

## POSTANOWIENIE

Dnia 20 października 2016 roku

**Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi II Wydział Cywilny**

w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia SR A. S.

Protokolant: st. sekr. sąd. M. O.

po rozpoznaniu w dniu 6 października 2016 roku na rozprawie

sprawy z wniosku (...) Spółki Akcyjnej w Ł.

z udziałem R. B.

o ustanowienie służebności przesyłu

### **postanawia:**

1. ustanowić na rzecz (...) Spółki Akcyjnej w Ł. służebność przesyłu na nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), oznaczonej aktualnie jako działka o numerze ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą numer (...), polegającą na przebiegu przez tę nieruchomość ciągów nadziemnej i podziemnej ciecii ciepłowniczej (...) i (...), obejmującą powierzchnię pasa służebności o obszarze 829,08 (osiemset dwadzieścia dziewięć 08/100) m<sup>2</sup>, oznaczoną na mapie do ustalenia służebności gruntowych, sporządzonej przez geodetę uprawnionego M. R., zarejestrowanej w (...) Ośrodku Geodezji w Ł. w dniu 20 czerwca 2016 roku za numerem (...), oraz polegającą na prawie wejścia i wjazdu na nieruchomość obciążoną w wypadku konieczności przeprowadzenia prac modernizacyjnych, konserwacji i usunięcia awarii;
2. zasądzić od (...) Spółki Akcyjnej w Ł. na rzecz R. B. kwotę 81.264 zł (osiemdziesiąt jeden tysięcy dwieście sześćdziesiąt cztery złote) tytułem jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu, płatną w terminie 14 (czternastu) dni od uprawomocnienia się postanowienia, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie uchybienia terminowi płatności;
3. obciążyć (...) Spółkę Akcyjną w Ł. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi kwotą 3477,46 zł (trzy tysiące czterysta siedemdziesiąt siedem złotych czterdzieści sześć groszy) tytułem tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa wydatków;
4. obciążyć R. B. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi kwotą 4477,46 zł (cztery tysiące czterysta siedemdziesiąt siedem złotych czterdzieści sześć groszy) tytułem tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa wydatków;
5. ustalić, że wnioskodawca i uczestnik postępowania ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

## UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 29 października 2012 roku (...) Spółka Akcyjna w Ł., reprezentowany przez pełnomocnika w osobie radcy prawnego, wniósł o ustanowienie na jego rzecz służebności przesyłu na nieruchomości położonej w Ł., przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieście w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...) stanowiącej własność R. B., polegającej na: korzystaniu przez wnioskodawcę z nieruchomości poprzez przesyłanie ciepłej wody urządzeniami zajmującymi łącznie ze strefą ochronną powierzchnię 753,7m<sup>2</sup> wraz z prawem dostępu do tych urządzeń celem wykonywania przez wnioskodawcę konserwacji, usuwania awarii oraz modernizacji, za jednorazowym wynagrodzeniem w wysokości 82.500 złotych.

W uzasadnieniu wskazał, że wnioskodawca jest właścicielem sieci ciepłowniczych zlokalizowanych na terenie działki nr (...) tj. nadziemnej 2xDn 250 i podziemnej 2xDn 500. Uczestnik R. B., mimo prowadzonej w tej sprawie korespondencji nie wyraził zgody na ustanowienie służebności przesyłu.

[wniosek k. 2-4, pełnomocnictwo k. 6, odpis KRS k. 32-36]

W odpowiedzi na wniosek z dnia 3 stycznia 2013 roku R. B., reprezentowany przez pełnomocnika w osobie adwokata wniósł o ustanowienie służebności przesyłu na rzecz wnioskodawcy za wynagrodzeniem w kwocie 450.000zł. W uzasadnieniu wyjaśnił, że nie jest zainteresowany ustanowieniem służebności przesyłu, gdyż lokalizacja instalacji ciepłowniczych czyni jego nieruchomość całkowicie bezużyteczną. Mając jednak świadomość obowiązujących przepisów, uczestnik zgadza się na ustanowienie służebności, jednak za wynagrodzeniem odpowiadającym faktycznej wartości służebności.

[odpowiedź na wniosek, k. 60-61, pełnomocnictwo k. 62].

