

Sygn. akt II Ca 800/13

## POSTANOWIENIE

Dnia 18 lutego 2014 r.

Sąd Okręgowy w Bielsku-Białej II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	SSO Andrzej Grygierzec (spr.)
Sędziowie:	SSO Ryszard Biegun SSO Andrzej Roman
Protokolant:	st. sekr. sąd. Ewa Kulińska

po rozpoznaniu w dniu 18 lutego 2014 r. w Bielsku-Białej

na rozprawie

sprawy z wniosku M. F. i B. F.

z udziałem (...) Spółki ograniczoną odpowiedzialnością w W.

o ustanowienie służebności przesyłu

na skutek apelacji wnioskodawców

od postanowienia Sądu Rejonowego w Bielsku-Białej

z dnia 8 października 2013 r. sygn. akt II Ns 2478/12

### **postanawia:**

### ***oddalić apelację.***

Sędzia Przewodniczący Sędzia

## UZASADNIENIE

Wnioskodawcy M. i B. F. wnieśli o ustanowienie odpłatnej służebności przesyłu na rzecz (...) Sp. z o. o. w Z. polegającej na prawie korzystania z nieruchomości położonej w R., składającej się min. z działki pgr. (...), dla której Sąd Rejonowy w Bielsku- Białej prowadzi księgę wieczystą o nr (...) - w sposób uzgodniony przez strony i wskazany przez biegłego geodetę.

W odpowiedzi na wniosek (...) Sp. z o. o. w Z. potwierdziła częściowo okoliczności faktyczne wskazane przez wnioskodawców, tj., że przez nieruchomość położoną w R., dla której Sąd Rejonowy w Bielsku- Białej prowadzi KW nr (...), przebiega gazociąg średniego ciśnienia, wykonany ze stali. Strona zakwestionowała wysokość kwoty wynagrodzenia, która jej zdaniem jest za wysoka i nie odpowiada rzeczywistym stawkom rynkowym.

Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej postanowieniem z dnia 8 października 2013 r., sygn. akt II Ns 2478/12:

1. ustanowił na rzecz przedsiębiorcy przesyłowego (...) sp. z o. o. w W. służebność przesyłu obciążającą nieruchomość położoną w R., obj. kw (...), składającą się z dz (...) i dz (...), polegającą na prawie eksploatacji gazociągu średniego ciśnienia o średnicach 40,32,25 oraz na prawie dostępu do niego w celu usunięcia awarii i remontu tak jak wskazała to biegły geodeta mgr inż. E. H. w swej opinii z dnia 27 grudnia 2012 roku, w pasie o długości 158 m, szerokości 3 m, po 1,5 m od osi gazociągu w każdą ze stron (pow. całkowita 397 m.kw.), którą to opinie uczynił integralną częścią postanowienia;
2. tytułem wynagrodzenia za służebność przesyłu ustanowioną w punkcie 1 postanowienia zasądził od (...) sp. z o. o. w W. na rzecz M. F. i B. F. jako wierzycieli solidarnych kwotę 1251 złotych, płatną w terminie dwóch tygodni od daty prawomocności postanowienia;
3. opłatę ustalił na kwotę 40 złotych, wydatki na kwotę 1708,44 złote - w całości uiszczzone;
4. ustalił, iż każdy z uczestników ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

