

## UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 8 listopada 2013 r. (...) Spółka Akcyjna Oddział (...) z siedzibą w Ł. wniosła o ustanowienie na swoją rzecz ograniczonego prawa rzeczowego w postaci służebności przesyłu obciążającej nieruchomości, położoną w miejscowości T. przy zbiegu ulic (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim prowadzi księgę wieczystą (...), na której posadowione są urządzenia elektroenergetyczne, należące do wnioskodawcy w postaci istniejącej linii elektroenergetycznej (...)kV oraz słupa tej linii relacji (...)- (...) (aktualnej (...)-W.) wraz z przebiegającymi przewodami, za jednorazowym wynagrodzeniem w kwocie 33.000,00 zł.

Treść służebności miała obejmować obowiązek znoszenia w przyszłości przez każdorazowego właściciela nieruchomości obciążonej istnienia linii energetycznej, prawie korzystania przez każdorazowego właściciela urządzeń (linii) energetycznych z nieruchomości obciążonej w zakresie niezbędnym do dokonywania konserwacji, remontów, przebudowy istniejącej linii energetycznej wraz z prawem wejścia i wjazdu na teren nieruchomości obciążonej odpowiednim sprzętem przez pracowników (...) S.A. oraz przez wszystkie podmioty i osoby, którymi podmiot ten posługuje się w związku z prowadzoną przez siebie działalnością.

W odpowiedzi na wniosek z dnia 25 lipca 2017 r. pełnomocnika uczestników I. i W. K. wniósł o oddalenie wniosku o ustanowienie służebności przesyłu, podnosząc, iż proponowana przez wnioskodawcę kwota 33.00,00 zł tytułem jednorazowego wynagrodzenia oparta jest na operacie szacunkowym z 2011 r. i wykonanym na zlecenie samego wnioskodawcy, a zatem nieaktualna i nie może stanowić dowodu w sprawie.

Na rozprawie w dniu 7 listopada 2017 r. pełnomocnik uczestników przyłączył się do wniosku o ustanowienie służebności gruntowej co do zasady, jednak kwestionował wysokość należnego wynagrodzenia.

Postanowieniem z dnia 7 lipca 2020 roku Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim po rozpoznaniu powyższego wniosku:

1. ustanowił na nieruchomości gruntowej położonej w T. przy zbiegu ulic (...) działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim prowadzi księgę wieczystą nr (...) stanowiącej własność uczestników I. K. i W. K. służebność przesyłu na rzecz wnioskodawcy (...) S.A. Oddział (...) z siedzibą w Ł., polegającą na obowiązku znoszenia przez każdorazowego właściciela obciążonej nieruchomości urządzeń elektroenergetycznych należących do wnioskodawcy w postaci istniejącej linii elektroenergetycznej (...) kV oraz słupa tej linii relacji (...) (aktualnej (...) - W.) oraz przebiegających przez działkę sieci elektroenergetycznych oraz na korzystaniu przez wnioskodawcę z działki nr (...) w zakresie niezbędnym do usuwania awarii, dokonywania konserwacji, remontów, przebudowy linii energetycznej wraz z prawem wejścia i wjazdu na teren nieruchomości obciążonej odpowiednim sprzętem, ustalając obszar służebności w pasie o powierzchni (...) m<sup>2</sup> zaznaczonym kolorem brązowym na mapie ustalenia służebności przesyłu, k. 458 akt sprawy stanowiącej integralną część postanowienia;

2. zasądził od wnioskodawcy (...) S.A. Oddział (...) z siedzibą w Ł. na rzecz uczestników postępowania solidarnie 341.657,00 zł tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu określonej punkcie 1. sentencji niniejszego postanowienia;

3. zasądził od wnioskodawcy (...) S.A. Oddział (...) z siedzibą w Ł. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Tomaszowie Mazowieckim kwotę 1.859,46 zł tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa w sprawie;

4. zasądził od uczestników postępowania I. K. i W. K. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Tomaszowie Mazowieckim kwotę 2.899,46 zł tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa w sprawie;

5. ustalili, że każdy uczestnik postępowania ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa o powierzchni 7.165 m<sup>2</sup> położona jest w T. przy zbiegu ulic (...). Stanowi ona działkę (...) i stanowi własność I. i W. małżonków K. na podstawie aktu not. (...) r. Dla nieruchomości jest prowadzona przez Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim księga wieczysta Kw Nr (...). Przez niemal środek całej długości przedmiotowej działki przebiega napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia o mocy znamionowej (...) kV. W obrębie działki zlokalizowano kratowy słup przelotowy, nadto nad działką przebiegają napowietrzne przewody należące do tej linii, których rozstaw wynosi (...) m.