W piśmie z dnia 3 stycznia 2013 roku wnioskodawca wyjaśnił, że na nieruchomości uczestnika zlokalizowane są trzy fragmenty sieci ciepłowniczej: 2xDn 250 (naziemna), 2xDn 500 (podziemna) i 2xDn 250 (podziemna). Wnioskodawca zmodyfikował powierzchnię nieruchomości zajętej przez urządzenia przesyłowe wraz ze strefą ochronną na 818,9m<sup>2</sup>, podając, że szerokość stref ochronnych wyliczono w oparciu o przepisy wewnątrzakładowe.

[pismo k. 66].

Na rozprawie w dniu 28 marca 2014 roku dotychczasowy pełnomocnik uczestnika A. B. oświadczyła, że w dniu 29 stycznia 2014 roku nabyła własność nieruchomości przy ul. (...) w Ł.. Wobec tego zgłosiła swój udział w niniejszym postępowaniu i podtrzymała wyrażane przez R. B. dotychczas stanowisko.

[pismo k. 118, protokół rozprawy k. 122].

Na rozprawie w dniu 18 września 2014 roku wnioskodawca wniósł o przyjęcie powierzchni strefy ochronnej 829m<sup>2</sup>. Oświadczył, że przez najbliższe 30 lat nie zamierza przeprowadzać modernizacji sieci ciepłowniczej na przedmiotowej nieruchomości. Uczestniczka potwierdziła, że powierzchnia strefy ochronnej przy obecnym przebiegu sieci ciepłowniczej wynosi 829m<sup>2</sup>. Wniosła jednak o przyjęcie strefy ochronnej wyliczonej dla projektowanego przebiegu sieci ciepłowniczej.

[protokół rozprawy k. 170-171].

W piśmie z dnia 19 marca 2015 roku uczestniczka wyjaśniła, że w dniu 11 marca 2015 roku prawo własności nieruchomości przy ul. (...) w Ł. nabył ponownie R. B.. Uczestnik R. B. podtrzymał dotychczasowe stanowisko.

[pismo k. 196].

W piśmie z dnia 30 marca 2015 roku wnioskodawca powiadomił, że zmienił nazwę z (...) SA na (...) SA.

[pismo k. 201].

Przy piśmie z dnia 18 maja 2015 roku swój udział w sprawie zgłosił pełnomocnik R. B. w osobie adwokata.

[pismo k. 212, pełnomocnictwo k. 213].

Postanowieniem z dnia 6 lipca 2015 roku Sąd w niniejszej sprawie zwolnił A. B. od dalszego udziału w sprawie w charakterze uczestniczki postępowania.

[postanowienie k. 229].

W piśmie z dnia 15 lutego 2016 roku wnioskodawca wnosił o ustalenie na rzecz uczestnika wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności przesyłu z pominięciem podatku od nieruchomości tj. w wysokości 75.560zł.

[pismo k. 301].

Do zamknięcia rozprawy stanowiska wnioskodawcy i uczestnika pozostały niezmienione.

### **Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

R. B. jest właścicielem nieruchomości, położonej przy ul. (...) w Ł., oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków obrębu(...) jako działka numer (...) o powierzchni 3,2349 ha. Dla tej nieruchomości Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...).

[bezsporne; odpis księgi wieczystej – k. 9-15, kopia wypisu z rejestru gruntów k. 17, zawiadomienie k. 119-120, zawiadomienie k. 215-216].

Na nieruchomości usytuowana jest w części południowej sieć podziemna ciągu ciepłowniczego 2xDn 500 oraz ciąg ciepłowniczy 2xDn 250 w północnej części działki częściowo jako sieć podziemna i częściowo jako naziemna na niskich podporach.

[niesporne, opinia biegłego Z. M. k. 83-85]

Powyższa infrastruktura przesyłowa stanowi własność (...) Spółki Akcyjnej w Ł. (poprzednio (...) SA).