Sąd Rejonowy ustalił, że przez nieruchomość wnioskodawców oznaczoną dz (...) i (...) obręb R. przebiega z zachodu na wschód, wzdłuż północnej granicy działek, gazociąg będący własnością uczestniczki - (...) spółki z o. o., wybudowany jednak w latach dziewięćdziesiątych XX wieku przez społeczność lokalną. Gazociąg ten ma średnicę 40,32 i 25 mm-na działkach wnioskodawców rozwidła się. Rura o średnicy 25 lub 20 mm (nieistotna rozbieżność w części opisowej i graficznej opinii) stanowi przyłącze do budynku wnioskodawców, natomiast rura o średnicy 0-32 mm biegnie dalej na wschód po nieruchomościach sąsiednich. Brak jest widocznych urządzeń związanych z tym gazociągiem na obu działkach wnioskodawców. Działka nr (...) w przeważającej części położona jest w jednostce planu zagospodarowania przestrzennego oznaczonej symbolem RP - tereny upraw rolnych, a działka nr (...) w jednostce 8 KD - drogi dojazdowe. Geodeta E. H. w swojej opinii na mapie przedstawiła przebieg gazociągu wraz ze strefą pasa eksploatacyjnego, na podstawie której to opinii biegły J. B. sporządził opinię ustalającą wynagrodzenie za ustanowienie służebności. Służebność przesyłu miałaby polegać na posadowieniu na nieruchomości wnioskodawców gazociągu o średnicy 40,32 i 25 oraz dostępu do niego w celu usunięcia awarii i remontu oraz jego modernizacji. Długość pasa służebności wynosiłaby około 158 m, szerokość pasa eksploatacji 3 m, po 1,5 m od osi gazociągu na każdą ze stron. Powierzchnia całkowita pasa eksploatacji to ok. 397 m<sup>2</sup>. Za ustanowienie służebności należy się wynagrodzenie wyliczone zgodnie z opinią biegłego rzeczoznawcy majątkowego. Służebność przesyłu obciąża powierzchnię 397 m<sup>2</sup>. Biegły J. B. przyjął wartość rynkową 1 m<sup>2</sup> na 6,86 zł, zaś współczynnik zmniejszający wartość nieruchomości dla gruntów rolnych (z przedziału od 0,15 do 0,20) - na podstawie tymczasowej noty interpretacyjnej - na 0,15 (jak dla rurociągów i kabli podziemnych bez widocznych elementów infrastruktury). Wielkość zmniejszenia wartości nieruchomości określona została zatem na kwotę 409 zł (po zaokrągleniu do pełnych złotych). Wartościowy wymiar dzierżawy wieloletniej terenów zurbanizowanych przyjęto na poziomie 8%. Współczynnik uwzględniający sposób współkorzystania z pasa gruntu przez właściciela nieruchomości i przez przedsiębiorstwo przesyłowe przyjęto na poziomie 0,5. Stopa kapitalizacji na podstawie danych z rynku kapitałowego - stopa dyskontowa została określona na ≈11 %. Na tej podstawie wynagrodzenie za dalsze korzystanie ze strefy ochronnej zostało określone na kwotę 842 zł (w zaokrągleniu do pełnego złotego). Wartość wynagrodzenia za służebność wynosi więc 1251,00 zł ( wielkość zmniejszenia wartości nieruchomości: 409,00 zł + wynagrodzenie za dalsze korzystanie ze strefy ochronnej 842 zł = 1251,00 zł.

Sąd I instancji zważył, iż zgodnie z treścią 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.: prawem polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń (służebność przesyłu). Służebność przesyłu jest ustanowiona za odpowiednim wynagrodzeniem należnym od przedsiębiorcy na rzecz właściciela nieruchomości obciążonej. Stronom poza sądem nie udało się dojść do porozumienia. Sąd Rejonowy w niniejszej sprawie nie mógł przyjąć argumentów wnioskodawców odnośnie zbyt niskiego wynagrodzenia oszacowanego przy pomocy biegłego. Wnioskodawcy jako podmiot uprawniony, zgodnie z treścią art. 305<sup>1</sup> k.c - po wyczerpaniu środków zmierzających do dobrowolnego