Dla przedmiotowej działki nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Nieruchomość gruntowa leży w sąsiedztwie zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej i jest zabudowana budynkiem magazynowym murowanym, usytuowanym w zachodnio-północnym narożniku, do którego oraz do północnej granicy działki przylega blaszany budynek magazynowy. Na działce znajdują się budowle w postaci: parkingów z zatokami utwardzonych asfaltem, ogrodzenie z przęsł stalowych i betonowych oraz oświetlenie terenu z trzech stron.

Niekorzystnym skutkiem wybudowania sieci jest powstanie ograniczonych stref użytkowania nieruchomości, do których zalicza się: pas lokalizacji infrastruktury z obszarem ochrony bezpośredniej (tzw. pas służebności infrastrukturalnej), w którym występują np. ograniczenia w zabudowie, sadzeniu drzew i pas reglamentacji funkcji terenu (strefa ochrony funkcyjnej). W pasie służebności infrastrukturalnej nastąpiło zmniejszenie wartości spowodowane reglamentacją sposobów korzystania z nieruchomości w związku z obszarem ochrony bezpośredniej infrastruktury technicznej. W pasie ochrony funkcyjnej nastąpiło zmniejszenie wartości spowodowane reglamentacją funkcji terenu w związku z wymaganą strefą bezpieczeństwa wokół infrastruktury. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. T. nie określa stref ochronnych dla linii (...) kV. Istniejąca linia WN nie powoduje całkowitego wyłączenia możliwości korzystania z nieruchomości przez ich współwłaścicieli - ma miejsce współkorzystanie z obszaru w zakresie związanym z tą linią zarówno przez właścicieli gruntu, jak i przedsiębiorcę przesyłowego, za wyjątkiem obszaru związanych z usytuowaniem urządzeń naziemnych, jednak istnieje szereg sytuacji, kiedy właściciel nieruchomości może z tego obszaru korzystać w sposób jedynie ograniczony. Obszar nieruchomości konieczny do korzystania przez wnioskodawcę obejmuje powierzchnię nieruchomości, która jest niezbędna do prawidłowej eksploatacji linii elektroenergetycznych przebiegających przez działkę i wynosi 2.127 m<sup>2</sup> ( po 10 m po obu stronach linii, licząc od środka). Strefa ochronna o szerokości po 15 m od skrajnych przewodów dla linii (...) kV WN jest z kolei obszarem niezbędnym do wykonania na określony czas prac budowlanych na nieruchomości oraz obszarem stwarzającym zagrożenie bezpieczeństwa i wynosi 3.829 m<sup>2</sup>.

Uwzględniając powyższe, wartość jednorazowego wynagrodzenia dla właścicieli gruntu od wnioskodawcy - właściciela posadowionych urządzeń należących do sieci elektroenergetycznej za ustanowienie na jego rzecz służebności przesyłu wynosi 341.657,00 zł.

Sąd Rejonowy wyjaśnił, że powyższy stan faktyczny został ustalony na podstawie opinii powołanych biegłych, które w jego ocenie nie budzą zastrzeżeń natury formalnej ani merytorycznej.

Sąd Rejonowy ustalił również, że odnośnie przedmiotowej nieruchomości pomiędzy stronami, prowadzone jest przed Sądem Okręgowym w Łodzi w sprawie sygn. akt II C 16/14 postępowanie o bezumowne korzystanie z nieruchomości, a ponadto w tut. Sądzie w sprawie sygn. akt I Ns 546/14 postępowanie o zasiedzenie służebności gruntowej. Postanowieniem z dnia 22 lutego 2017 r. w sprawie I Ns 546/14 Sąd oddalił wniosek (...) S.A. o zasiedzenie służebności gruntowej przedmiotowej nieruchomości.

W następstwie powyższych ustaleń Sąd pierwszej instancji uznał, że wniosek o ustanowienie służebności przesyłu za wynagrodzeniem należało uwzględnić w zakresie określonym w sentencji postanowienia.

Sąd wyjaśnił, że uczestnicy postępowania nie kwestionowali co do zasady wniosku o ustanowienie służebności przesyłu na, będącej ich własnością, działce nr (...), natomiast różne były stanowiska wnioskodawcy i uczestniczki w przedmiocie zakresu służebności, a także przedmiocie wysokości wynagrodzenia. Niemożność dojścia do porozumienia w przedmiocie wynagrodzenia była powodem niezawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu między stronami.

Sąd *meritii* zwarzył, że służebność przesyłu jest ograniczonym prawem rzeczowym (art. 244 § 1 k.c.). Treścią tej służebności jest korzystanie przez przedsiębiorcę w oznaczonym zakresie z cudzej nieruchomości (nieruchomości obciążonej), w zakresie niezbędnym dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń przesyłowych (art. 305<sup>1</sup> k.c.). Wykonanie (zainstalowanie) tych urządzeń wiąże się - w sensie skutków - z ich trwałym fizycznie oraz ustawicznym połączeniem z obciążoną nieruchomością gruntową. Właściciel gruntu musi więc znosić istnienie cudzych urządzeń. W praktyce to oznacza możliwość wejścia przez przedsiębiorcę na cudzy grunt obciążony służebnością w celu posadowienia tam urządzeń przesyłowych, usunięcia ich awarii, przeprowadzenia konserwacji, remontu czy też modernizacji.