[niesporne]

Przedmiotowa nieruchomość jest zabudowana budynkami i budowlami zajezdni tramwajowej. Budynki posiadają: instalację centralnego ogrzewania przyłączoną do sieci miejskiej, przyłącze wodno – kanalizacyjne, przyłącze do sieci telefonicznej oraz przyłącze elektryczne 230/400 V. Od strony dojazdowej – ulicy (...) teren nieruchomości jest ogrodzony siatką na podmurówce, a pozostała część ogrodzenia jest z siatki na słupkach metalowych. Wjazd na teren umożliwia brama wjazdowa usytuowana od strony ul. (...). W sąsiedztwie ulicy (...) wydzielony został niewielki parking dla samochodów; teren pomiędzy częścią frontową, a zabudowaną obiektami warsztatowymi jest utwardzony kamieniem palonym i trylinką; nawierzchnia parkingu jest asfaltowa, betonowa i z trylinki. Nieruchomość jest wpisana do gminnej ewidencji zabytków miasta Ł.. Teren, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość nie posiada aktualnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ł., teren na którym zlokalizowana jest nieruchomość to tereny zieleni urządzonej z programem usługowym – obejmują tereny zieleni z dopuszczeniem lokalizacji obiektów i urządzeń sportowych, rekreacyjnych i dydaktycznych. Dopuszczalna jest lokalizacja obiektów obsługi związanych z funkcją podstawową.

Jednorazowe wynagrodzenie z tytułu ustanowienia służebności przesyłu na przedmiotowej nieruchomości na czas nieokreślony, dla obszaru pasa służebności 829,08m<sup>2</sup> z uwzględnieniem skapitalizowanych opłat dotyczących podatku od nieruchomości (podatek gruntowy) wynosi 81.264zł.

[opinia biegłego M. M. k. 236-283, opinia pisemna uzupełniająca biegłego k. 298-298v]

Pas służebności wraz z szerokością ciepłociągu wynosi łącznie 829,09m<sup>2</sup>, w tym dla sieci 2x Dn 250 427,85m<sup>2</sup>, zaś dla sieci 2xDn 500 401,23m<sup>2</sup>. Jest to sieć ciepłownicza z izolacją tradycyjną ułożona w kanałach łupinowych i częściowo na niskich podporach.

Powyższy obszar jest wystarczający dla zapewnienia eksploatacji sieci w przypadku awarii, modernizacji, przebudowy.

[opinia biegłego Z. M. z zał. k. 83-87, opinia pisemna uzupełniająca biegłego k. 106, k. 121, opinia ustna uzupełniająca biegłego k. 123-124, opinia ustna uzupełniająca biegłego k. 170-171]

Przebieg pasa służebności został oznaczony na mapie do ustalenia służebności gruntowych, sporządzonej przez geodetę uprawnionego M. R., zarejestrowanej w (...) Ośrodku Geodezji w Ł. w dniu 20 czerwca 2016 roku za numerem (...).

[mapa k. 325-326]

Wnioskodawca posiada projekt przebudowy magistrali ciepłowniczej w rejonie ulic (...), gdzie przewidziano docelowo rurociągi preizolowane. Pas służebności wraz z szerokością ciepłociągu dla takiej sieci wynosiłby łącznie 874,93m<sup>2</sup>, w tym dla sieci 2x Dn 250 445,28m<sup>2</sup>, zaś dla sieci 2xDn 500 429,65m<sup>2</sup>.

Wnioskodawca nie zamierza przez najbliższe 30 lat przeprowadzać modernizacji sieci ciepłowniczej na przedmiotowej nieruchomości.

[projekt z zał. k. 131- 144, opinia uzupełniająca biegłego Z. M. k. 150-151, opinia ustna uzupełniająca biegłego k. 170-171, wyjaśnienia wnioskodawcy k. 170 - niesporne]

Wnioskodawca prowadził z uczestnikiem korespondencję dotyczącą ustanowienia służebności przesyłu, ale nie doszło do porozumienia w przedmiocie umownego ustanowienia takiej służebności.

(kserokopie pism k. 18-23)

Poczynione ustalenia faktyczne Sąd oparł na dokumentach załączonych do akt sprawy, których prawdziwość nie została zakwestionowana przez strony, oraz w oparciu o opinię biegłego z zakresu szacunku nieruchomości M. M., biegłego z zakresu geodezji M. R. oraz biegłego z zakresu instalacji ciepłowniczych Z. M.. Sąd dał wiarę załączonym do akt sprawy dokumentom, gdyż ich prawdziwość i wiarygodność w świetle wszechstronnego rozważenia zebranego materiału nie nasuwa żadnych wątpliwości i nie była kwestionowana przez żadną ze stron.