ustanowienia służebności przesyłu na ich rzecz za odpowiednim wynagrodzeniem, wystąpili do Sądu o jej ustanowienie. Bezsprzeczne jest, że uczestniczka korzysta z nieruchomości wnioskodawców w sposób opisany we wniosku. Nie budzi również wątpliwości, że ustanowienie służebności przesyłu stanowi jedyny prawny sposób na uregulowanie sposobu korzystania z nieruchomości wnioskodawców oraz to, że uczestnik prowadzi działalność gospodarczą (jest przedsiębiorcą przesyłowym). Aktualnie brak jest przepisów określających szerokość stref ochronnych dla sieci gazowych, zatem to przedsiębiorstwo przesyłowe jest władne ustalić szerokość tych stref swoimi wewnętrznymi wytycznymi technicznymi. Okoliczność ta pozostawała zresztą bezsporna. Dodatkowo konstrukcja prawna służebności przesyłu opiera się na podstawowym założeniu, że ustanowienie służebności następuje na rzecz przedsiębiorstwa przesyłowego, zatem zakres tej służebności i sposób jej wykonywania wyznacza cel tej służebności wynikający przede wszystkim z jej rodzaju i charakteru. W ocenie Sądu przyjęcie pasa o szerokości po 1,5 m od osi gazociągu w każdą ze stron jest szerokością wystarczającą, tym bardziej, że remonty poszczególnych sieci są wykonywane raz na kilkadziesiąt lat. Gdyby zaś zaszła taka sytuacja, że rurociąg byłby wymieniany to wówczas przedsiębiorstwo przesyłowe zobowiązane byłoby przywrócić stan sprzed remontu i usunąć wszystkie szkody wynikające z prowadzonych wykopów. W trakcie postępowania nastąpiło, znane Sądowi I instancji z urzędu z innych spraw przekształcenie podmiotowe spółki stanowiącej właściciela przedsiębiorstwa przesyłowego. O kosztach Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., uznając, iż nie powinno w tym wypadku zachodzić odstępstwo od ogólnej reguły rozliczania kosztów sądowych w postępowaniu nieprocesowym i każda, że każda ze stron winna ponieść koszty związane z własnym udziałem w sprawie. Zwrócić zresztą należy uwagę, iż od początku spółka uczestnicząca w postępowaniu dążyła do ugodowego rozstrzygnięcia kwestii wynagrodzenia, proponując nawet w toku postępowania tytułem ugody kwotę wynagrodzenia kilkakrotnie przewyższającą wartość wynagrodzenia ustaloną ostatecznie.

Apelację od powyższego orzeczenia wniósł pełnomocnik wnioskodawców, zaskarżając go w części, co do pkt 2. Orzeczeniu zarzucono:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 305<sup>2</sup> § 2 k.c. poprzez zasądzenie na rzecz wnioskodawców nieodpowiedniego, bo rażąco zaniżonego wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu;
2. naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art. 233 k.p.c. poprzez dowolną, a nie swobodną ocenę dowodów, prowadzącą do przyjęcia wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu w kwocie 1.251 zł, podczas gdy kwota ta winna być kilkakrotnie wyższa;
3. błędy w ustaleniach faktycznych Sądu, które legły u podstaw rozstrzygnięcia o wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu, polegające na uznaniu przez Sąd, iż opinia biegłego z 19 czerwca 2013 r., zawiera odpowiednie wskaźniki i jest w sposób spójny, przekonujący i logiczny uzasadniona, podczas gdy z zebranego materiału dowodowego nie sposób wywieść takich wniosków.

Mając powyższe na uwadze wnioskodawcy domagali się zmiany zaskarżonego postanowienia w części, co do pkt 2 poprzez orzeczenie tytułem wynagrodzenia za

służebność przesyłu ustanowioną w pkt 1 postanowienia od uczestnika na rzecz wnioskodawców małż. M. i B. F., jako wierzycieli solidarnych kwotę 16.000 zł, płatną w terminie dwóch tygodni od daty prawomocności orzeczenia, ewentualnie uchylenia postanowienia w zaskarżonej części i przekazanie sprawy w tym zakresie Sądowi Rejonowemu w Bielski-Białej do ponownego rozpoznania, a nadto zasądzenia od uczestniczki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazano, że nie sposób się zgodzić oszacowaniem wartości nieruchomości 1 m<sup>(( 2 ))</sup> na kwotę 6,86 zł przyjętą przez biegłego sądowej w opinii. Biegły wyraźnie przyznał, iż istnieje możliwość przebudowania lub rozbudowania już istniejącej zabudowy zagrodowej. Okoliczność ta w sposób oczywisty wpływa na wartość przedmiotowej nieruchomości i biegły powinien skorygować przyjętą w opinii wartość rynkową 1 m<sup>(( 2 ))</sup> gruntu uwzględniając przy tym ceny transferowe i transakcyjne występujące na rynku lokalnym dla porównywalnych nieruchomości, gdzie cena 1 m<sup>(( 2 ))</sup> wynosi kilkakrotnie więcej. Zasadniczy sprzeciw budzi fakt, iż w zakresie

