznych. Obejmuje kontrolę ustaleń faktycznych zawartych w operacie oraz to czy zawiera on wymagane przepisami prawa elementy i czy nie występują w nim niejasności lub błędy wymagające uzupełnienia lub poprawienia. W orzecznictwie tym wprost przyjmuje się, i ten pogląd Sąd Okręgowy podziela, że „[e]wentualne podważenie wyceny (...) mogłoby nastąpić na podstawie art. 157 ust. 1 u.g.n. stanowiącego, że oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych" (wyrok NSA z dnia 10 lipca 2015 r., I OSK 2546/13; por. też wyrok NSA z dnia 5 lutego 2015 r., I OSK 1224/13). Poza zakresem analizy sądów jest kwestia merytorycznej zasadności wyboru metody i techniki szacowania nieruchomości. Rzeczoznawca majątkowy ma swobodę w wyborze właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania. Sąd nie może wkraczać w merytoryczną zasadność opinii rzeczoznawcy majątkowego, ponieważ nie dysponuje wiadomościami specjalnymi, które posiada biegły. Powinien dokonać oceny operatu szacunkowego pod względem formalnym, tj. zbadać, czy został on sporządzony i podpisany przez uprawnioną osobę, czy zawiera wymagane przepisami prawa elementy treści, nie zawiera niejasności, pomyłek, braków, które powinny zostać sprostowane lub uzupełnione, aby dokument ten miał wartość dowodową" (wyrok NSA z dnia 17 października 2014 r., I OSK 446/13; wyrok NSA z dnia 16 października 2014 r., I OSK 611/13). Zakwestionowanie operatu szacunkowego nie może być zatem wynikiem zakwestionowania wyboru dokonanego przez rzeczoznawcę, a zdeterminowanego jego wiedzą fachową i uargumentowanego, gdyż taki wybór rzeczoznawcy mieści się w granicach prawa. Zasady te należy także zastosować do oceny sposobu określenia wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności jako pochodnej wartości gruntu. Dotyczy to także wysokości zastosowanych w opinii tzw. współczynników korekcyjnych i współużytkowania. Z powyższych względów nie było podstaw do dopuszczania dowodu z opinii innego biegłego. Wystarczające było sporządzenie przez biegłą opinii

uzupełniającej zgodnie z wytycznymi sądu odwoławczego. Zarzuty naruszenia art. 278 § 1 k.p.c. i art. 286 k.p.c. można uznać za uzasadnione zatem jedynie w tej części, w jakiej dotyczyły potrzeby uwzględnienia w oszacowaniu wysokości wynagrodzenia także części nieruchomości położonej na północ od wyznaczonego pasa służebności. Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy przyjął za własne ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego z uwzględnieniem opinii sporządzonej przez biegłą w postępowaniu apelacyjnym, co skutkuje jedynie innym ustaleniem wysokości należnego wynagrodzenia. W konsekwencji, mając na względzie potrzebę uwzględnienia w ustalonym wynagrodzeniu za ustanowienie służebności także obszaru gruntu niezajętego pod służebność ale wyłączonego z możliwości normalnego zagospodarowania Sąd Okręgowy przyjął wysokość wynagrodzenia na poziomie 90.439 zł. Ta kwota podlegała dalej podziałowi pomiędzy współwłaścicieli nieruchomości zgodnie z udziałami wskazanymi przez Sąd Rejonowy i według takiego samego kryterium. Jedynie w tym zakresie zaskarżone orzeczenie podlegało zmianie na zasadzie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. W pozostałej części apelacja jako nieuzasadniona podlegała oddaleniu.

Mając na względzie, że spór w postępowaniu odwoławczym dotyczył wyłącznie wysokości wynagrodzenia oraz to, że apelacja została uwzględniona jedynie częściowo, Sąd Okręgowy uznał, że nie ma podstaw do rozliczania kosztów postępowania odwoławczego między stronami inaczej niż wynika to z art. 520 § 1 k.p.c. Jednocześnie Sąd Okręgowy uznał, że koszty w zakresie niepokrytych wydatków na opinię biegłego winny zostać rozdzielone na tym etapie postępowaniu po równo między obydwie strony sporu (art. 520 § 2 k.p.c. w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych). Jakkolwiek bowiem interes w ustanowieniu służebności ma głównie przedsiębiorstwo przesyłowe, to jednak apelacja dotyczyła już wyłącznie wynagrodzenia. Stąd też celowe jest równe rozdzielenie kosztów opinii biegłej pomiędzy właścicieli nieruchomości a przedsiębiorstwo przesyłowe. Z kolei część obciążająca współwłaścicieli podlegała podziałowi między nich według wysokości udziałów we współwłasności.

SSO Magdalena Meroń-Pomarańska SSO Zbigniew Zgud SSR (del.) Katarzyna Milewska