

## POSTANOWIENIE

Dnia 27 grudnia 2021 roku

Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Rafał Kazimierski		
Protokolant:	protokolant sądowy Bogusław Szalast	

po rozpoznaniu w dniu 27 grudnia 2021 roku w Lublinie

na rozprawie

sprawy z wniosku E. R. i J. R.

z udziałem (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w T.

o ustanowienie służebności przesyłu

postanawia:

I. ustanowić na rzecz uczestnika (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w T. służebność przesyłu na nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), położoną przy ul. (...), obręb 73 S.-S., dla której Sąd Rejonowy Lublin - Zachód w Lublinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), polegającą na znoszeniu prawa wstępu i utrzymywania linii gazowej podziemnej średniego ciśnienia dn 63PE oraz przesyłu gazu, prawie dostępu uczestnika (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w T. do urządzeń przesyłowych w celu przeprowadzenia inspekcji ich stanu, usunięcia wszelkich usterek i awarii, a także konserwacji i remontów, w sposób oznaczony na mapie służebności przesyłu sporządzonej przez biegłego sądowego z zakresu instalacji gazowych W. M. wzdłuż linii gazociągu oznaczonej kolorem żółtym na mapie do celów projektowych stanowiącą integralną część orzeczenia (k.114) wraz ze strefą techniczną (ochronną) o łącznej powierzchni 26 m<sup>2</sup>, po 0,5 m z każdej strony osi gazociągu;

II. tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności zasądzić od uczestnika (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w T. na rzecz wnioskodawców E. R. i J. R. do ich majątku wspólnego małżeńskiego kwotę 10 373 zł (dziesięć tysięcy trzysta siedemdziesiąt trzy złote) płatną w terminie tygodnia od uprawomocnienia się postanowienia, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie uchybienia terminowi płatności od dnia następującego po dniu płatności do dnia zapłaty;

III. zasądzić od uczestnika (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w T. ma rzecz wnioskodawców E. R. i J. R. do ich majątku wspólnego kwotę 1 967,38 (tysiąc dziewięćset sześćdziesiąt siedem złotych i trzydzieści osiem groszy) tytułem zwrotu kosztów postępowania wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienia od uprawomocnienia się postanowienia do dnia zapłaty;

IV. nakazać ściągnąć od uczestnika (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w T. ma rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie kwotę 3 587,79 (trzy tysiące pięćset osiemdziesiąt siedem złotych i siedemdziesiąt dziewięć groszy) tytułem wydatków tymczasowo poniesionych ze środków budżetowych Skarbu Państwa.

**Sygn. akt I Ns 799/20**

## UZASADNIENIE

Wnioskodawcy E. R. i J. R. wystąpili z wnioskiem złożonym dnia 5 sierpnia 2020 roku o ustanowienie na rzecz uczestnika (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w T. służebności przesyłu obciążającej nieruchomość stanowiącą działkę ewidencyjną nr (...) (obecnie 14/19), obj. księgą wieczystą (...) której treścią jest znoszenie istnienia na nieruchomości obciążonej w przestrzeni nad i pod powierzchnią urządzeń przesyłowych w postaci linii gazowej i ich instalacji oraz prawa korzystania z nieruchomości obciążonej w zakresie niezbędnym do eksploatacji, dokonywania konserwacji, remontów, modernizacji urządzeń przesyłowych lub ich instalacji, wraz z prawem wejścia i wjazdu na teren celem dostępu do urządzenia, a także zasądzenie od uczestnika na rzecz wnioskodawców tytułem odpowiedniego wynagrodzenia za ustanowienie służebności kwoty 54 000 złotych oraz zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Uczestnik składając odpowiedź na wniosek przyznał, że na działce wnioskodawców znajduje się gazociąg średniego ciśnienia dn 63 PE, wskazała, że wnosi o oddalenie wniosku z uwagi na wskazany przez wnioskodawców kształt, a przede wszystkim zakres powierzchniowy służebności oraz wynagrodzenie, przyznała, że proponowała uczestnikom umowne ustanowienie służebności za wynagrodzeniem, lecz właściciele nieruchomości nie wyrazili na to zgody. Uczestnik podnosił fakt, że wnioskodawcy nabyli nieruchomość z już wybudowanym gazociągiem, że korzystają z dostarczanego gazu, a także, że szerokość strefy kontrolowanej powinna wynosić 1 metr. Wynagrodzenie powinno wynosić 3 500 złotych. (szerzej w aktach w odpowiedzi na wniosek k.53-57).

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

Nieruchomość zabudowana oznaczona w ewidencji jako działka nr (...) stanowi własność wnioskodawców na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej. Przez nieruchomość przebiega gazociąg na długości 26 metrów średniego ciśnienia dn 63 PE, który stanowi własność uczestnika. Gazociąg został wybudowany w 2010 roku na podstawie prawomocnej decyzji organów administracji publicznej. Wnioskodawcy nabyli przedmiotową nieruchomość jako działkę zabudowaną (fakty niesporne).

Wnioskodawcy nabywając przedmiotową nieruchomość nie mieli wiedzy i świadomości, że na nieruchomości posadowiony jest gazociąg, cena nabycia nie uwzględniała obciążenia nieruchomości, ani z tytułu gazociągu, ani z tytułu posadowienia linii energetycznej podziemnej. Budynek posadowiony na nieruchomości ma wady i w tym zakresie wnioskodawcy skierowali swoje roszczenia do zbywcy, co do których toczy się postępowanie przed Sądem (zeznania wnioskodawców k.193, analiza akt I C 257/20).

Wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu składa się z kilku elementów. Po pierwsze strefa kontrolowana wynosi 1 metr, po pół metra licząc od osi gazociągu. Wartość metra kwadratowego nieruchomości przed ustanowieniem służebności wynosi 404 złote. Wysokość samego wynagrodzenia związanego z utratą wartości nieruchomości w odniesieniu do współczynnika S równego połowie wartości pasa powierzchni nieruchomości oraz wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorstwo przesyłowe w odniesieniu do współczynnika k równego 100 % części podziemnej i 95% części nadziemnej nieruchomości. Współczynnik ten odnosi się wyłącznie do wartości już pomniejszonej o współczynnik S. W konsekwencji matematycznych działań wartość nieruchomości w pasie służebności przed ustanowieniem służebności przesyłu wynosi 10 504 złote, a wynagrodzenie za jej ustanowienie 10 373 zł.

Wynagrodzenie może być także podwyższone o kwotę 10 807 zł, o ile zostanie uznane, że strefę służebności należy rozszerzyć do 4 metrów, co zależy od interpretacji i oceny prawnej.

(opinia pisemna biegłej M. K. k.159, k.163 i k.164, opinia ustna k.207)

Przedmiotowy stan faktyczny był sporny w zakresie pogranicza ustaleń faktycznych z ustaleniami prawnymi. Sporna była szerokość strefy kontrolowanej oraz strefy oddziaływania służebności, a także wysokość wynagrodzenia i przesłanki ustalenia wynagrodzenia.

Kwestie te zostaną omówione w części prawnej.

Dodatkowo sporny był kolejny fakt.