podstaw metodologicznych oraz innych podstaw normatywnych sporządzenia wyceny opinia opiera się na materiałach nie będących źródłami powszechnie obowiązującego prawa takich, jak materiały szkoleniowe ze szkolenia dla rzeczoznawców majątkowych oraz seminarium, czy Powszechnych Krajowych Zasadach Wyceny, które nota bene, zgodnie z informacją Komisji Standardów Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w komunikacie z dnia 13 lutego 2013 r., „nie stanowią podstaw prawnych wykonywania operatu szacunkowego”. W świetle powyższych okoliczności, w ocenie wnioskodawców Sąd Rejonowy błędnie przyjął, iż przedmiotowa opinia zawiera odpowiednie wskaźniki i jest w sposób spójny, przekonujący oraz logiczny uzasadniona. W odpowiedzi na wniosek pełnomocnik uczestniczki nie sprzeciwił się ustanowieniu służebności przesyłu, jednakże w jego ocenie żądana kwota wynagrodzenia nie odpowiada rzeczywistym stawkom rynkowym i jest wygórowana. Ponadto wskazał, iż przepis art. 305<sup>(( 2))</sup> k.c. nie daje żadnych podstaw do formułowania tezy, że odpowiednie wynagrodzenie oznacza odpowiednie jedynie dla właściciela nieruchomości obciążanej. Odpowiednie wynagrodzenie to także odpowiednie dla przedsiębiorcy przesyłowego, co powinno zostać uwzględnione przez Sąd. Uczestnik przedłożył projekt ugody w niniejszej sprawie w której tytułem wynagrodzenia za przedmiotową służebność zaproponował zapłatę wnioskodawcom kwoty 5.000 zł. W ocenie wnioskodawców propozycja ta ma istotne znaczenie dla określenia wysokości wynagrodzenia, bowiem przedsiębiorca przesyłowy jako profesjonalny podmiot przyjął, iż odpowiednim wynagrodzeniem będzie wskazana kwota 5.000 zł. Orzeczenie przez Sąd wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu w niniejszej sprawie w kwocie 1.251 zł jest rażąco dysproporcjonalne i zaniżone. Żądana przez wnioskodawców kwota wynagrodzenia w wysokości 16.000 zł znajduje swoje oparcie w przeprowadzonych przez nich szacunkach uwzględniających położenie nieruchomości, jej przeznaczenie, sposób korzystania z gazociągu oraz utratę wartości nieruchomości. Wynagrodzenie w tej kwocie jest zatem odpowiednie w rozumieniu art. 305<sup>(( 2))</sup> § 2 k.c.

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

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Na wstępie należy wskazać, że Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, zgodnie z regułami dowodowymi, co skutkowało tym, że Sąd Odwoławczy w pełni je akceptuje i przyjmuje za własne. Odnosząc się do apelacji wnioskodawców całkowicie niezrozumiałym jest oparcie go na trzech zarzutach, które wzajemnie się wykluczają. Treść apelacji w istocie sprowadza się do zarzutu dotyczącego oceny wiarygodności i prawidłowości opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości. Pozostałe zarzuty wykluczają się z powołanym, albowiem kolejno Sąd wpierw musi prawidłowo dokonać oceny materiału dowodowego zgodnie z regułami wynikającymi z art. 233 k.p.c., dopiero potem poczynić odpowiednie ustalenia faktyczne, a wówczas zastosować odpowiednią normę prawa materialnego. Podnoszenie tej samej kwestii w trzech odmiennych zarzutach było nielogiczne. Przechodząc jednak to analizy środka zaskarżenia trzeba podnieść, że po wniesieniu zarzutów do przedmiotowej opinii i ustosunkowaniu się do przez biegłego, pełnomocnik wnioskodawców na rozprawie nie wniósł o powołanie kolejnego biegłego, celem ustalenia w jego ocenie prawidłowej wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności. Nie zgłosił także zastrzeżenia z art. 162 k.p.c., co spowodowało brak uprawnienia na etapie postępowania apelacyjnego na powoływanie się na to uchybienie. Czym innym byłaby sytuacja, gdyby pełnomocnik wnioskodawców zgłosił stosowny wniosek dowodowy, czego jednak zaniechał. Sąd Rejonowy zatem prawidłowo oparł się na opinii biegłego J. B., który wyczerpująco przedstawił swoją argumentację oraz tok rozumowania, którym się kierował przy ustalaniu wysokości odpowiedniego wynagrodzenia. Co więcej skarżący całkowicie pomija fakt, że służebność przebiega skrajem działki, gdzie z uwagi na prawo budowlane i tak nie istniałaby możliwość zabudowy. Nadto biegły rzeczowo wyjaśnił, że miejscowy plan zagospodarowania, z uwagi na rozmiar działki, uniemożliwia budowę innego budynku na nieruchomości wnioskodawców. Także powołanie się na materiały szkoleniowe, które jedynie wspierają biegłego w wyborze nie są uchybieniem, które powoduje utratę waloru prawdziwości przez ekspertyzę. Zresztą w dokumencie przedłożonym przez apelującego wynika, że nie są to podstawy prawne, mimo to zaleca się ich stosowanie w ramach prowadzonych czynności przez biegłych. Powyższe rozważania mają jednak głównie walor teoretyczny z uwagi na treść art. 162 k.p.c.