Opinie biegłych zostały przyjęte przez Sąd jako rzetelne i fachowe. Wszystkie wątpliwości stron zgłaszane do opinii biegłych zostały w sposób wyczerpujący wyjaśnione w ustnych i pisemnych opiniach uzupełniających. Uczestnicy nie wnosili o dalsze uzupełnienie przez biegłych opinii, a także nie wnosili o dopuszczenie dowodu z opinii innych biegłych powyższych specjalności.

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

Stosownie do przepisu art. 305<sup>1</sup> k.c., nieruchomość można obciążyć na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1 k.c. (urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne), prawem polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń (służebność przesyłu).

Ustanowienie służebności przesyłu zasadniczo następuje w oparciu o umowę zainteresowanych (art. 245 k.c. w zw. z art. 305<sup>4</sup> k.c.), jednakże gdy jeden z zainteresowanych odmawia zawarcia stosownej umowy pomimo, iż jest ona konieczna dla właściwego korzystania z urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1 k.c., druga strona (przedsiębiorca lub właściciel nieruchomości) może żądać jej ustanowienia za odpowiednim wynagrodzeniem (art. 305<sup>2</sup> k.c.).

W realiach rozpoznawanej sprawy z wnioskiem o ustanowienie służebności wystąpił przedsiębiorca, którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1 k.c., ponieważ właściciel nieruchomości odmówił zawarcia stosownej umowy. Również w toku niniejszej sprawy uczestnik zasadniczo sprzeciwiał się ustanowieniu służebności przesyłu na jego rzecz, ostatecznie wnosząc o ustanowienie służebności za wynagrodzeniem w kwocie 450.000zł.

Roszczenie o ustanowienie służebności powstaje wówczas, gdy na nieruchomości już istnieją lub mają być na niej usytuowane urządzenia przesyłowe. (...) oznacza brak możliwości usytuowania urządzeń na innej nieruchomości, zważywszy na zasady prawidłowej gospodarki (nadmierne trudności, niewspółmierność nakładów, a zatem konieczne jest uwzględnienie ewentualnych kosztów przebiegu alternatywnego) oraz stopień uciążliwości dla właścicieli nieruchomości (zob. też na ten temat J. P., Kluczowe dylematy, s. 95–96).

Roszczenie przedsiębiorcy powstaje wówczas, gdy na przeszkodzie ustanowieniu służebności przesyłu nie stoją szczególnie przepisy ustawowe (np. wykluczające usytuowanie na określonej nieruchomości urządzeń przesyłowych z uwagi na jej szczególne cechy, walory przyrodnicze, zabytkowy charakter itp., ze względu na przeznaczenie wskazane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego itd.), a także granice prawa wyznaczone przez art. 140 KC. / tak komentarz do art. 305<sup>2</sup> KC T. I red. Pietrzykowski 2015, wyd. 8/Z., opubl. L./

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 współżycia 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 na gruncie niniejszej sprawy służebność przesyłu jest konieczna dla właściwego korzystania z urządzeń przesyłowych wnioskodawcy w postaci sieci ciepłowniczych biegnących przez nieruchomość przy ul. (...) w Ł..

Pomijając powierzchnię pasa służebności, uczestnik postępowania nie wypowiedział się na temat ewentualnej treści służebności przesyłu, która miała zostać ustanowiona na jego rzecz. W ocenie Sądu, treść służebności zaproponowana we wniosku jest prawidłowa, dlatego Sąd (pomijając kwestie czysto redakcyjne) zaaprobował ją w całości.

Jeśli chodzi o obszar pasa służebności, Sąd ostatecznie przyjął, mając także na względzie wnioski opinii uzupełniającej biegłego Z. M. z dnia 12 marca 2014 roku, że pas służebności wraz z szerokością ciepłociągu wynosi łącznie 829,08m<sup>2</sup>. Uczestnicy nie kwestionowali tej powierzchni przy obecnym przebiegu istniejących urządzeń przesyłowych.

Sąd nie podzielił stanowiska uczestnika, że obszar pasa służebności powinien uwzględniać projektowany przez wnioskodawcę ciepłociąg, gdzie przewidziano docelowo rurociągi preizolowane.