Uczestnik twierdził, że wnioskodawcy wiedzieli, albo powinni wiedzieć, że przez nieruchomość przebiega gazociąg. Wnioskodawcy jednakże temu zaprzeczyli, a uczestnik w tym kierunku nie wskazywał żadnych środków dowodowych.

W konsekwencji ta kwestia powinna również podlegać ocenie przez Sąd pod kątem domniemań faktycznych. Bezsporne jest bowiem to, że w treści księgi wieczystej nie było żadnej wzmianki o obciążeniu nieruchomości. Informacje takie są dostępne na geoportalu, czy też na mapach do celów projektowych. Tyle tylko, że wnioskodawcy nie mieli potrzeb, aby przed zakupem weryfikować, aż tak dokładnie stan nieruchomości. W konsekwencji należy uznać, że wnioskodawcy nie wiedzieli o obciążeniu nieruchomości przebiegiem gazociągu. Kwestią prawną jest to, czy powinni wiedzieć i w jakim zakresie wpływa to ewentualnie na wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu.

W tym miejscu należy wskazać, że opinia biegłego sądowego z zakresu projektowania instalacji gazowych była przydatna tylko częściowo, to jest co do mapy, na której wskazano przebieg gazociągu. W zakresie rzekomego pasa strefy kontrolowanej, czy też długości służebności, jako wprost sprzeczna z dokumentami znajdującymi się w aktach sprawy oraz przepisami rozporządzenia, nie mogła się ostać.

W tym miejscu należy również dodać, że zastrzeżenia do opinii biegłej z zakresu szacunku wartości nieruchomości wskazane przez wnioskodawców, a żądające doliczenia do wynagrodzenia konieczności zamontowania nowej bramy wjazdowej, w istocie nie dotyczyły wiedzy specjalnej, ale były to kwestie dotyczące służebności i jej oddziaływania. Uczestnik wprost wskazał, że do wykonywania służebności zbędna jest możliwość urządzenia nowego wjazdu na nieruchomość. Wnioskodawcy nie wykazali tej niezbędności.

W tym miejscu należy wskazać, że wiarygodnie zeznawał świadek – pracownik uczestnika, który opisał jakie czynności są niezbędne do wykonywania służebności przesyłu. Zeznania te, chociaż złożone przez pracownika uczestnika, a więc potencjalnie mogły być tendencyjne, to jednakże obrazowały sposób wykorzystania gazociągu na nieruchomości wnioskodawców w sposób wiarygodny. Świadek zeznawał na pograniczu faktów i wiedzy specjalnej, ale wobec braku możliwości skorzystania z rzetelnej wiedzy biegłego, a ten wywołany przez Sąd, co się okazało, nie miał żadnej wiedzy praktycznej na temat służebności przesyłu gazu, Sąd ustalił stan faktyczny z udziałem tego świadka, a nie biegłego. Zdaniem Sądu, to właśnie pracownicy uczestnika, mają faktyczną wiedzę na temat sposobu wykorzystania służebności, w tym projektowania, przebiegu oraz ewentualnych czynności konserwacyjnych, czy też naprawczych oraz czasu trwania służebności, możliwości ich przenoszenia. Wnioskodawcy, pomimo, że na ich nieruchomości od co najmniej 4 lat znajduje się wspomniany gazociąg (tyle lat tam mieszkają), nie mieli żadnej wiedzy w tej kwestii. Zeznania wnioskodawczyni w istocie składały się z przedstawienia tego jak bardzo czuje się rozgoryczona faktem, że na nieruchomości usytuowany jest gazociąg i linia energetyczna.

W ramach uzupełnienia faktów istotnych należy również podkreślić, że znajdujące się na nieruchomości urządzenia przesyłowe – gazu i energii elektrycznej, nie pokrywają się wzajemnie pod względem przebiegu, a jednocześnie toczy się sprawa o ustanowienie służebności przesyłu energii elektrycznej.

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

Wniosek co do ustanowienia służebności za wynagrodzeniem zasługiwał na uwzględnienie w nieco innym kształcie redakcyjnym, niż proponowali wnioskodawcy, a w zakresie powierzchniowym zgodnie z tym, co proponował uczestnik.

Uczestnik wnosił formalnie o oddalenie wniosku, jednakże sam zauważał, że należy ustanowić służebność w innym kształcie i za innym wynagrodzeniem, niż wskazany we wniosku.

W konsekwencji sprzeczności stanowisk należy uznać, że w tym zakresie sprawę co do zasady rozstrzygnięto na korzyść wnioskodawców, co musi znaleźć wyraz w orzekaniu o kosztach postępowania.

Na zasadzie art. 305<sup>1</sup> KC nieruchomości można obciążyć na rzecz przedsiębiorcy, którego własność stanowią urządzenia przesyłowe prawem polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń (służebność przesyłu). Zaś wedle art. 305<sup>2</sup> § 2 KC jeżeli przedsiębiorca odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, a jest ona konieczna do korzystania z tych urządzeń, właściciel nieruchomości może żądać odpowiedniego wynagrodzenia w zamian za ustanowienie służebności przesyłu.

Nie było sporu pomiędzy stronami co do uregulowania stanu prawnego takiego wykorzystania działki wnioskodawców poprzez ustanowienie służebności przesyłu.

Spór dotyczył zaś tego w jakim zakresie gazociąg ogranicza prawo własności wnioskodawców, oddziałuje na działkę i czy należy wiązać z nim tzw. strefę kontrolowaną czy też pas eksploatacyjny.

Niewątpliwie przebieg gazociągu ogranicza właścicieli w możliwości pełnej eksploatacji działki i wpływa na jej ogólną wartość. Uwzględnia te okoliczności ustawodawca, który w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 26.04.2013 r. (Dz.U. 2013.640) w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie wprowadza pojęcie tzw. strefy kontrolowanej (§ 2 pkt 30), którą definiuje jako obszar wyznaczony po obu stronach osi gazociągu, którego linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu, w którym przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się transportem gazu ziemnego podejmuje czynności w celu zapobieżenia działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłowe użytkowanie gazociągu. Według § 10 (2, 3, 4) Rozporządzenia w strefach kontrolowanych należy kontrolować wszelkie działania, które mogłyby spowodować uszkodzenie gazociągu lub mieć inny negatywny wpływ na jego użytkowanie i funkcjonowanie. W strefach kontrolowanych nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania. W strefach kontrolowanych nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 2,0 m od gazociągów o średnicy do DN 300 włącznie i 3,0 m od gazociągów o średnicy większej niż DN 300, licząc od osi gazociągu do pni drzew. Wszelkie prace w strefach kontrolowanych mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z właściwym operatorem sieci gazowej.

Gazociąg na działce wnioskodawców został oddany do eksploatacji w 2010 r. Według § 110.1 cytowanego rozporządzenia dla gazociągów wybudowanych po 12.12.2001 r. stosuje się **szerokość stref kontrolowanych określona w załączniku nr 2 Tabela nr 2 do rozporządzenia, która wynosi 1 m.**

Biorąc pod uwagę, że jest to strefa zarezerwowana dla właściciela gazociągu, a wyjęta spod władztwa właściciela gruntu, ustalona aktem powszechnie obowiązującym (akt wykonawczy do ustawy) – Sąd ustalił, że taki obszar winien być uwzględniony przy ustaleniu służebności.