Sąd Rejonowy poczynił zatem prawidłowe ustalenia faktyczne opierając się na przedmiotowej opinii. Wnioskodawcy nie domagali się przeprowadzenia dowodu z opinii innego biegłego, a zatem skoro ta znajdująca się w aktach spełnia wszelkie wymogi stawiane tego rodzajom dokumentom i została uznana za wiarygodną, kwotę 1251 zł należało uznać za zasadną.

Owszem przy ustanawianiu służebności przesyłu należy się właścicielowi nieruchomości obciążonej odpowiednie wynagrodzenie, przy czym to odpowiednie 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. Dowód jej wykazania ciąży na właścicielu zgodnie z regułą art. 6 k.c. (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 października 2012 r., sygn. akt V CSK 491/12, LexPolonica 80834487). W uzasadnieniu tego orzeczenia podniesiono, że przy ustalaniu wysokości wynagrodzenia wskazówką powinien być także sposób wykorzystywania pozostałych nieruchomości właściciela (pozostalej części nieruchomości) oraz rozwój gospodarczy terenów położonych w sąsiedztwie, a ponadto, że na tych terenach urządzenia przesyłowe są usytuowane, i że w związku z tym ewentualne zamierzenia inwestycyjne właściciela z tych przyczyn mogą być ograniczone. Często też możliwość zabudowy części nieruchomości przez które przebiega infrastruktura przesyłowa jest wyłączona nie tylko z przyczyn faktycznych (istnienie urządzeń), ale głównie z przyczyn formalnych, wśród których należy wymienić przede wszystkim postanowienia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Nie sposób też pominąć, że przedsiębiorca za pośrednictwem urządzeń przesyłowych realizuje cele społeczne w odniesieniu do dostarczania energii elektrycznej, wody czy paliw, także właścicielowi nieruchomości obciążonej, że doprowadzenie tych nośników tysiącom osób musi odbywać się za pomocą urządzeń przesyłowych, które posadzić trzeba na wielu gruntach stanowiących własność osób trzecich.

Mając na uwadze treść powyższego orzeczenia, wnioskodawcy nie przedstawili innego dowodu, jakoby wysokość wynagrodzenia rażąco odbiegała od ustalonego przez Sąd I instancji. Powoływanie się na „przeprowadzone przez siebie szacunki uwzględniające położenie nieruchomości, jej przeznaczenie, sposób korzystania z gazociągu oraz utratę wartości nieruchomości” bez przedstawienia na tę okoliczność jakichkolwiek dowodów nie spełnia wymogów płynących z art. 6 k.c. Z drugiej strony opinia biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, jak już wskazano, wyczerpująco opisała jakie przesłanki miały wpływ na ustalenie wynagrodzenia na kwotę 1251 zł. Skarżący nie umiał rzeczowo wykazać, aby w przedstawionej ekspertyzie wystąpiły luki, czy sprzeczności, lub też by była ona niepełna. Tym samym orzeczenie Sądu Rejonowego zasługiwało w pełni na aprobatę.

Mając powyższe na uwadze Sąd Odwoławczy oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.

Sędzia Przewodniczący Sędzia

Ref. I inst. SSR M. Kowrygo