Celem służebności gruntowej odpowiadającej treści służebności przesyłu jest umożliwienie właściwego korzystania z urządzeń będących własnością przedsiębiorstwa przesyłowego, usytuowanych na nieruchomości obciążonej, stanowiącej własność osoby trzeciej. Korzystanie to polega na bieżącej eksploatacji urządzeń, dokonywaniu kontroli, przeglądów, konserwacji, modernizacji, remontów, usuwaniu awarii, wymianie urządzeń. Realizacja tego celu możliwa jest poprzez używanie nieruchomości dla zamontowania urządzeń i dostępu do nich w razie potrzeby oraz wykonania niezbędnych czynności. Wymaga to oznaczenia zakresu nieruchomości koniecznego

do podejmowania tych działań. W orzecznictwie zwraca się uwagę na to, że treść służebności powinna być skonkretyzowana przez uszczegółowienie działań odpowiadających specyfice przedsiębiorstwa, rodzajowi i umiejscowieniu urządzeń przesyłowych, obecnemu sposobu ich wykorzystywania, działań przyszłych, mieszczących się w granicach prawidłowego gospodarowania oraz przewidywanych potrzeb (por. postanowienia Sądu najwyższego z dnia 18 kwietnia 2012 r., V CSK 190/11; z dnia 29 listopada 2013 r., I CSK 253/13; z dnia 11 czerwca 2015 r., V CSK 468/14; z dnia 9 lipca 2015 r., I CSK 629/14, niepublikowane). Ograniczenie prawa właściciela nieruchomości obciążonej powinno dotyczyć tylko takiego zakresu korzystania z jego nieruchomości, jaki okaże się niezbędny dla osiągnięcia zamierzeń przy eksploatacji urządzeń.

Po ustanowieniu służebności przesyłu i późniejszym posadowieniu urządzeń przesyłowych może powstać ważna potrzeba gospodarcza zmiany sposobu wykonywania służebności. W takim przypadku właścicielowi obciążonej nieruchomości przysługuje roszczenie o zmianę sposobu wykonywania służebności. Koszty przeprowadzenia zmiany mogą obejmować wynagrodzenie za taką zmianę (uchw. SN z 2.6.2010 r., III CZP 36/10, OSN 2010, Nr 12, poz. 163).

Mając powyższe na względzie, w ocenie Sądu należało przy ustanowieniu służebności na rzecz wnioskodawcy uwzględnić aktualny stan i przebieg istniejących na nieruchomości urządzeń przesyłowych, zwłaszcza, że wnioskodawca wyjaśnił, iż nie zamierza modernizować infrastruktury przez najbliższe 30 lat.

Do rozważenia pozostała także kwestia wysokości wynagrodzenia należnego za ustanowienie służebności. Ustawodawca nie określił jakichkolwiek wskazówek dotyczących jego ustalania. W ocenie Sądu, ustalając wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu należy mieć na względzie, iż skutkiem ustanowienia służebności przesyłu jest ograniczenie możliwości użytkowania nieruchomości przez jej właściciela, polegające na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem urządzeń przesyłowych.

W orzecznictwie przyjęto, iż wynagrodzenie z tytułu ustanowienia służebności przesyłu powinno być ustalone na podstawie cen rynkowych, a jako kryteria pomocnicze, należy wziąć pod uwagę: zwiększenie wartości przedsiębiorstwa, którego składnikiem stała się służebność, ewentualne obniżenie wartości nieruchomości obciążonej, straty poniesione przez właściciela nieruchomości obciążonej, np. w postaci utraty pożytków z zajętego pod urządzenia przesyłowe pasa gruntu. W judykaturze prezentowany jest pogląd, który Sąd Rejonowy w pełni podziela, iż wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu 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. Przy ocenie wysokości wynagrodzenia wskazówką powinien być także sposób wykorzystywania pozostałych nieruchomości właściciela (pozostaje części nieruchomości) oraz rozwój gospodarczy terenów położonych w sąsiedztwie oraz to, że na tych terenach urządzenie przesyłowe jest usytuowane, i że w związku z tym ewentualne zamierzenia inwestycyjne właściciela z tych przyczyn mogą być ograniczone (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 5 kwietnia 2012 roku, II CSK 401/11).

W niniejszej sprawie wysokość należnego wnioskodawcy wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu zostało określone w oparciu o opinię biegłego M. M.. Uczestnik postępowania nie kwestionował opinii, natomiast wnioskodawca zgłosił do niej uwagi, które skupiły się na określeniu przez biegłego wynagrodzenia z uwzględnieniem skapitalizowanych opłat dotyczących podatku od nieruchomości. W ocenie wnioskodawcy, należne uczestnikowi wynagrodzenie powinno być ustalone z pominięciem tego podatku.