W tym kontekście należy wskazać, że strefa kontrolowana z jednej strony ustanawia szereg ograniczeń dla właściciela nieruchomości, a jednocześnie sam fakt eksploatacji gazociągu przez uczestnika ma istotne znaczenie dla ustalenia,

czy szerokość strefy kontrolowanej jest wystarczająca dla określenia pasa służebności, z którego będzie mógł korzystać uczestnik.

W orzecznictwie pojawia się również pojęcie pasa eksploatacyjnego nie wywodzi się z ustawy, pas eksploatacyjny to pas terenu po obu stronach urządzenia przesyłowego konieczny dla właściwego korzystania z tego urządzenia, o szerokości niezbędnej do prowadzenia prac eksploatacyjnych, w tym swobodnego wejścia lub wjazdu sprzętu dla zapewnienia obsługi i konserwacji, remontów, napraw, montażu, prac kontrolno-pomiarowych oraz do usuwania awarii i likwidacji urządzenia. Szerokość oraz przebieg pasa eksploatacyjnego wyznacza przedsiębiorstwo energetyczne. Przy wyznaczaniu pasa eksploatacyjnego należy brać pod uwagę ukształtowanie, zagospodarowanie terenu, granice ewidencyjne działek oraz uwzględnić sposób użytkowania urządzeń przesyłowych.

W ocenie Sądu definicja stworzona przez uczestnika, to nic innego jak uszczegółowienie definicji strefy kontrolowanej. Bowiem w strefie kontrolowanej właściciel urządzeń podejmuje czynności w celu zapobieżenia działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłowe użytkowanie gazociągu, które wymienia definicja pasa eksploatacyjnego, czyli wejścia lub wjazdu sprzętu dla zapewnienia obsługi i konserwacji, remontów, napraw, montażu, prac kontrolno-pomiarowych oraz do usuwania awarii i likwidacji urządzenia.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego pojawia się szereg wytycznych, które wypracowano na przestrzeni lat przez różne składy orzecznicze, a które to wytyczne mają określić sprawiedliwe wynagrodzenie za korzystanie ze służebności przesyłu.

W przedmiotowej sprawie należy ustalić przede wszystkim to jakiej szerokości powinna być służebność, czy też pas eksploatacyjny wskazujący na ograniczenia we władztwie wnioskodawców.

Wnioskodawcy wskazywali we wniosku, że taki pas wynosi kilka metrów, a szerokość pasa służebności i w konsekwencji powierzchnia powinna dochodzić do 130 metrów kwadratowych. Wnioskodawcy jednakże w żaden sposób nie wyjaśnili z jakich względów niezbędne jest takie szerokie określenie służebności przesyłu.

Uczestnik natomiast od samego początku wskazywał, że pas służebności powinien pokrywać się z pojęciem strefy kontrolowanej określonej w cytowanym powyżej rozporządzeniu. W konsekwencji treści opinii biegłej z zakresu szacunku wartości nieruchomości M. K., pojawił się problem, czy służebność oprócz pasa o szerokości 1 metra powinna także być poszerzona o 3 metry do 4 metrów. Ta ostatnia wartość, czyli po 2 metry z każdej ze stron, pojawia się w związku z niejednoznaczną treścią § 10 ust. 4 rozporządzenia, który stanowi, że: W strefach kontrolowanych nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 2,0 m od gazociągów o średnicy do DN 300 włącznie i 3,0 m od gazociągów o średnicy większej niż DN 300, licząc od osi gazociągu do pni drzew. Wszelkie prace w strefach kontrolowanych mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z właściwym operatorem sieci gazowej.

W konsekwencji pojawia się problem wykładni przepisu, czy ustawodawca miał na myśli fakt, że zawsze w odległości mniejszej, niż dwa metry od osi gazociągu nie mogą rosnąć drzewa, czy też, że obszar ten odnosi się wyłącznie do stref kontrolowanych, które są szersze, niż dwa, czy trzy metry. Pierwszy wniosek z wykładni wydaje się właściwy z uwagi na wykładnię funkcjonalną, przecież nie jest istotne to jaki jest gazociąg, a drzewo nie powinno nigdy rosnąć w konkretnej odległości. Ta wykładnia wydaje się już sama w sobie być sprzeczna, bowiem przecież ustawodawca jednocześnie wskazuje, że dla szerszych gazociągów ta odległość powinna wynosić już 3 metry.

Drugi wynik wykładni jest dominujący w orzecznictwie i w praktyce. Zeznający w sprawie pracownik uczestnika wskazał, że przedsiębiorstwo przesyłowe również miało problem z wykładnią tego przepisu w dacie jego wprowadzenia. Obecnie jednakże takie problemy interpretacyjne nie występują, gdyż utrwalone jest w praktyce administracyjnej, że wskazane powyżej odległości dotyczą wyłącznie gazociągów stalowych (wybudowanych przed 2001 rokiem), a w konsekwencji przepis należy rozumieć, że jest to przepis ogólny, a przepis szczególny, czyli tabele załączone do § 110 obrazują szerokość stref kontrolowanych i w konsekwencji odległość linii drzew pokrywa się ze strefą kontrolowaną, a jeśli strefa jest szersza, niż odpowiednio 2 lub 3 metry, to wyłącznie w tych obszarach nie mogą

rosnąć drzewa. Wynika to również z tego, co wskazał świadek, że posłużono się w § 10 ust. 4 oznaczeniem gazociągów DN, co dotyczy gazociągów stalowych, a omawiany gazociąg nie jest stalowy i oznacza się go literami dn.

Problem ten pojawiał się również w orzecznictwie i został rozstrzygnięty zgodnie z proponowanym powyżej rozumowaniem, czyli że drzewa nie mogą rosnąć w strefie kontrolowanej o szerokości metra, poza tą strefą drzewa mogą rosnąć, wbrew literalnemu brzmieniu § 10 ust. 4 rozporządzenia.

(por. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 6 grudnia 2019 r. II OSK 208/18, w którym w rozważaniach prawnych WSA wskazano wprost, że § 110 jest przepisem szczególnym w stosunku do § 10 ust. 4 oraz w postanowieniu sądu Okręgowego w Olsztynie - IX Wydział Cywilny Odwoławczy z dnia 15 marca 2018 r. IX Ca 1212/17 – jest to orzeczenie po uchyleniu przez Sąd Najwyższy sprawie IV CSK 724/16, gdzie wprost wskazano, że: Różnica we wnioskach końcowych obu biegłych wynika z tego, że biegły J. K. za zasadne uznał poszerzenie ustalonej w powyższy sposób strefy kontrolowanej i tym samym pasa służebności przesłał do 4 m z uwagi na zapis § 10 ust. 4 przywołanego powyżej rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, zgodnie z którym w strefach kontrolowanych nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 2,0 m od gazociągów o średnicy do DN 300 włącznie i 3,0 m od gazociągów o średnicy większej niż DN 300, licząc od osi gazociągu do pni drzew. Tymczasem biegły A. J. nie podzielił rozumowania biegłego J. K. tylko w powyższym zakresie wywodząc, że do przedmiotowego gazociągu nie ma zastosowania § 10 ust. 4 rozporządzenia, a tabela nr 2 do załącznika nr 2 do tego rozporządzenia, która przewiduje również szerokość strefy kontrolowanej w odniesieniu do obiektu terenowego w postaci drzew ustalając ją na poziomie 3 m, a nie 4 m, jak czyni to § 10 ust. 4 przedmiotowego rozporządzenia. Sąd Okręgowy podzielił konstatację biegłego A. J., stąd też szerokość pasa służebności została przez Sąd Okręgowy ograniczona (do 3 m) w stosunku do tej ustalonej przez Sąd Rejonowy w oparciu o opinie biegłego J. K. (4m). Zdaniem Sądu Okręgowego z uwagi na zapis § 110 analizowanego rozporządzenia szerokość strefy kontrolowanej w stosunku do gazociągu znajdującego się na działkach wnioskodawcy powinna być ustalana wyłącznie przy wykorzystaniu tabeli nr 2 z załącznika nr 2.)