Służebnością przesyłu można obciążyć nieruchomość gruntową, budynkową lub lokalową (art. 46 § 1 w zw. z art. 49 § 1 k.c.), na której są lub mają być posadowione urządzenia przesyłowe przedsiębiorcy (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 czerwca 1993 r., I CRN 72/93). Podmiotem, na rzecz którego może być ustanowiona służebność przesyłu, jest wyłącznie przedsiębiorca, a więc osoba fizyczna, osoba prawna i podmiot ustawowy, o którym mowa w art. 331 § 1 k.c., prowadzące we własnym imieniu działalność gospodarczą lub zawodową (art. 431 k.c.). Przedmiotem działalności takiego przedsiębiorcy powinna być działalność związana z wykorzystaniem urządzeń przesyłowych, stąd w doktrynie pojawiło się pojęcie przedsiębiorcy przesyłowego, na określenie podmiotów, które zajmują się działalnością z wykorzystaniem określonych w art. 49 k.c. urządzeń (G. Bieniek Urządzenia przesyłowe. Problematyka prawna, Warszawa 2009; B. Rakoczy, Służebność przesyłu w praktyce, Warszawa 2009). 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 (art. 49 § 1 k.c.).

Jeżeli do ustanowienia służebności przesyłu dochodzi w trybie sądowym, jest ona ustanawiana za wynagrodzeniem (art. 305<sup>2</sup> § 1 i 2 *in fine* k.c.). Nie zostały określone wskazówki, w jaki sposób powinna być ustalona wysokość tego wynagrodzenia. W literaturze i orzecznictwie wyrażono zapatrywanie, że można sięgać, na zasadzie analogii, do wyznaczników wypracowanych w odniesieniu do wynagrodzeń właścicieli nieruchomości obciążonych służebnościami dróg koniecznych. Powinno to być wynagrodzenie jednorazowe i niższe od wartości nieruchomości. Przy ustalaniu wysokości tego wynagrodzenia należy brać pod uwagę wszystkie okoliczności danej sprawy, interes stron, społeczno-gospodarczy charakter służebności i rekompensaty należnej właścicielowi nieruchomości obciążonej. Za odpowiednie wynagrodzenie może być uznane takie, które będzie stanowić ekwiwalent wszystkich korzyści, jakich właściciel nieruchomości zostanie pozbawiony w związku z jej obciążeniem. Indywidualizowany w konkretnej sprawie sposób obliczenia wynagrodzenia powinien uwzględniać po stronie właściciela: charakter nieruchomości, położenie, rodzaj, rozmiar, kształt, jej społeczno-gospodarcze przeznaczenie ujęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, albo w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a w ich braku właściwości terenu i sposób korzystania z nieruchomości sąsiednich, utratę pożytków, zakres ograniczenia w prawie rozporządzania, swobodnego decydowania o przeznaczeniu nieruchomości, zagospodarowania jej, zakres i sposób ingerencji przedsiębiorcy oraz pozbawienia władztwa nad nią, sposób przebiegu urządzeń, trwałość i nieodwracalność obciążenia w dłuższej perspektywie oraz uciążliwość ustanowionego prawa. Po stronie przedsiębiorcy rozważaniu podlegać powinno, że za pośrednictwem urządzeń realizuje on cele społeczne w odniesieniu do dostarczania energii elektrycznej, wody czy paliw, także właścicielowi nieruchomości obciążonej, doprowadzenie tych nośników tysiącom osób musi odbywać się za pomocą sieci (instalacji i urządzeń), które posadowić trzeba na wielu gruntach stanowiących własność osób trzecich, względy społeczne nakazują ograniczenie ich prawa własności, korzystanie z tych nieruchomości w zakresie ustanowionej służebności wpływa na wartość przedsiębiorstwa i możliwość prowadzenia działalności gospodarczej, jak też, że korzystanie z energii elektrycznej i paliw wpływa

na rozwój społeczno-gospodarczy oraz lepsze wykorzystanie nieruchomości. Z uwagi na faktyczną niemożność wyliczenia wynagrodzenia w oparciu o korzyści uzyskiwane przez przedsiębiorcę, na którego działalność wpływa również korzystanie z cudzej nieruchomości, trzeba określić je z perspektywy interesów ekonomicznych właściciela nieruchomości (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z 27 lutego 2013 r. w sprawie IVCSK 440/12).

