

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 28 lipca 2017 roku Sąd Rejonowy w Łodzi w sprawie z wniosku P. J. i M. J. z udziałem (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. o ustanowienie służebności przesyłu:

1) ustanowił na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł., na czas nieoznaczony, służebność przesyłu o powierzchni 376 m² i przebiegu wyznaczonym punktami: „A,B,C, (...),340,A”

na mapie do ustalenia służebności gruntowych sporządzonej przez biegłego geodetę M. R. (1), zaewidencjonowanej w (...) Ośrodku Geodezji

w dniu 11 kwietnia 2014 roku za numerem P. (...) .2014.2036, obciążającej nieruchomości położoną w Ł. przy ulicy (...) oznaczoną jako działka gruntu numer: 110/9 dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...), polegającą na prawie prowadzenia przez nieruchomość obciążoną dwóch magistrali wodociągowych o średnicy 1000 mm każda, zaniechaniu przez właścicieli wznoszenia, zabudowy i innych naniesień trwale związanych z gruntem na wodociągu oraz w strefie ochronnej, która wynosi po 8 metrów po każdej ze stron urządzenia, prawie dokonywania połączeń oraz prawie dostępu osób upoważnionych przez (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł., w tym dojścia i dojazdu do wodociągu w celu usuwania awarii, dokonywania napraw, remontów, konserwacji i modernizacji wodociągu;

2) zasądził od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. solidarnie na rzecz P. J., M. J. kwotę 68.000 zł tytułem jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu płatnego w terminie 30 dni od daty uprawomocnienia się postanowienia, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie uchybienia terminowi płatności;

3) oddalił wniosek P. J. i M. J. o zasądzenie od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. kosztów postępowania i ustalił, że każdy z uczestników ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie;

4) nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. kwotę 1.186,65 zł oraz solidarnie od P. J. i M. J. kwotę 1.186,65 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;

5) zwrócił (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi kwotę 500 zł tytułem zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego uiszczonej przelewem w dniu 23 grudnia 2015 roku

i zaksięgowanej pod pozycją 2411 151299.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd oparł na ustaleniach, że P. i M. J. są od 2007 roku, na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, właścicielami nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) w Ł. przy ul. (...) o powierzchni 0,42 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Przez część nieruchomości, równoległe do ulicy (...) i w odległości odpowiednio 9 i 13 metrów od ulicy przebiegają dwie sieci przewodów wodociągowych o średnicy 1000 mm każda. Projektowana powierzchnia strefy ochronnej dla magistrali wodociągowych wynosi 1195 m². (...) ochronna sieci wodociągowej pokrywa się ze strefą ochronną linii energetycznej niskiego napięcia na szerokości 1 metra. Powierzchnia służebności ustalona przez biegłego geodetę, pomniejszona o połowę powierzchni wspólnie obciążonej z linią energetyczną wynosi 1170 m². Urządzenia wodociągowe, przechodzące przez nieruchomość przy ul. (...) w Ł., zostały przekazane do eksploatacji w 1979 roku. Na podstawie uchwały numer (...) z dnia 28 listopada 2006 roku Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł., podwyższono kapitał zakładowy spółki pokrywając go wkładem niepieniężnym, na który złożyło się m.in. prawo własności środków trwałych – infrastruktura

wodno-kanalizacyjna oraz wartości niematerialne i prawne z nimi związane w tym także dwa wodociągi o średnicy 1000 mm, przechodzące przez nieruchomości przy ul. (...) w Ł..

Wnioskodawcy w piśmie z dnia 16 września 2013 roku, zwrócili się do (...) sp. z o.o. z wnioskiem o zawarcie umowy ustanowienia służebności przesyłu w zamian za wynagrodzenie w kwocie 50.000,00 zł. Nadto wezwali (...) sp. z o.o. do zapłaty 24.000,00 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z służebności przesyłu w latach 2003-2013. W odpowiedzi (...) sp. z o.o. poinformował wnioskodawców, iż zgadza się na ustanowienie służebności przesyłu za kwotę 30.000,00 zł.