W konsekwencji powyższego należało przyjąć, że szerokość oddziaływania służebności na nieruchomości wnioskodawców powinna być określona na 1 metr.

Zeznający w sprawie pracownik uczestnika wskazał, że w istocie sposób eksploatacji gazociągu polega na jego okresowej kontroli, którą wykonuje pracownik idąc trasą nad rurą i weryfikuje, czy nie ulatnia się gaz, ewentualnie czasem wykorzystywany jest wózek, który również wykonuje te pomiary, a jego szerokość jest nie większa, niż szerokość człowieka. Awaryjne gazociągu są rzadkością i najczęściej mają miejsce podczas nieostrożnych prac podczas wykopów, czy też prac polowych przez rolników z wykorzystaniem ciężkiego sprzętu. W terenach urządzonych tak jak na nieruchomości wnioskodawców, awaryjne praktycznie nie występują. W sytuacji gdyby była awaria, to najpopularniejsza metoda jej naprawy ma charakter bez wykopowy, bowiem do rury można się dostać z jej boków.

Treść tych zeznań wskazuje wprost, że korzystanie ze służebności przez uczestnika nie będzie w zasadzie nigdy wykraczało poza strefę kontrolowaną szerokości metra. W sytuacji gdyby istniała konieczność wykopów, to odbywałoby się to z obowiązkiem przywrócenia nieruchomości do stanu z przed ingerencji lub wypłaty odszkodowania, co wynika z odrębnych przepisów.

W konsekwencji oddziaływanie służebności pokrywa się ze strefą kontrolowaną.

Powyższego rozwiązania zresztą nie wykluczyła sama biegła M. K., która wprost w opinii ustnej wskazała, że wynagrodzenie określone w literze B, które odnosi się do w/w problemu, zostało tak określone, że może zostać wyeliminowane bez konieczności zmiany pozostałej części opinii. **W konsekwencji, że biegła wskazała warianty wynagrodzenia, a Sąd może wybrać konkretny wariant w zależności od ustaleń prawnych w sprawie.**

Po rozwiązaniu tego problemu, kolejnym była kwestia wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu. Uczestnik wskazywał, że w jego ocenie wynagrodzenie to powinno być ograniczone do współczynnika równego nie więcej, niż połowa wartości nieruchomości odnoszącej się do pasa służebności.

W tym też kontekście uczestnik zgłosił zastrzeżenia do opinii biegłej i ostatecznie pomimo złożenia wyjaśnień ustnych przez biegłą, które w pełni wyjaśniły wszelkie wątpliwości w rozumowaniu biegłej, żądał, aby opinię wydał inny biegły z zakresu szacunku wartości nieruchomości.

Sąd nie uwzględnił tego żądania, gdyż powszechnie w orzecznictwie jest rozumowanie, że Sąd ocenia opinię biegłego pod kątem logiczności rozumowania, jasności i zupełności, a sam fakt niezadowolenia przez którąkolwiek ze stron z treści opinii nie skutkuje koniecznością wywołania opinii kolejnego biegłego.

Tyle tylko, że w istocie te zastrzeżenia do opinii biegłej wkraczają w kwestie prawne. Wynagrodzenie za służebność przesyłu Sąd ustala z urzędu. W konsekwencji te wszystkie kwestie będą brane pod uwagę przy ocenie wysokości wynagrodzenia.

Należy podzielić sformułowane poglądy, zgodnie z którymi powierzchnia nieruchomości zajęta pod służebność powinna odpowiadać warunkom eksploatacji sieci przyjętym w przedsiębiorstwie, będącym właścicielem urządzeń przesyłowych. Przestrzeń, w jakiej przedsiębiorca przesyłowy może poruszać się, realizując przysługującą mu służebność przesyłu, powinna być oznaczona w sentencji postanowienia; w przestrzeni tej właściciel nieruchomości obciążonej nie może podejmować działań utrudniających lub uniemożliwiających przedsiębiorcy przesyłowemu wykonywanie służebności. Rozmiar tej przestrzeni to zwykle pasy gruntu rozpościerające się wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych lub wokół słupów przesyłowych. Tak wyznaczone pasy gruntu wyznaczają granice wykonywania służebności, której treść wynika z sentencji postanowienia. Korzystanie z pasów nieruchomości znajdujących się pod liniami przesyłowymi będzie możliwe tylko wtedy, gdy okaże się to niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania tych linii; w żadnym razie określenie granic tych pasów nie uprawnia przedsiębiorcy do stałego z nich korzystania.

Służebność przesyłu jest służebnością czynną, zaś art. 305<sup>1</sup> KC nie rozstrzyga *expressis verbis*, jak szeroki jest zakres obciążenia nieruchomości tym ograniczonym prawem rzeczowym, stąd skonkretyzowanie treści służebności następuje przy jej ustanowieniu, stosownie do rodzaju urządzeń przesyłowych, ich przebiegu, zakresu potrzeb przedsiębiorcy przesyłowego oraz innych ewentualnie okoliczności, każdej indywidualnie rozpatrywanej sprawy. Powierzchnia nieruchomości zajęta pod służebność powinna umożliwiać przedsiębiorcy posadowienie urządzeń, prawidłowe korzystanie z nich, ich konserwację, naprawę, modernizację oraz usuwanie awarii. Zakres obciążenia nieruchomości służebnością przesyłu, będącą służebnością czynną, ustanowioną dla urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, obejmuje uprawnienie do określonych działań dotyczących nieruchomości obciążonej, nie obejmuje natomiast innych jeszcze ograniczeń prawa własności, wynikających z odmiennych przyczyn niż to ograniczone prawo rzeczowe, a zatem ograniczeń własności związanych z oddziaływaniem linii elektroenergetycznej na otoczenie, polegających m.in. na ograniczeniu właściciela - w strefie ochronnej - w możliwości dokonywania w stosunku do nieruchomości określonych działań (np. zabudowy). Ograniczenia te są niezależne od tytułu prawnego przedsiębiorcy przesyłowego do korzystania w ramach służebności przesyłu z nieruchomości, na której są umiejscowione urządzenia przesyłowe i nie są objęte treścią służebności obciążającej tę nieruchomość.