Sąd pierwszej instancji wyjaśnił, że w sprawie bezspornie ustalono, że przez niemal środek całej długości przedmiotowej działki przebiega napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia o mocy znamionowej 110 kV oraz, że w obrębie działki zlokalizowano kratowy słup przelotowy, a ponadto nad działką przebiegają napowietrzne przewody należące do tej linii, których rozstaw wynosi 6 m. Spór koncentrował się na ustaleniu powierzchni niezbędnej do realizacji służebności przesyłu na nieruchomości stanowiącej współwłasność uczestników oraz na ustaleniu wysokości jednorazowego wynagrodzenia należnego uczestnikom za ustanowienie na rzecz wnioskodawcy służebności przesyłu.

Celem ustalenia powierzchni niezbędnej dla prawidłowego wykonywania uprawnień wynikających ze służebności przesyłu, Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu elektroenergetyki oraz z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości celem ustalenia jednorazowego wynagrodzenia należnego uczestnikom za ustanowienie służebności przesyłu, przy uwzględnieniu przeznaczenia nieruchomości i istniejących ograniczeń prawnych dotyczących zabudowy, biorąc pod uwagę obniżenie użyteczności nieruchomości polegające na znoszeniu przez właścicieli istnienia urządzeń przesyłu i korzystania z nieruchomości przez uczestnika w zakresie niezbędnym do zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń przesyłowych oraz dystrybucji energii elektrycznej, polegającego na prawie wejścia i wjazdu na nieruchomości przy użyciu odpowiedniego sprzętu celem podejmowania czynności w zakresie bieżącej eksploatacji, konserwacji, remontu, modernizacji, przebudowy, dozoru, usunięcia awarii.

Sąd ustalił obszar oraz dokładny przebieg służebności przesyłu w zakresie koniecznym do obsługi urządzeń elektroenergetycznych posadowionych na przedmiotowej działce, obejmujący pas służebności o szerokości 20 m i powierzchni (...) ha, wchodzący w skład pasa strefy ochronnej o szerokości po 15 m od skrajnych przewodów o powierzchni 3.829 m<sup>2</sup>, w oparciu o opinie biegłego sądowego z zakresu elektroenergetyki mgr inż. B. K. oraz biegłej sądowej w zakresie geodezji i szacowania nieruchomości mgr inż. U. B., a w szczególności na podstawie mapy stanowiącej załącznik graficzny do tej opinii, którą to mapę Sąd uczynił integralną częścią postanowienia, a na której to mapie obszar służebności zaznaczony jest kolorem brązowym (mapa - k. 458). W ocenie Sądu przedstawione opinie są miarodajne, zostały sporządzone z należytą starannością, w sposób fachowy i rzetelny, przy wykorzystaniu szerokiej wiedzy specjalistycznej, stąd na podzielenie zasługiwały ustalenia i wnioski z nich płynące. Dlatego też Sąd nie uwzględnił wniosku dowodowego pełnomocnika wnioskodawcy o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego z zakresu elektroenergetyki, albowiem wobec poczynionych przez Sąd ustaleń, dowód ten był zbędny i spowodowałby nieuzasadnioną zwłokę w rozpoznaniu sprawy oraz zbędne koszty po stronie zainteresowanych.

Z uwagi na powyższe, Sąd ustanowił na rzecz wnioskodawców służebność przesyłu za wynagrodzeniem jak w punktach 1., 2., sentencji postanowienia, oznaczając zakres służebności zgodnie z wnioskiem wnioskodawcy, jednak zasądając wysokość wynagrodzenia zgodnie z szacunkiem biegłego.

Na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. Sąd ustalił, że wnioskodawca i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie. Żadne przesłanki opisane w art. 520 § 2 i 3 k.p.c. nie zaktualizowały się w niniejszej sprawie tym bardziej, że interesy uczestników nie były de facto sprzeczne. Uczestnicy przyłączyli się do wniosku co do zasady i nie kwestionowali ani potrzeby ustanowienia służebności o opisanej powyżej treści, a jedynie kwotę jednorazowego wynagrodzenia.

Sąd wobec powyższego stosunkowo rozdzielił koszty procesu między stronami po połowie - punkt 3. i 4. postanowienia. Orzekając zwrot wydatków poniesionych przez Skarb Państwa w wysokości 4.758,92 zł, Sąd uwzględnił różnice w wysokości kosztów poniesionych przez strony, tj. koszt wnioskodawcy 40 zł opłaty od wniosku oraz 1.000 zł zaliczki na opinię biegłego z zakresu elektroenergetyki.

Apelację od powyższego postanowienia wniósł wnioskodawca.

Działający w jego imieniu pełnomocnik zaskarżył postanowienie Sądu Rejonowego w Tomaszowie Mazowieckim w całości.