Zgodnie z Regulaminem dostarczania wody i odprowadzania ścieków na terenie miasta Ł., dla miejskiej sieci wodociągowej o średnicy przewodu powyżej 500 mm, obowiązuje pas ochronny o szerokości po 8 m po obydwu stronach przewodu, licząc od jego skrajnych krawędzi. W pasie ochronnym nie wolno dokonywać zabudowy i stałych naniesień. Zawężenie strefy ochronnej może doprowadzić do wybudowania budynków w odległości mniejszej niż 8 m, co spowoduje, że ewentualna awaria istniejącego przewodu może zagrozić ich stateczności.

Wartość rynkowa nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...) wynosi 521.000,00 zł, natomiast wysokość jednorazowego odszkodowania z tytułu ustanowienia służebności przesyłu o powierzchni 1195 m² i przebiegu oznaczonym punktami: „A, B, C, (...), 340, A” na mapie sytuacyjnej do ustanowienia służebności gruntowych, sporządzonej przez biegłego geodetę M. R. (1), zaewidencjonowanej przez Prezydenta Miasta Ł. (...) Ośrodek Geodezji w dniu 11 kwietnia 2014 roku za numerem P. (...) 2014. (...) wynosi 68.000 zł, przy ustaleniu zakresu współkorzystanie na poziomie 50%. Ustalone wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu stanowi około 15% wartości całej nieruchomości, a wartość gruntu zajętego pod służebność to około 46-47%.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał, że wniosek o ustanowienie służebności przesyłu zasługiwał na uwzględnienie. Materiałnoprawną podstawę żądania wnioskodawców stanowił przepis art. 305¹ k.c., zgodnie z którym nieruchomości można obciążyć na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1 k.c., prawem polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie

z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń (służebność przesyłu). Stosownie do art. 49 § 1 k.c., urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne nie należą do części składowych nieruchomości, jeżeli wchodzą w skład przedsiębiorstwa.

Ponieważ służebność przesyłu jest odmianą służebności gruntowej, stosownie do art. 305⁴ k.c., do służebności przesyłu stosuje się odpowiednio przepisy o służebnościach gruntowych. Uprawnionym do ustanowienia służebności przesyłu, jest przedsiębiorca,

a więc osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nie mająca osobowości prawnej, której ustawa przyznała zdolność prawną, prowadząca we własnym imieniu działalność gospodarczą lub zawodową. Ustanowienie służebności przesyłu jest możliwe tylko na rzecz takiego przedsiębiorcy, który jest właścicielem urządzeń, służących do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz innych urządzeń podobnych lub, który zamierza wybudować takie urządzenia. Obciążenie nieruchomości prawem rzeczowym ograniczonym w postaci służebności przesyłu za wynagrodzeniem następuje w wyniku umowy, orzeczenia sądowego albo decyzji administracyjnej. Natomiast treścią służebności przesyłu jest korzystanie przez przedsiębiorcę w oznaczonym zakresie z cudzej nieruchomości (nieruchomości obciążonej), w zakresie niezbędnym dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń przesyłowych (tak między innymi G. B. „W sprawie podmiotowych praw rzeczowych w nowym kodeksie cywilnym.” R. 2008 rok, nr 2, s. 43). Ustanowienie służebności przesyłu przez sąd wchodzi w rachubę nie tylko w takich przypadkach, gdy przedsiębiorca urządzenia te zamierza wybudować w przyszłości, ale również w takich, gdy urządzenia przesyłowe już istnieją i zostały posadowione na cudzym gruncie, jak to ma miejsce w przedmiotowej sprawie.