Z bogatego i ustabilizowanego orzecznictwa Sądu Najwyższego wynika, że wynagrodzenie jest ustalane w związku z ustanowieniem na podstawie postanowienia sądu służebności przesyłu jako tytułu prawnego do korzystania przez przedsiębiorcę przesyłowego z cudzej nieruchomości, w zakresie niezbędnym do eksploataowania urządzeń i wykonywania innych – wymienionych wyżej przykładowo – czynności. Ustawa nie wskazuje kryteriów ustalania wysokości tego wynagrodzenia, które jest, co należy podkreślić, wynagrodzeniem za obciążenie nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym. Oznacza to, że wynagrodzenie powinno być ustalane każdorazowo indywidualnie i dostosowane do okoliczności, w tym zakresu, charakteru i trwałości obciążenia, jego uciążliwości, wpływu na ograniczenie korzystania z nieruchomości przez właściciela, a także zmniejszenia jej wartości. Uwzględnić należy, czy

urządzenia przesyłowe służą także zaspokojeniu potrzeb właściciela nieruchomości obciążonej (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 5 kwietnia 2012 roku, II CSK 401/11, niepubl., z dnia 27 lutego 2013 r., IV CSK 440/12, niepubl., z dnia 8 lutego 2013 r., IV CSK 317/12, niepubl., z dnia 20 września 2012 roku, IV CSK 56/12, niepubl. oraz z dnia 18 kwietnia 2012 r., V CSK 190/11, niepubl. w uchwale z dnia 11 grudnia 2015 r., III CZP 88/15, OSNC 2016, nr 12, poz. 144 oraz w postanowieniach z dnia 18 maja 2016 r., V CSK 531/15, OSNC-ZD 2018, nr 1, poz. 14, z dnia 9 sierpnia 2016 r., II CSK 770/15, (niepubl.) oraz z dnia 10 listopada 2017 r., V CSK 333/17, (niepubl)).

W kwestii, czy wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu może obejmować także uciążliwości związane z oddziaływaniem linii przesyłowej poza pasem eksploatacyjnym tej służebności, w tym w zakresie strefy kontrolowanej, Sąd Najwyższy zajmuje zasadniczo stanowisko, że nie jest to wykluczone, o ile zachodzi w tym względzie związek z obciążeniem nieruchomości służebnością przesyłu (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 2015 r., III CZP 88/15, OSNC 2016, nr 12, poz. 144, i postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 sierpnia 2016 r., II CSK 770/15) i z zastrzeżeniem, że wynagrodzenie, o którym mowa, nie może jednak obejmować takiego uszczerbku, który w związku z ustanowieniem strefy kontrolowanej podlega wyrównaniu na podstawie przepisów art. 58 ust. 2 lub art. 63 ust. 3 w związku z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm., por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 2015 r., III CZP 88/15, OSNC 2016, nr 12, poz. 144, postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 9 sierpnia 2016 r., II CSK 770/15, z dnia 10 listopada 2017 r., V CSK 333/17, i z dnia 10 kwietnia 2019 r., IV CSK 42/18).

Uczestnik również wskazał na argumentację określoną w Postanowieniu Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 27 lutego 2013 r. IV CSK 440/12.

Postanowienie to jednakże dotyczyło jednakże innego stanu faktycznego, a przede wszystkim Sąd Najwyższy oparł się na domniemaniu, które dotyczyły NAPONIETRZNEJ linii energetycznej, wskazując, że nie sposób przyjąć, aby wnioskodawcy kupując przedmiotową nieruchomość nie brali pod uwagę faktu obciążenia jej urządzeniami linii napowietrznej istniejącej tam od kilkudziesięciu lat, a z której przy okazji sami korzystają.

Tymczasem w przedmiotowej sprawie mamy do czynienia z gazociągiem, który w przeciwieństwie do linii napowietrznej, nie jest widoczny na pierwszy rzut oka, a więc nie można domniemać, że zakupując tę konkretną nieruchomość, wnioskodawcy musieli brać pod uwagę istnienie „rury w ziemi”. To że gazociąg był widoczny na mapach na geoportalu, nie ma decydującego znaczenia, gdyż geoportal nie jest urzędowym poświadczeniem przebiegu linii granicznych, czy też urządzeń przesyłowych. Jest to portal służący pogładowemu określeniu tych kwestii. Zresztą powyższą kwestię również trafnie opisała biegła, że w jej ocenie nie można różnicować tego, czy ktoś nabył nieruchomość z istniejącą służebnością, która nie była ustanowiona w sensie prawnym. Właścicielowi bowiem przysługuje między innymi roszczenie negatoryjne o usunięcie gazociągu.

W związku z powyższym, skoro uczestnik nie wykazał, aby wnioskodawcy przy zapłacie ceny uwzględnili już obniżenie wartości nieruchomości w związku z istnieniem tam służebności przesyłu, to kwestia ta nie może mieć rozstrzygającego znaczenia dla ustalenia wartości służebności przesyłu.

W przedmiotowej sprawie wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu jest bliskie wartości nieruchomości w pasie służebności. Na pierwszy rzut oka nie sposób nie podzielić zastrzeżeń uczestnika, że jest ono wygórowane. Tyle tylko, że wynagrodzenie za ustanowienie służebności dotyczy całościowego oddziaływania na nieruchomość, a nie tylko na konkretny wąski pas gruntu.

Obrazując to w najprostszy sposób można wskazać, że w zasadzie oczywistym będzie założenie, że w sytuacji możliwości nabycia nieruchomości bez służebności przesyłu i ze służebnością przesyłu za tą samą cenę, potencjalny nabywca zdecyduje się na zakup nieruchomości bez obciążenia. W konsekwencji więc prawo popytu i podaży wskazuje, że aby skutecznie zbyć nieruchomość obciążoną należy obniżyć cenę nieruchomości. Kwestią najważniejszą będzie jak dalece. Oczywistym jest, że opisaną różnicę tych nieruchomości można byłoby łatwo ustalić, gdyby istniały porównawcze ceny transakcyjne nieruchomości obciążonych, jak i nie obciążonych. Wówczas po zastosowaniu współczynnika korygującego biegli mogliby w sposób łatwy wyznaczyć tę wartość, a w konsekwencji wynagrodzenie



za ustanowienie służebności przesyłu. Skoro nie ma takich danych transakcyjnych, to biegli w różny sposób starają się ustalić tę wartość.

Uczestnikowi znany jest wyłącznie sposób odnoszący się do wartości nieruchomości w konkretnym pasie, czyli powierzchni i uważa, że wynagrodzenie nie powinno przekraczać w takich sytuacji faktycznej połowy wartości pasa nieruchomości.

Założenie takie jest całkowicie błędne, gdyż nie odnosi się w ogóle do kryteriów indywidualizujących. Oczywistym jest, że w sytuacji gdy służebność przebiega na terenie łąki, pola, to oddziaływanie jest wręcz znikome na powierzchni, a pod powierzchnią w 100%, inaczej jest w terenie zurbanizowanym, a może się okazać, że z uwagi na przebieg służebności przez niewielką działkę, utraci ona charakter budowlany, bowiem nie będzie można na niej postawić domu z uwagi na umiejscowienie służebności i odległości od granic. Również może się zdarzyć, że konkretna działka nie może mieć posadowionych urządzeń, które znajdują się pod powierzchnią, takich, jak przydomowe szamba, gruntowe wymienniki ciepła, czy też inne podobne. W konsekwencji, w przypadku działek budowlanych, istotne jest miejsce przebiegu służebności. Im bardziej centralne położenie, to istotniejszy wpływ na jej zagospodarowanie i w konsekwencji na wartość całości, a im bardziej peryferyjny, tym mniejszy wpływ.