Zaskarżonemu postanowieniu zarzucił:

1) naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na treść zapadłego rozstrzygnięcia, mianowicie:

a. przepisu art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie oceny materiału dowodowego bez wszechstronnej jego analizy w sposób przekraczający granice swobodnej oceny dowodów, w szczególności poprzez:

- niezasadne przyjęcie przez Sąd I instancji, iż pas służebności przesyłu w zakresie koniecznym do obsługi urządzeń elektroenergetycznych posadowionych na działce uczestników winien obejmować obszar o szerokości 20 m, podczas gdy wnioskodawca w toku trwającego postępowania niejednokrotnie podnosił, iż wystarczający dla eksploatacji linii WN byłby obszar o szerokości 14,6 m,

- niezasadne przyjęcie, iż opinia biegłej sądowej U. B. wyjaśnia wszystkie wątpliwości zgłoszone w przedmiotowej sprawie przez wnioskodawcę, a co za tym idzie przyjęcie, iż ustalone przez biegłą sądową U. B. wynagrodzenia za ustanowienie służebności na nieruchomości uczestników jest prawidłowe, podczas gdy biegła nie ustosunkowała się do wszystkich zarzutów zgłoszonych w toku postępowania przez wnioskodawcę,

b. przepisu art. 286 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości celem ustalenia jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu na nieruchomości uczestników, w sytuacji gdy opinia pierwotna, jak i opinie uzupełniające wydane przez biegłą U. B. z uwagi na istotne uchybienia nie mogły stanowić podstawy wydania orzeczenia w niniejszej sprawie,

2) naruszenie przepisów prawa materialnego:

a. przepisu art. 305<sup>1</sup> k.c. i art. 305<sup>2</sup> k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie, polegające na określeniu pasa służebności przesyłu o szerokości 20 m, zamiast pasa służebności o szerokości 14,6 m,

b. przepisu art. 305<sup>2</sup> § 2 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na ustaleniu wynagrodzenia za ustanowioną służebność w wysokości znacznie zawyżonej z jednoczesnym pominięciem wszystkich zarzutów zgłaszanych przez wnioskodawcę do opinii biegłej z zakresu szacowania nieruchomości, w szczególności na:

- przyjęciu przez Sąd I instancji, iż pas służebności przesyłu winien wynosić 20 m, podczas gdy wystarczający dla eksploatacji linii WN byłby obszar o szerokości 14,6 m ( vide: pismo przygotowawcze wnioskodawcy z dnia 7 sierpnia 2019 r.),

- niezasadnym uwzględnieniu przez Sąd I instancji przy wyliczeniu jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu wysokości podatku od nieruchomości, podczas gdy przedsiębiorca przesyłowy nie jest właścicielem nieruchomości, lecz posiadaczem służebności, a co za tym idzie nie jest podmiotem zobowiązania podatkowego,

- przyjęciu przez Sąd I instancji, iż przy obliczeniu wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu należy uwzględnić wysokość współczynnika obniżenia wartości nieruchomości, podczas gdy uczestnicy postępowania nabyli nieruchomość z istniejącymi urządzeniami, a co za tym idzie wartość nieruchomości uległa wcześniejszemu obniżeniu z uwagi na istniejącą infrastrukturę,

- pominięciu przez Sąd I instancji okoliczności, iż w opinii pierwotnej biegłej U. B., biegła do porównania przyjęła nieruchomości, które nie są podobne do nieruchomości wyceniane, co skutkowało, iż operat szacunkowy - będący

podstawą do wyliczenia wysokości jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności - obarczony był znacznym błędem.

Powołując się na treść przepisu art. 381 k.p.c. skarżący wniósł o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z dodatkowej opinii biegłego z zakresu elektroenergetyki na okoliczność określenia szerokości pasa technologicznego (eksploatacyjnego), tj. obszaru w zakresie którego wnioskodawca korzysta z nieruchomości uczestników na potrzeby związane z eksploatacją odcinka linii wysokiego napięcia (WN) 110 kV przy uwzględnieniu norm technicznych, oraz o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z dodatkowej opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości na okoliczność ustalenia jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu na nieruchomości uczestników.

W ramach wniosków apelacyjnych pełnomocnik wnioskodawcy wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez ustanowienie na rzecz wnioskodawcy służebności przesyłu i ustalenie treści prawa służebności przesyłu obciążającą nieruchomość należącą do uczestników poprzez ustalenie szerokości pasa służebności o wymiarze 14,6 m i zasądzenie na rzecz Uczestników wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu ustalonego na podstawie opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości dopuszczonego przez Sąd II instancji, zasądzenie od Uczestników solidarnie na rzecz Wnioskodawcy zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych, za obie instancje. Skarżący wniósł ewentualnie o uchylenie postanowienia Sądu I instancji w całości i przekazanie sprawy o ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji.

Podczas rozprawy apelacyjnej w dniu 4 lutego 2021 r. pełnomocnik wnioskodawcy oświadczył, że w jego ocenie wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu powinno wynieść 73 029 zł.

Pełnomocnik uczestników postępowania wniósł o oddalenie skargi apelacyjnej.

Sąd Okręgowy zważył co następuje.

Apelacja w przeważającym zakresie podlega oddaleniu.