Zgodnie natomiast z art. 305² k.c., jeżeli właściciel nieruchomości odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, a jest ona konieczna dla właściwego korzystania z urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1 k.c., przedsiębiorca może żądać jej ustanowienia za odpowiednim wynagrodzeniem. Z przepisu tego jasno wynika, iż legitymacja przedsiębiorcy do żądania ustanowienia służebności przesyłu powstaje nie tylko wówczas, gdy właściciel odmawia zawarcia umowy o ustanowieniu służebności, ale także wówczas gdy strony nie mogą porozumieć się co wysokości wynagrodzenia za jej ustanowienie. W realiach niniejszej sprawy, przedmiotem rozpoznania było żądanie wnioskodawców ustanowienia za odpowiednim wynagrodzeniem na rzecz (...) sp. z o.o. z siedzibą w Ł. służebności przesyłu na nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), polegającej znoszeniu przez wnioskodawców istnienia na nieruchomości obciążonej, w przestrzeni nad i pod powierzchnią tej nieruchomości urządzeń przesyłowych tj. dwóch magistrali wodociągowych o przekroju 1000 mm; prawie korzystania z nieruchomości obciążonej w obszarze 1195 m²

w zakresie niezbędnym do dokonywania konserwacji, remontów, modernizacji urządzeń przesyłowych lub ich instalacji wraz z prawem wejścia i wjazdu na teren odpowiednim sprzętem; ograniczeniu uprawnień wnioskodawców w pasie eksploatacyjnym o szerokości 8 metrów w obie strony od sieci wodociągowej poprzez zakazanie im wznoszenia w tym obszarze jakichkolwiek budynków, prowadzenia prac ziemnych, istotnej zamiany ukształtowania oraz przeznaczenia teren, jak też dokonywania nasadzeń.

Zgodnie z regulacją kodeksową, służebność gruntowa powinna być wykonywana w taki sposób, żeby jak najmniej utrudniała korzystanie z nieruchomości obciążonej (art. 288 k.c.). O zakresie i sposobie wykonywania służebności w przypadku braku woli stron decydują zasady współzycia społecznego (dobre obyczaje) przy uwzględnieniu zwyczajów miejscowych. Ogólną regułą jest potrzeba wykonywania służebności przesyłu w sposób jak najmniej utrudniający korzystanie z nieruchomości obciążonej. Dla ustalania zakresu służebności należy brać pod uwagę stopień obciążenia nieruchomości oraz ograniczenia uprawnień właściciela. Ponadto, należy mieć na uwadze, aby cel służebności został osiągnięty przy możliwie najpełniejszym uwzględnieniu interesów właściciela nieruchomości obciążonej.

Nie budzi wątpliwości Sądu, iż służebność przesyłu jest konieczna dla właściwego korzystania z urządzenia przesyłowego w postaci dwóch sieci wodociągowych o średnicy 1000 mm, biegnących przez nieruchomość przy ul. (...) w Ł..

W przedmiotowej sprawie, właściciele nieruchomości wystąpili z wnioskiem o ustanowienie służebności przesyłu na będącej ich własnością nieruchomości. Na uwagę zasługuje fakt, iż jeszcze przed wszczęciem postępowania sądowego domagali się ustanowienia tej służebności od właściciela urządzenia przesyłowego. Uczestniczka również od samego początku postępowania nie kwestionowała konieczności ustanowienia służebności przesyłu na swoją rzecz. Nie był również sporny przebieg urządzenia przesyłowego, które istniało na przedmiotowej nieruchomości od 1979 roku bez ingerencji w jego usytuowanie. Kwestią sporną stanowiła jedynie wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności.