W konsekwencji więc biegła określiła szereg kryteriów w opinii pisemnej, a które wyjaśniła w opinii ustnej.

W literze A biegła uznała, że należy odrębnie ustalić spadek wartości nieruchomości w pasie służebności, co określiła na przeciętnym poziomie 50% (literatura dopuszcza dla nieruchomości zabudowanych od 0,4 do 0,6) oraz odrębnie elementy wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości. Ten ostatni dzieli się na wynagrodzenie za korzystanie w części podziemnej, które w realiach tej konkretnej sprawy, z uwagi na to, że przedsiębiorca przesyłowy wykorzystuje grunt pod ziemią w całości na 100% oraz w części nadziemnej, gdzie przedsiębiorca przesyłowy wykorzystuje grunt w 95%. W konsekwencji wynagrodzenie składa się z sumy 50% i  $97,5\%/2$ . Wartość metra kwadratowego biegła przyjęła na 404 złote, a więc 100% wartości pasa służebności o długości 26 metrów na 1 metr wynosi 10 504 złote, a wynagrodzenie 10 373 złote.

W literze B – przypomnieć należy, że Sąd nie uznał za zasadne określenie wynagrodzenia w tym obszarze, a które mogłoby dotyczyć rekompensaty za zmniejszenie użyteczności w tym pasie.

W literze C wynagrodzenie za ewentualną konieczność usunięcia, przebudowy, rozbiórki obiektów. W tej sprawie nie było takiej konieczności.

Biegła w toku wyjaśnień ustnych uszczegółowiła opinię pisemną.

Biegła wskazała, że oprócz utraty wartości nieruchomości w pasie służebności, należy uwzględnić wynagrodzenie za udział w korzystaniu, ponieważ idąc za definicją prawa własności z Kodeksu Cywilnego należy podzielić ten obszar na dwie strefy: strefę podziemną i strefę nadziemną, w każdej z tych stref może być różny udział korzystania przedsiębiorcy przesyłowego. W przypadku strefy pod gruntem 100%, czyli przedsiębiorstwo przesyłowe korzysta w 100% z obszaru pod gruntem. Natomiast jeśli chodzi o obszar nad gruntem uznałam, że właściciel nieruchomości jak gdyby może w tylko w 5% procentach wykorzystać teren nieruchomości, bo tak naprawdę może mieć tam tylko teren zielony w postaci trawy i to jest ta strefa ścisłej strefy kontrolowanej.

Przede wszystkim współczynnik K dotyczy korzystania z danego obszaru służebności. Czyli tylko i wyłącznie na tym pasie służebności i nie ocenia się tego, jak wpływa to na całą nieruchomość, czyli, że wyglądam przez okno i widzę, że jest rura albo są kwiatki tylko skupia się na możliwości wykorzystania optymalnego jakie mogłoby się zdarzyć gdyby tego gazociągu nie było. Natomiast współczynnik S jest zupełnie innego rodzaju współczynnikiem ponieważ on nie dotyczy korzystania tylko dotyczy takiego zagadnienia, które poruszane we wszystkich opracowaniach dotyczących wynagrodzenia za służebność przesyłu, również w standardach zawodowych, notach interpretacyjnych. Dotyczy on utraty użyteczności nieruchomości. Czyli w momencie kiedy następuje tak jakby umocowanie istnienia tego urządzenia przesyłowego, czyli ustanowienie służebności przesyłu zgadzamy się z tym, że następuje trwała

utrata wartości nieruchomości ale nadal mówimy tylko o pasie służebności przesyłu. W praktyce przyjmuje się, że dla gruntów które stanowią grunty zurbanizowane właśnie ta utrata wartości nieruchomości w pasie służebności wynosi od 40% do 60% wartości wyjściowej nieruchomości. **Można również ten współczynnik S obliczyć, jeżeli mielibyśmy takie transakcje, w oparciu o rynek nieruchomości również. Ale to jest już mało prawdopodobne, aby udało się zebrać tak szeroką bazę nieruchomości, aby to można było obliczyć, dlatego przyjmuje się, że wyłączenie, ogólnie mówiąc, żeby to było takie zrozumiałe, przed ustanowieniem służebności jest grunt zurbanizowany w sensie położony na terenie, gdzie mogą być prowadzone jakieś inwestycje kubaturowe lub inwestycje związane z otoczeniem zurbanizowanym a przez ustanowienie służebności przesyłu, przez posadowienie urządzeń infrastruktury technicznej jak gdyby doprowadzamy do sytuacji, że ten grunt jest wyłączony spod możliwości jakichkolwiek inwestycji.** Czyli współczynnik K to jest współkorzystanie, współczynnik S to jest trwała utrata wartości nieruchomości. Ten aspekt związany z trwałą utratą wartości nieruchomości też w orzecznictwie Sądu Najwyższego został zauważony. Sąd Najwyższy bardzo słusznie rozróżnił dwa przypadki: jeżeli mamy do czynienia z wynagrodzeniem za bezumowne korzystanie z nieruchomości przykładowo w zakresie służebności przesyłu ten element nie może być uwzględniany w tym wynagrodzeniu. Natomiast kiedy mamy do czynienia z wynagrodzeniem za ustanowienie służebności przesyłu ten element trwałej utraty użyteczności tj. wartości nieruchomości powinien być uwzględniony jako jeden z elementów wynagrodzenia.

Istotne jest również to, że w momencie kiedy uwzględniamy element spadku wartości nieruchomości, czyli ten współczynnik S wynagrodzenie za korzystanie jest już obliczane z niższego poziomu wartości tej nieruchomości, tego pasa, czyli gdybyśmy nie uwzględniali tej trwałej utraty wartości, czyli tego S, przeszlibyśmy do prostego wzoru  $404 \times 26 \times 0,975$  otrzymalibyśmy bardzo zbliżoną kwotę wynagrodzenia tj. 10 373 zł. Natomiast ponieważ istnieje zasada w przypadku wyliczania wynagrodzeń indywidualizacji wynagrodzenia, to też jest zasada, którą potwierdza orzecznictwo Sądu Najwyższego, biegała ma zwyczaj rozbijać jeszcze to wynagrodzenie na dwa podpunkty, aby Sąd też widział, który element w jaki sposób został obliczony. Jeszcze raz podkreślę to, że jeżeli mamy do czynienia z gruntem jakby budowlanym, z gruntem na którym możliwe są jakieś inwestycje i doprowadzamy do tego poprzez usadowienie urządzeń infrastruktury technicznej, że **na tym terenie żadna inwestycja już nigdy nie będzie mogła być zlokalizowana, to wynagrodzenie płaci przedsiębiorca przesyłowy już tak jakby od gruntu z tą wadą, czyli od gruntu, który już nie jest możliwy do zabudowy. Tu nie ma jak gdyby dublowania się, że najpierw jest utrata użyteczności i jeszcze dodatkowo trzeba zapłacić tak jakby za korzystanie z gruntu budowlanego.**

Przedsiębiorca przesyłowy oczywiście mógłby wykupić ten grunt, wnioskodawca podczas oględzin chyba proponował, aby przedsiębiorca wykupił. Wiadomo, że nie na tym polega funkcjonowanie urządzeń przesyłowych, natomiast oczywiście jest to uzależnione od tego współczynnika K. Czyli jeżeli przyjmiemy, że niemal w 100%, bo tak tutaj ten współczynnik K wygląda, że 0,975, czyli prawie jedność, czyli prawie odpowiada to prawie własności nieruchomości z uwagi na to, że w tym obszarze właściciel jest praktycznie pozbawiony możliwości wykonywania swojego prawa własności, czyli zgodnie ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem tego prawa, przy czym jeszcze musi ponosić obciążenia publiczno - prawne. Swego czasu również doliczałam do wynagrodzenia również konieczność ponoszenia podatków z tego obszaru.