Analiza wywiedzionej w przedmiotowej sprawie skargi apelacyjnej prowadzi do stwierdzenia, że wnioskodawca zakwestionował w niej dwa zagadnienia: sposób ustanowienia służebności przesyłu związany z określeniem „wielkości strefy ochronnej” a więc zakresem jej oddziaływania na nieruchomość uczestników; oraz wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu, (w tym zakresie wnioskodawca zakwestionował również prawidłowość wyliczenia tego wynagrodzenia przez biegłego oraz doliczenie podatku od nieruchomości jako składnika wynagrodzenia).

Odnosząc się do pierwszego z powyższych zarzutów wyjaśnić należy, że w okolicznościach sprawy brak jest jakichkolwiek podstaw aby uznać jak domaga się tego wnioskodawca ustanowienia służebności obejmującej obszar o szerokości 14,6 m dla wyznaczenia strefy ochronnej.

Sąd Okręgowy nie podziela powyższego stanowiska, uznając, że takie określenie szerokości omawianej strefy odbiega od rzeczywistych potrzeb wnioskodawcy oraz nie uwzględnia wymagań w zakresie bezpieczeństwa właścicieli nieruchomości. Przypomnieć należy, że wniosek o ustanowienie służebności przesyłu był w przedmiotowej sprawie poprzedzony negocjacjami pomiędzy stronami. Wnioskodawca zaproponował ustanowienie służebności za wynagrodzeniem w drodze umowy, odwołując się do zleconego przez siebie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę w zakresie szacowania nieruchomości. W tym operacie teren niezbędnej dla wykonywania służebności przesyłu strefy określono na 3780 m<sup>2</sup>, przyjmując jednocześnie, że szerokość pasa służebności winna wynieść 36 m. (operat szacunkowy k. 27). W świetle powyższego, skoro sam wnioskodawca akceptował powyższy operat i wskazał go jako podstawę wyliczenia ceny za ustanowienie służebności, jego twierdzenia, że służebność powinna obejmować teren o połowę mniejszy uznać należy jedynie za przejaw przyjętej w sprawie taktyki mającej zmierzać do obniżenia wysokości należnego uczestnikom wynagrodzenia. Ma więc rację apelując wskazując w uzasadnieniu wniesionego środka odwoławczego, że powierzchnia nieruchomości zajętej pod służebność powinna przede wszystkim odpowiadać warunkom eksploatacji sieci przyjętym w przedsiębiorstwie będącym właścicielem

urządzeń przesyłowych. Zakres swych potrzeb wnioskodawca określił najpełniej w wskazanym wyżej piśmie powołującym się na wskazany operat szacunkowy. Brak jednocześnie jakichkolwiek racjonalnych argumentów aby uznać, że w międzyczasie potrzeby wnioskodawcy co do zakresu korzystania z nieruchomości uczestnika uległy zmniejszeniu.

Dodatkowo należy przypomnieć, że w sprawie sygn. akt II C 5/12 Sądu Okręgowego w Łodzi (dotyczącej wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości uczestników przez wnioskodawcę) przeprowadzono dowód z opinii biegłego, który dla potrzeb ustalenia należnego wynagrodzenia ustalił powierzchnię wyłączenia przedmiotowej nieruchomości z uwagi na posadowienie linii energetycznej na 4200 m<sup>2</sup> uwzględniając 30-metrową szerokość pasa ochronnego (opinia biegłego k. 169 akt II C 5/12 Sądu Okręgowego w Łodzi). Podobne stanowisko zaprezentował biegły w sprawie sygn. akt II C 16/14 Sądu Okręgowego w Łodzi – opinia k. 120 akt sprawy).

W uzupełnieniu powyższych uwag wskazać należy, że ramach oceny omawianego zarzutu apelacyjnego Sąd Okręgowy dokonał ponownej oceny opinii biegłego B. K., z której wynika, że przyjęcie przez biegłego 20-metrowa szerokość strefy ochronnej było prawidłowo uzasadnione i znajduje oparcie w przedstawionych w opinii przepisach prawa oraz zaprezentowanej tam argumentacji. Podkreślić należy, że zaproponowana przez biegłego szerokość jest znacząco mniejsza od wcześniej ustalanych w związku z toczącymi się między uczestnikami sporami na tle wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, co oczywiście uwzględnia więc interesy wnioskodawcy zapewniając mu jednocześnie dostęp do stanowiących jego własność urządzeń. W konsekwencji, brak w ocenie Sądu Okręgowego podstaw aby uwzględnić zarzuty apelującego. Wydając zaskarżone postanowienie Sąd pierwszej instancji nie dopuścił się tym samym naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. poprzez niezasadne przyjęcie przez, iż pas służebności przesyłu w zakresie koniecznym do obsługi urządzeń elektroenergetycznych posadowionych na działce uczestników winien obejmować obszar o szerokości 20 m, podczas gdy wnioskodawca w toku trwającego postępowania niejednokrotnie podnosił, iż wystarczający dla eksploatacji linii WN byłby obszar o szerokości 14,6 m. W konsekwencji przyjmując powyższe ustalenie za własne Sąd Okręgowy nie znajduje podstaw aby uznać, że wydając zaskarżone orzeczenie Sąd pierwszej instancji naruszył przepisy art. 305<sup>1</sup> k.c. i art. 305<sup>2</sup> k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie, polegające na określeniu pasa służebności przesyłu o szerokości 20 m, zamiast pasa służebności o szerokości 14,6 m.