Zgodnie z art. 305² k.c. wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu ma być odpowiednie, a przy braku ustawowych kryteriów jego ustalania, decyzja należy do sądu. Wynagrodzenie takie ma uwzględniać wszelkie okoliczności, związane zakresem, charakterem i trwałością obciążenia, wynikającego z służebności dla właściciela gruntu, nadto z uciążliwością tego obciążenia i wpływem na sposób korzystania z nieruchomości przez jej właściciela. Wynagrodzenie ma być zatem zapłatą za wszelkie niedogodności związane z usytuowaniem na działce konkretnych urządzeń przesyłowych,

a równocześnie winno być ekwiwalentem korzyści, jakich obciążony właściciel zostaje pozbawiony na skutek służebności oraz ewentualnie rekompensatą uszczerbku właściciela, wynikającego ze zmniejszenia wartości nieruchomości na skutek posadowienia urządzeń i ustanowienia służebności przesyłu. Jako podstawę określenia wartości wynagrodzenia za służebność przesyłu Sąd Rejonowy posłużył się opiniami biegłego z zakresu szacunku nieruchomości B. W. które są jasne, czytelne i uwzględniają wszystkie aspekty związane z charakterem zajętego gruntu na służebności przesyłu, zakresem obciążenia i wpływem na sposób korzystania z nieruchomości przez jej

właściciela. Ustalono przez biegłego wynagrodzenie nie zawiera w sobie składowej w postaci odszkodowania za szkodę tzw. lokalizacyjną. Biegły jasno wskazał i uzasadnił, iż odszkodowanie za szkodę lokalizacyjną może być skierowane do Gminy, która ustala pasy technologiczne pod służebność zgodnie ze swoją polityką przestrzenną. Powyższe koresponduje z art. 36 i 37 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu oraz wcześniejszymi regulacjami (art. 30 i n. ustawy z 31 stycznia 1961 r. o planowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 7, poz. 47), które przewidywały w odniesieniu m.in. do urzędzeń przesyłowych uzyskanie decyzji o lokalizacji szczegółowej inwestycji budowlanej; § 8 – 11 rozporządzenia z dnia 20 lutego 1975 r. Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska w sprawie nadzoru urbanistyczno-budowlanego (Dz. U. Nr 8, poz. 48), w których przewidziano konieczność uzyskania decyzji o ustaleniu miejsca i warunków realizacji inwestycji budowlanej oraz w § 12 i n. tego rozporządzenia, w których określono zasady sporządzenia planu realizacyjnego inwestycji; wskazane rozporządzenie wydane zostało w celu uszczegółowienia i wykonania odpowiednich przepisów ustawy z 24 października 1974 r. – Prawo budowlane (Dz. U. Nr 38, poz. 229); art. 35 i n. ustawy z 12 lipca 1984 r. o planowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 35, poz. 185), w których przewidziano konieczność uzyskiwania decyzji o lokalizacji inwestycji).

Ponadto punktem wyjścia dla biegłego przy określaniu wartości odszkodowania była wartość rynkowa nieruchomości wolnej od obciążeń. Biegły jasno umotywował swoje stanowisko wskazując iż obliczenie wartości odszkodowania od „obniżonej” wartości nieruchomości premiowałoby gestora sieci, który najpierw upośledza nieruchomość poprzez posadowienie na niej urządzeń a następnie uzyskuje kolejną korzyść, gdyż wartość należnego odszkodowania jest ustalana od obniżonej jego działaniem wartości nieruchomości. W konsekwencji zdaniem Sądu, znajdującym potwierdzenie w praktyce wyceny nieruchomości, dla potrzeb ustalenia wartości wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu konieczne jest ustalenie ceny nieruchomości tak, jakby nie była ona jeszcze obciążona siecią przesyłową. Określone przez biegłego wynagrodzenie zawiera składową stanowiącą współkorzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorcę i jej właściciela, jak również przez drugiego gestora sieci linii energetycznej - określoną metodą pośrednią jako iloczyn powierzchni pasa służebności przesyłu, wartości określonego dla danej nieruchomości współczynnika współkorzystania z tego pasa przez przedsiębiorcę przesyłowego i właściciela oraz drugiego przedsiębiorcy przesyłowego oraz wartości jednostkowej podobnego gruntu. Biegły w swoich opiniach w sposób przekonujący przedstawił metodologię obliczenia tego współczynnika współkorzystania. Tak obliczona wielkość współczynnika odzwierciedla współkorzystanie z pasa służebności zarówno przez właściciela jak i, przedsiębiorstwo przesyłowe, jak i gestora sieci energetycznej. Ponadto przy ustalaniu wysokości jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności biegły wziął pod uwagę wartość rynkową nieruchomości, którą określono jako przedmiot prawa własności z rynku lokalnego, stosując podejście porównywania parami W konsekwencji uwzględniając powyższe okoliczności, wartość prawa służebności przesyłu o przebiegu opisanym na mapie do celów prawnych, sporządzonej przez biegłego geodetę M. R. (2) zostało ustalone przez biegłego z zakresu szacunku nieruchomości ostatecznie na kwotę 68.000 zł. i którą to wartość Sąd Rejonowy uznał za zasadną.