W przypadku pasa tej strefy kontrolowanej właściciel jest praktycznie niemal całkowicie pozbawiony władztwa nad tym obszarem gruntu. Tzn. władztwa, on nie może wykorzystywać zgodnie ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem prawa tej nieruchomości. Stąd tak wysoki jest współczynnik tego współkorzystania, gdyby był jeden mielibyśmy faktycznie wynagrodzenie odpowiadające prawu własności. **Należy jednak nadal pamiętać, że wszelkie obciążenia publicznoprawne pozostają po stronie właściciela nieruchomości.**

Linia zabudowy jest pojęciem ściśle związanym z planem zagospodarowania przestrzennego, jak wspomniałam na tym obszarze nie ma takiego planu i nie możemy mówić o liniach zabudowy w tym przypadku. Nawet abstrahując od tego konkretnego przypadku, linie zabudowy w sytuacjach kiedy mogą być wprowadzone również na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, należy pamiętać, że **w przypadku nabywania nieruchomości**

**kupujemy całą nieruchomość i nie rozróżniamy w cenie nieruchomości obszarów w danej działce, że przykładowo centralna część działki jest więcej warta niż m<sup>2</sup> przykładowo przy granicach działki. Kupując nieruchomość kupujemy całą nieruchomość i każdy m<sup>2</sup> tej nieruchomości jest wart tyle samo.**

Kolokwialnie mówiąc działka budowlana potrzebuje również obszaru, żeby zagospodarować teren, trzeba urządzić wjazd, trzeba ją ogrodzić, trzeba wybudować infrastrukturę pomocniczą w postaci garażu, wiaty, czy śmietnika. Nie tylko dom stanowi o tym, że działka jest działką budowlaną. Również wiele innych obiektów mogłoby się w tym pasie znaleźć: przyłącza, jakieś studnie czy cokolwiek co nie jest budynkiem.

Indywidualizacja w tej sprawie wskazuje, że przyjęcie współczynnika w takiej wysokości z uwagi na to, że teren jest zurbanizowany, bo działka jest położona na terenie miejskim o silnie postępującej urbanizacji, spowodowanie braku możliwości jakiegokolwiek inwestycji w tym obszarze powoduje, że grunt ten może być wykorzystany tylko jako teren zielony, czyli trwa co jest dużym ograniczeniem możliwości wykorzystania tego gruntu, stąd taka wysokości tego współczynnika.

Dopiero ustanowienie służebności przesyłu tak jakby petryfikuje obecność tego urządzenia na tej nieruchomości. Nie ma znaczenia czy nieruchomość została nabyta z gazociągiem czy nie, czy została nabyta odpłatnie czy nieodpłatnie, czy w drodze darowizny czy w drodze spadku ponieważ do czasu do kiedy nie zostanie ustanowiona służebność przesyłu, czyli zostanie potwierdzone nieusuwalność tego urządzenia, jakby następuje utrwalenie skutków, właścicielowi przysługują roszczenia negatoryjne do tego urządzenia i w związku z tym dla wynagrodzenia za ustanowienie tej służebności nie ma znaczenia czy jest to osoba, która nabyła nieruchomość już z gazociągiem czy bez ponieważ dopiero służebność przesyłu w formie ustanowionego prawa potwierdza tą nieusuwalność urządzeń. Do czasu ustanowienia te urządzenia z takiej ochrony nie korzystają. Dlatego nie moglibyśmy tego tak różnicować ponieważ nawet najprostsze uzasadnienie: nabycie nieruchomości może być z różnych tytułów. Do czasu kiedy roszczenie negatoryjne przysługuje to nie ma powodów, aby uwzględniać, że została już nabyta nieruchomość z gazociągiem lub jakkolwiek inna infrastruktura. W momencie kiedy nieruchomość jest nabywana jest również nabywane są wszelkie prawa do tych nieruchomości, więc również prawo, aby wystąpić z tym roszczeniem negatoryjnym czy z prawem do ustanowienia służebności przesyłu.

W przypadku kiedy mamy do czynienia z gruntami położonymi na terenach miast, z gruntami zurbanizowanymi mamy do czynienia zawsze z trwałą utratą wartości nieruchomości. Oczywiście trwałą utratą wartości nieruchomości może dotyczyć również obszaru poza strefą służebności. W tym przypadku cała nieruchomość, czyli obszar poza strefą służebności nie doświadczył tego, tej trwałej utraty wartości, czyli możliwości korzystania w dotychczasowy sposób ale są takie przypadki, że wyobrażamy sobie, że przez środek będzie biegł, to trzeba by również w tym elemencie B uwzględnić tą trwałą utratę nieruchomości pozostającej część. Natomiast można sobie wyobrazić, że nie nastąpi trwała albo w bardzo niewielkim stopniu ta trwała utrata wartości nieruchomości przykładowo w przypadku terenów typu łąki, tereny zielone, rolne ale to też musiałoby być mocno zindywidualizowane w zakresie tego jakiego rodzaju prawa mogłyby być tam prowadzone. Im tereny cenniejsze, położone na obszarach miejskich zurbanizowanych, tym ta utrata wartości jest taka najbardziej typowa i charakteryzuje się większym tym współczynnikiem. Natomiast w terenach mniej zurbanizowanych, łąka byłaby takim obszarem, może linia napowietrzna, bo ta trwała utrata wartości mogłaby być minimalna.

Podsumowując powyższe rozważania, Sąd w całości podziela sposób rozumowania biegłej i w konsekwencji wysokość współczynników skutkujących takim wynagrodzeniem.

Należy raz jeszcze podkreślić, że wnioskodawcy utracą na stałe tę część nieruchomości pod względem użytkowym, niezależnie od zmiany okoliczności nie będą mogli nigdy zabudować. Przy czym pod pojęciem zabudowy nie można zrównać wyłącznie samego budynku, ale także altany, garażu, schowka, czy też urządzeń podziemnych, takich jak popularne szambo, czy też gruntowy wymiennik ciepła. Ograniczenie to jest trwałe i nawet, jeśli sami wnioskodawcy nie planują aktualnie budowy takich urządzeń, to nie oznacza, że kolejni właściciele nie będą chcieli dokonać tego.