W uzupełnieniu powyższych uwag wskazać należy na bezzasadność stanowiska wnioskodawcy sugerującego, że pod linią wysokiego napięcia możliwość sytuowania budynków mieszkalnych i obiektów budowlanych nie jest całkowicie wyłączona. Jak wynika z powołanej wyżej opinii biegłego lokalizacja budynków w odległości mniejszej niż 15 m. od linii energetycznej przebiegającej nad nieruchomością wnioskodawców jest wyłączona (opinia uzupełniająca k. 374).

W przedmiotowej sprawie, co do zasady, prawidłowo ustalono również wysokość należnego uczestnikom wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu.

Skarżący zgłaszając zastrzeżenia w związku z opinią biegłej U. B. zwrócił uwagę na błędne jego zdaniem określenie wartości jednostkowej gruntu na kwotę 132,48 zł/m<sup>2</sup>. Wyjaśnił, że wartość ta jest nie do zaakceptowania z uwagi na to, że została określona w lipcu 2018 roku, a nadto, iż do wyliczenia tej wartości biegła przyjęła nieruchomości, które nie są podobne do nieruchomości wycenianej.

Pierwszy z powyższych argumentów jest o tyle bezprzedmiotowy, że w opinii uzupełniającej z kwietnia 2020 r. ( k. 455) biegła podtrzymała stanowisko o aktualności wartości nieruchomości ustalonej wcześniej. Ponadto, odwołując się do doświadczenia życiowego zwrócić należy uwagę, że na rynku nieruchomości ceny nie ulegają obniżeniu. Wprost przeciwnie biorąc pod uwagę, chociażby potrzebę uwzględnienia czynnika inflacyjnego wartość nieruchomości uczestników w okresie od 2018 r. mogła co najwyżej wzrosnąć.

Nie można się również zgodzić ze stanowiskiem, jakoby na zawyżenie wartości nieruchomości wpłynął fakt, że biegła nie uwzględniła cen nieruchomości podobnych. Jak wynika z opinii jako bazę dla ustalenia średniej wartości nieruchomości przyjęto ceny 22 nieruchomości na terenie T.. Wskazane w opinii nieruchomości oczywiście różniły się od nieruchomości poddanej wycenie chociażby z uwagi na ich wielkość. Nie oznacza to jednak że nie były one

„podobne” w rozumieniu przepisów regulujących zasady wyceny wartości nieruchomości. Katalog cech świadczących o podobieństwie nieruchomości nie jest bowiem zamknięty, a wybór cech mających wpływ na wartość nieruchomości oraz ocena stopnia ich istotności należy do kompetencji rzeczoznawcy, które pozostają poza zakresem ingerencji organów, jak i sądu. Pomiędzy nieruchomościami podobnymi mogą występować różnice (odnoszące się np. do ich powierzchni, czy lokalizacji), na co wskazuje wyraźnie art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który mówi o "cechach różniących nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej", to w operacji ceny należy korygować ze względu na owe cechy różniące oraz uwzględniać zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Jak wyjaśnił Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 11 grudnia 2020 r. (sygn. akt I OSK 3141/18), żaden przepis prawa, a w szczególności art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie stanowi, że nieruchomością podobną może być wyłącznie działka o takiej samej powierzchni i położona w tej samej miejscowości, co nieruchomość wyceniana. Co więcej – na to, że pomiędzy nieruchomościami podobnymi mogą występować różnice (odnoszące się np. do ich powierzchni czy lokalizacji) wskazuje wyraźnie art. 153 ust. 1 ww. ustawy, który mówi o "cechach różniących nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej". Takie cechy powinny być uwzględnione przy dokonaniu korekty cen. Różnice między nieruchomością wycenianą a nieruchomościami, które zostały uznane za podobne, mogą wynikać np. z ograniczonej liczby transakcji na danym rynku lokalnym w odniesieniu do pewnej kategorii nieruchomości.

Analiza, w kontekście powyższych uwag treści opinii biegłej, prowadzi do wniosku, że zastrzeżenia zawarte w skardze apelacyjnej uznać należy jedynie za przejaw nieuprawnionej polemiki. W ocenie Sądu Okręgowego w omawianej sprawie przyjęta przez biegłą metoda szacowania uwzględnia wskazane wyżej reguły wynikające z ustawy o gospodarce nieruchomościami a różnice w charakterze nieruchomości uwzględniały prawidłowo skonstruowane przez biegłą współczynniki korygujące.