Sąd Rejonowy, uwzględnił wniosek ustanawiając na rzecz uczestnika służebność przesyłu o treści szczegółowo opisanej w pkt. 1 sentencji postanowienia oraz zasądził od uczestnika na rzecz wnioskodawców solidarnie kwotę 68.000,00 zł tytułem jednorazowego wynagrodzenia, płatnego w terminie 30 dni od daty uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie uchybienia terminowi płatności.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 520 § 1 k.p.c.,

Apelację od powyższego postanowienia wniósł uczestnik, zarzucając rozstrzygnięciu naruszenie:

- art. 305² § 2 k.c. w zw. z art. 4 pkt. 17 oraz art. 154 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami poprzez nieuwzględnienie przy określaniu wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu w sprawie okoliczności staniu nieruchomości objętej postępowaniem tj. obciążenia nieruchomości urządzeniem przesyłowym uczestniczki w chwili jej nabycia przez wnioskodawców, co skutkowało ustaleniem wynagrodzenia w wysokości zawyżonej w stosunku do rynkowej,

- art. 217 § 3 k.p.c., art. 227 k.p.c., art. 278 § 1 k.p.c. oraz art. 286 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego z zakresu szacunku nieruchomości w celu ustalenia wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu z tytułu utrzymywania przez uczestniczkę urządzenia przesyłowego na nieruchomości wnioskodawców.

W oparciu o powyższe zarzuty apelujący wniosła o zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez zasądzenie jednorazowego wynagrodzenia w wysokości ustalonej przez biegłego ds. szacowania wartości nieruchomości ewentualnie o uchylenie postanowienia w całości i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu dla Łodzi – Widzewa w Łodzi do ponownego rozpoznania wraz z rozstrzygnięciem o kosztach instancji odwoławczej.

Skarżący wniosł o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego innego niż B. W. na okoliczność ustalenia wartości jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu o treści opisanej w pkt. 1 zaskarżonego postanowienia przy uwzględnieniu stanu nieruchomości wycenionej a w szczególności obciążenia nieruchomości urządzeniem przesyłowym w chwili nabycia nieruchomości, faktu współkorzystania z nieruchomości przez innego przedsiębiorcę przesyłowego oraz braku ingerencji związanej z systematyczną eksploatacją urządzenia na nieruchomości.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja uczestnika okazała się częściowo uzasadniona i skutkowałą zmianą zaskarżonego orzeczenia, choć Sąd Okręgowy nie podzielił w pełni argumentacji w niej zaprezentowanej i oddalił apelację w pozostałej części.

Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że ustalenia i ocena dowodów zaprezentowana przez Sąd I instancji były prawidłowe, dlatego podziela je i przyjmuje za własne. Za wyjątkiem dokonanej przez Sąd Rejonowy oceny opinii biegłego sądowego z zakresu szacunku nieruchomości B. W.. Biegły sporządzając opinię ustalającą wysokość wynagrodzenia za służebność oparł się na wartości rynkowej nieruchomości według stanu takiego jakby w dacie nabycia nieruchomości przez wnioskodawców na tejże nieruchomości nie było urządzeń przesyłowych (k. 291), co było zdaniem Sądu Okręgowego nieprawidłowe.