Sąd nie podzielił zastrzeżeń wnioskodawcy i należne wynagrodzenie ustalił w oparciu o opinię biegłego rzeczoznawcy, w wersji przy uwzględnieniu podatku gruntowego. W ocenie Sądu opinia biegłego jest prawidłowa, rzetelna i przekonująca. W opinii biegły wyjaśnił, że wynagrodzenie za ustanowienie służebności jako swoiste odszkodowanie, powinno rekompensować wszystkie uszczerbki majątkowe jakie powoduje u właściciela obciążonego gruntu. Należy w każdym przypadku rozpatrzyć konieczność doliczenia niektórych kosztów związanych z posiadaniem nieruchomości jako prawa rzeczowego, czyli należności publicznoprawnych.

W orzeczeniu o ustanowieniu tej służebności należy nawiązać do tych samych kryteriów, które miałyby znaczenie dla stron przy określeniu przez nie wysokości wynagrodzenia za obciążenie nieruchomości służebnością. Ustanowienie służebności przesyłu tworzy stabilny tytuł do korzystania z obciążonej nią nieruchomości. Charakter służebności przesyłu sprawia, że wynagrodzenie za jej ustanowienie niezwykle trudno jest wyliczyć na podstawie korzyści, które uprawniony przedsiębiorca czerpie z prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej, chociaż wykorzystanie obciążonej służebnością nieruchomości jest czynnikiem pozwalającym na działanie jego przedsiębiorstwa w określonej skali i w określony sposób. Jeśli wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu nie rozważa się z perspektywy korzyści czerpanych z wykorzystania cudzej nieruchomości przez przedsiębiorcę, który sprzedaje energię lub świadczy inne usługi przy jej wykorzystaniu w większym lub mniejszym rozmiarze, to pozostaje ocenić je z perspektywy interesów ekonomicznych właściciela nieruchomości obciążonej. Płatne jednorazowo wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu powinno stanowić ekwiwalent wszystkich korzyści, których właściciel nieruchomości zostanie pozbawiony w związku z jej obciążeniem. (tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 8 lutego 2013 roku, w sprawie o sygn. akt IV CSK 317/12, opubl. L.).

Niewątpliwie, gdyby nie uwzględniono przy ustalaniu wynagrodzenia podatku od nieruchomości, uczestnik, w zakresie w jakim jego nieruchomość została obciążona służebnością, zostałby pozbawiony korzyści wynikających z regulowania tego podatku.

W rezultacie wysokość jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu, obciążającej nieruchomość uczestnika, Sąd ustalił na kwotę 81.264zł złotych, orzekając jak w pkt 2 postanowienia.

O kosztach postępowania Sąd orzekł zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 520 § 1 k.p.c., zgodnie z którą każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. Obciążają zatem uczestników koszty czynności podjętych przez nich samych lub przez sąd w ich interesie z urzędu lub na wniosek.

Przedsiębiorstwo uzyskało orzeczenie potwierdzające jego prawo do korzystania z nieruchomości w zakresie wynikającym z treści służebności, które zgodnie z art. 251 k.c. podlega ochronie na zasadach przewidzianych w przepisach o ochronie własności. Wypłata jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności wyklucza możliwość dochodzenia przez właściciela nieruchomości obciążonej roszczeń finansowych innego rodzaju, np. wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. To oznacza, że nastąpiło uregulowanie wzajemnych praw i obowiązków wnioskodawcy i uczestnika w stosunku do nieruchomości. Zasadne było zatem rozstrzygnięcie o kosztach postępowania zgodnie z zasadą wynikającą z art. 520 § 1 k.p.c.

Mając to na względzie, w ocenie Sądu wydatki związane z opiniami biegłych uczestnicy winni uiścić w równych częściach. Wnioskodawca uiścił zaliczkę na poczet wynagrodzenia biegłego w kwocie 2800zł, zaś uczestnik w kwocie 1800zł. Tymczasowo wyłożone przez Skarb Państwa wydatki (tytułem wynagrodzenia biegłych) wyniosły 6277,46zł.

Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2016r poz. 623) w związku z art. 520 § k.p.c., Sąd nakazał obciążyć wnioskodawcę kwotą 3477,46zł, zaś uczestnika kwotą 4477,46zł, tytułem tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa wydatków.