W konsekwencji również ustalenia w zakresie wyceny nieruchomości objętej wnioskiem i wysokości wynagrodzenia za ustanowioną na niej służebność (z jedną korektą, o czym poniżej) Sąd Okręgowy przyjmuje za własne. Akceptacja tych ustaleń wykluczała jednocześnie potrzebę powołania dowodu z opinii innego biegłego do spraw wyceny nieruchomości.

W uzupełnieniu powyższych uwag wyjaśnić należy, że Sąd Okręgowy nie podziela stanowiska jakoby przy obliczeniu wartości wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu nie należało uwzględniać obniżenia wartości nieruchomości.

Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w postanowieniu z 9 października 2013 r. (sygn. akt V CSK 471/12) wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu 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 powinno pokryć wszystkie niedogodności, jakie w przyszłości dotkną właściciela obciążonej nieruchomości w związku z ustanowieniem służebności. W tym samym orzeczeniu Sąd Najwyższy wskazał również, że „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).” Jednocześnie wyjaśnił, że „należy 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 słupa żelbetowego i rozpiętej na nim linii elektroenergetycznej.”

Podzielając co do zasady powyżej przedstawione poglądy wyjaśnić należy, że ich konsekwencją nie może być uznanie, iż W. i I. K. nabywając od Miasta T. nieruchomość zapłacili cenę uwzględniającą obniżenie jej wartości z uwagi na posadowienie linii energetycznej wnioskodawcy. Powyższe nie znajduje potwierdzenia w zgromadzonym w sprawie



materiale dowodowym, w tym zakresie wnioskodawca nie przejawiał żadnej inicjatywy dowodowej. Jednocześnie brak możliwości, bez odwołania się do wiedzy specjalistycznej, porównanie ceny nieruchomości jaka została zapłacona w 2009 r. (153672,42 zł.) do jej aktualnej wartości chociażby z uwagi na fakt, że uczestnicy przed nabyciem nieruchomości byli jej użytkownikami wieczystymi (vide: akt notarialny Repertorium (...)). Uwzględnienie tego faktu mogło w sposób istotny wpłynąć na obniżenie ceny.

Wartość służebności nie przekracza jednocześnie wartości nieruchomości.

W wniesionej apelacji wnioskodawca powołał się na stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w postanowieniu z dnia 10 listopada 2017 roku (sygn. akt V CSK 33/17) odnoszące się do charakteru służebności przesyłu. Wskazał, za Sądem Najwyższym, że służebność pełniąca rolę służebności przesyłu, podobnie jak służebność przesyłu unormowana w art. 305<sup>1</sup> i n.k.c., ma charakter czynny. Obejmuje ona uprawnienie do określonych działań dotyczących nieruchomości obciążonej, w szczególności do utrzymywania posadowionych na nieruchomości urządzeń i korzystania z nich zgodnie z ich przeznaczeniem. Nie obejmuje natomiast innych ograniczeń własności związanych z oddziaływaniem linii elektroenergetycznej, polegających m.in. na ograniczeniu właściciela - w strefie ochronnej - w możliwości dokonywania w stosunku do nieruchomości określonych działań, w tym powstrzymywania się od zabudowy. Nie kwestionując powyższego stanowiska wyjaśnić należy, że zostało ono wyrażone w sprawie w której wniosek o ustanowienie służebności za wynagrodzeniem został oddalony z uwagi na uwzględnienie zarzutu zasiedzenia. Z oczywistych względów nie może ono być więc decydujące dla ustalenia wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu.

Na koniec wyjaśnić należy, że Sąd Okręgowy podziela zawarty w skardze apelacyjnej zarzut, iż Sąd I instancji błędnie przyjął jako składnik wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu wartości podatku od nieruchomości. Ma tym samym rację skarżący wyjaśniając, że przedsiębiorca przesyłowy nie jest właścicielem nieruchomości, lecz posiadaczem służebności, a przez to nie jest podmiotem zobowiązania podatkowego. Z tego względu, uznać należy, iż przenoszenie ciężarów podatkowych na posiadacza służebności przesyłu jest nieuprawnione i przyjmuje w rzeczywistości postać odszkodowania, a takiego charakteru nie może mieć jednak wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy zmienił zaskarżone postanowienie obniżając wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu o kwotę 14995 zł. ustaloną przez biegłą jako podatek od nieruchomości do kwoty 326 662 zł.

W pozostałym zakresie skarga apelacyjna podlegała oddaleniu.

Podstawę procesową rozstrzygnięcia stanowią przepisy art. 385 i 386 § 1 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie przepisu art. 520 § 1 k.p.c. Uczestnicy co do zasady zgodnie wnosili o ustanowienie służebności przesyłu a spór ogniskował się tylko wokół wysokości wynagrodzenia należnego z tego tytułu. W tych okolicznościach trudno uznać, że ich interesy były sprzeczne.

J. Gołębiowski P. Hochman D. Mizera