W konsekwencji takie ograniczenie, idąc za biegłą, jest istotne i wynosi rzeczywiście 95% części nadziemnej. Zostaje posadowienie kwiatków, trawy, krzewów. Nie można tam wybudować żadnej wiaty. Istotne jest to, że gazociąg przebiega w części peryferyjnej nieruchomości, lecz nie przy granicy – ogrodzenie które jest tam obecnie, zostanie przesunięte do rzeczywistych granic nieruchomości, które są około 4 metrów bliżej ulicy. Istotne jest także to, że wnioskodawcy przez cały okres trwania służebności będą ponosili daniny publiczne, w tym podatek od nieruchomości. Nawet przyjęcie, że jest to 26 złotych rocznie, to mnożąc to przez 100 lat, daje to kwotę 2 600 złotych, a wliczając inflację zapewne będzie to kwota co najmniej dwukrotnie wyższa. W konsekwencji w ujęciu przyszłościowym w istocie wynagrodzenie, które na dzień dzisiejszy ma istotną wartość, zostanie wydatkowane w istotnych częściach na obowiązkowe daniny publicznoprawne. Nie mówiąc o utracie wartości całej nieruchomości. Działka wnioskodawców ma 723 m2 powierzchni. Na dzień dzisiejszy według wyceny biegłej jej wartość, to 292 000 złotych, a wynagrodzenie, to 10 400 złotych, co odpowiada 3,6% wartości całej działki (bez budynku). Nie jest to kwota wygórowana i trudno uznać, aby była to kwota niewątpliwie atrakcyjna dla potencjalnego nabywcy. Jest to kwestia, o której szeroko wyjaśniała ustnie biegła. Cała nieruchomość stanowi wartość, a nie konkretna jej część. Jako daleko idący argument, można wskazać, że w sytuacji gdyby nastąpiła istotna zmiana warunków miejscowych i na nieruchomości dopuszczono by podział, na dwie działki, to w istocie wnioskodawcy nie mogli by na takim podziale skorzystać, gdyż na pozostałej części nieruchomości nie można by było wybudować budynku z uwagi na ograniczenia zabudowy. Wówczas taka strefa kontrolowana w sposób jeszcze bardziej istotny zmniejszyłaby wartość nieruchomości.

Inaczej należałoby podchodzić do współczynnika określonego przez biegłą, gdyby ta strefa była szersza i wynosiła rzeczywiście 180 metrów kwadratowych, wówczas przyjęty model wskazywałby, że wynagrodzenie wynosiłoby 72 000 złotych, a więc stanowiło już 25% wartości całej nieruchomości bez zabudowy.

***Biorąc pod uwagę te wszystkie okoliczności, Sąd uznał, że wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu na poziomie mniej, niż 3,6% wartości nieruchomości w stanie niezabudowanym, nie będzie nadmierne.***

Według wyrażonej w art. 520 § 1 kpc zasady każdy uczestnik postępowania nieprocesowego ponosi koszty, które sam wydatkował bezpośrednio lub które powstały na skutek uwzględnienia przez sąd jego wniosku o przeprowadzenie określonych czynności procesowych, z czego wynika, że wedle tej reguły nikt nikomu nie zwraca poniesionych kosztów. Reguła ta doznaje modyfikacji na gruncie § 2 art. 520 kpc zgodnie z którym jeżeli uczestnicy są w różnym stopniu zainteresowani w wyniku postępowania lub ich interesy są sprzeczne sąd może stosunkowo rozdzielić obowiązek zwrotu kosztów lub włożyć go na jednego z uczestników w całości. O ile wnioskodawcy i uczestnik byli w równym stopniu zainteresowani wynikiem niniejszego postępowania, o tyle ich interesy były sprzeczne - różnie oni określali szerokość pasa służebności, różnie wysokość wynagrodzenia. Już zresztą sam charakter sprawy pozwalał Sądowi Rejonowemu na przyjęcie, że interesy uczestników są sprzeczne i tym samym oparcie swego rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów postępowania i odpowiednio kosztów sądowych na przepisie art. 520 § 2 kpc. Samo ustanowienie służebności przesyłu w umowie wiązałoby się z kosztami notarialnymi, dokumentami, mapami, które poniósłby uczestnik postępowania.

W konsekwencji należało zwrócić wnioskodawcom poniesione przez nich koszty w postaci opłaty od wniosku w kwocie 100 zł, wynagrodzenia pełnomocnika w kwocie 480 zł określonego w najniższej stawce na podstawie § 5 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 r. (dz.u. z 2015 r. poz. 1800), opłatę skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł oraz w części wynagrodzenie biegłego z zakresu projektowania instalacji do połowy tej kwoty, co do biegłej z zakresu szacunku wartości nieruchomości, to uczestnik powinien ponieść te koszty w całości, a więc również i wydatkowane tymczasowo z sum budżetowych Skarbu Państwa.

W konsekwencji wynagrodzenie biegłego w kwocie 1 259,24 zł powinny ponieść po połowie wnioskodawcy i uczestnik, czyli po 629,62 zł. Skoro wynagrodzenie to w całości pokryto z zaliczki uiszczony przez wnioskodawców, to należało zasądzić na ich rzecz od uczestnika dodatkowo kwotę 629,62 zł, podobnie z wynagrodzeniem biegłej,

której wynagrodzenie w kwocie 740,76 zł pokryto z zaliczki. Kwotę tę należało zasądzić od uczestnika na rzecz wnioskodawców do ich majątku wspólnego.

Nierozliczone wydatki w kwocie 3 181,39 zł oraz 398,40 zł powinny obciążyć uczestnika postępowania.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia w zakresie kosztów biegłych wynika z tego, że co do zasady przedmiotowa sprawa była sporna, a więc bliżej przy orzekaniu o kosztach postępowania jej do procesu, w którym koszty rozlicza się w stosunku do ostatecznego wyniku, niż postępowania nieprocesowego. Tyle tylko, że uczestnik wnosił o oddalenie wniosku, jako pierwszy zarzut. W konsekwencji powinien ponieść koszty niemalże w całości. Inna sytuacja byłaby, gdyby uczestnik od razu wskazał, że uznaje wniosek, jednakże za wynagrodzeniem w kwocie 3 500 złotych i przy założeniu pasa służebności o szerokości 1 metra.

Inna sytuacja była z biegłym z zakresu projektowania instalacji. Taki wniosek złożyli wyłącznie wnioskodawcy, opinia tego biegłego nie była niezbędna do określenia strefy kontrolowanej, bowiem ta wynika wprost z treści przepisów, a wnioskodawcy twierdzili, co nie znalazło w ogóle pokrycia, że powinna ona wynosić ponad 6 razy więcej, niż w rzeczywistości. Z treści biegłego ostała się wyłącznie mapa z przebiegiem gazociągu.

W konsekwencji powyższego oraz tego, że ta mapa była istotna, a wnioskodawcy ulegli ze swoimi twierdzeniami co do strefy oddziaływania służebności niemalże w całości, to te koszty biegłego rozdzielono po 1/2.

Podsumowując zasądzono od uczestnika na rzecz wnioskodawców sumę kwot (480, 17, 100, 629,62 oraz 740,76), czyli kwotę 1967,38 zł.

Na podstawie art. 113 uksc należało ściągnąć od uczestnika sumę kwot 3 181,39 zł oraz 398,40 zł, czyli kwotę 3 587,79 zł.