W orzecznictwie wypracowane zostały podstawowe kryteria, jakie powinno się mieć na uwadze ustalając wysokość wynagrodzenia. Wynagrodzenie powinno być proporcjonalne do stopnia ingerencji posiadacza w treść cudzego prawa, uwzględniać wartość wykorzystywanej nieruchomości, przewidywany okres korzystania ze służebności oraz społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości obciążonej służebnością i samej służebności, a także - dodać należy - powinno pokryć wszystkie niedogodności, jakie w przyszłości dotkną właściciela obciążonej nieruchomości w związku z ustanowieniem służebności (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 czerwca 2009 r., I CSK 392/08, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lutego 2010 r., II CSK 444/09 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 lutego 2013 r., IV CSK 317/12). Określając wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu należy odmiennie ocenić uciążliwości powstające dla właściciela nieruchomości obciążonej służebnością, gdy dopiero ma zostać zainstalowana nowa linia przesyłowa z budowlami towarzyszącymi (np. słupy, stacje transformatorowe itp.), a odmiennie, gdy linia ta już istnieje od wielu lat i w tym stanie nieruchomość była przedmiotem obrotu. O wynagrodzeniu decydują bowiem wtedy głównie te uciążliwości, których może doznać właściciel nieruchomości obciążonej w przyszłości (np. musząc znosić wstęp na działkę konserwatorów urządzeń przesyłowych) por. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2013 r., IV CSK 440/12, Postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 9 października 2013 r. V CSK 471/12, L.).

W przedmiotowej sprawie nabycie przedmiotowej działki gruntu w 2007 roku, przez wnioskodawców, nastąpiło w sytuacji gdy urządzenia wodociągowe zostały wybudowane kilkadziesiąt lat wcześniej. Należy zatem mieć na uwadze, że zgodnie z doświadczeniem życiowym i typowym zachowaniem stron w umowach sprzedaży, przy zakupie nieruchomości przez wnioskodawców została już w jej cenie uwzględniona wartość działki wraz ze znajdującą się już na niej cudzą budowlą w postaci urządzeń wodociągowych.

Biegły ds. szacowania nieruchomości określając wysokość wynagrodzenia z tytułu służebności powinien był uwzględnić znajdujące się na niej urządzenia wodociągowe a także okoliczność, że nieruchomość jest obciążona na rzecz innego przedsiębiorcy przesyłowego. Jeżeli biegły w ocenianej przez Sąd Rejonowy opinii tego nie uczynił to, Sąd Rejonowy powinien był dopuścić dowód z opinii innego biegłego sądowego, który uwzględniłby opisane wyżej kryteria.

W takiej sytuacji Sąd Okręgowy kierując się dyspozycją art. 382 k.p.c. na podstawie dopuszczonego w postępowaniu apelacyjnym dowodu z opinii innego biegłego sądowego z zakresu szacunku nieruchomości, ustalił odmiennie niż Sąd Rejonowy, iż wynagrodzenie z tytułu ustanowienia służebności przesyłu winno wynosić 36.341 zł. (opinia biegłego k. 410). Opinia ta była w pełni miarodajna albowiem oszacowane przez biegłego wynagrodzenie uwzględniło okoliczność, iż wnioskodawcy nabyli przedmiotową nieruchomość już z wybudowaną instalacją wodociągową w gruncie i że nieruchomość jest obciążona na rzecz innego przedsiębiorcy przesyłowego. Biegły w wyliczeniach należnego wnioskodawcom wynagrodzenia wziął pod uwagę okoliczność, że w wartość służebności nie może uwzględniać odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości spowodowanego lokalizacją infrastruktury i uwzględnił w wyliczeniach powierzchnię wspólną zajmowaną przez wodociąg i linię niskiego napięcia, która wynosi 204m². Sąd Okręgowy jednakże nie w całości zaakceptował opinię biegłego M. M., bowiem nie uwzględnił propozycji biegłego o podwyższenie należnego wynagrodzenia za ustanowienie służebności o doliczenie kosztów związanych z posiadaniem nieruchomości jako prawa rzeczowego, czyli należności publicznoprawnych z tytułu podatku od nieruchomości. Należy podkreślić, że wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu powinno pokryć wszystkie niedogodności jakie w przyszłości dotkną właściciela obciążonej nieruchomości w związku z ustanowieniem służebności. Wnioskodawcy nabywając przedmiotową nieruchomość wiedzieli, że nabywają ją z wbudowaną siecią wodociągową i że staną się płatnikami podatku od nieruchomości od całej jej powierzchni, również tej zajętej pod wodociąg. Wnioskodawcy nadal korzystają z całości nieruchomości, choć w ograniczonym zakresie z części, na której są posadowione urządzenia i nadal są właścicielami całej nieruchomości. Fakt posadowienia na tejże nieruchomości infrastruktury wodociągowej nie powoduje podwyższenia z tego tytułu podatku od nieruchomości, zaś niemożność korzystania w pełnym zakresie z nieruchomości na skutek posadowienia urządzeń wodociągowych została już uwzględniona w wyliczonym na rzecz wnioskodawców wynagrodzeniu za ustanowienie służebności przesyłu. Uwzględnienie jako składnika wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu dodatkowo należności publicznoprawnych prowadziłyby do niczym nieuzasadnionego zawyżenia tegoż wynagrodzenia.

Reasumując za trafny należało uznać zarzut naruszenia art. 217 § 3 k.p.c., art. 227 k.p.c., art. 278 § 1 k.p.c. oraz art. 286 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oraz art. 305² § 2 k.c. w zw. z art. 4 pkt. 17 oraz art. 154 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Naruszenie ww. przepisów postępowania spowodowane niedopuszczeniem dowodu z opinii innego biegłego ds. szacunku nieruchomości skutkowało zawyżeniem wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu i naruszenie przepisów prawa materialnego.

Jak wynika ze zgromadzonego w niniejszej sprawie materiału dowodowego, strony niniejszego postępowania nie wyraziły woli umownego ustanowienia służebności przesyłu, dlatego też wnioskodawcy skorzystali z roszczenia przewidzianego w art. 305² § 2 k.c. Wartość wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu wynosiła 36.341 zł (opinia biegłego sądowego M. M. z zakresu szacunku nieruchomości k. 410). Okoliczność ustanowienia przez Sąd Rejonowy służebności nie była kwestionowana przez strony.

W wyniku przedstawionych rozważań Sąd Okręgowy, uwzględniając apelację zmienił odpowiednio zaskarżone postanowienie na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. w pozostałym zakresie oddalił apelację jako niezasadną w oparciu o art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podatnie art. 520 § 1 k.p.c. , uznając, że nie ma podstaw do odstąpienia od zasady wyrażonej we wskazanej regulacji. Należy uznać, że w przedmiotowej sprawie interes wszystkich uczestników był zbieżny, gdyż wszyscy oczekiwali w jednakowym stopniu na orzeczenie o wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu. Dlatego też każdy z uczestników winien ponieść koszty związane ze swoim

udziałem w sprawie. Nie stoi w sprzeczności z powyżej przytoczonym przepisem prawa obciążenie przez Sąd Okręgowy uczestnika postępowania kosztami dowodu opinii biegłego z zakresu szacunku nieruchomości M. M., bowiem to uczestnik wnioskował w apelacji o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z tej specjalności i na skutek jego wniosku powstały koszty sądowe związane z przeprowadzeniem tegoż dowodu, które powinien ponieść.