

Sygn. akt: I Ns 24/15

POSTANOWIENIE

Dnia 27 grudnia 2016 roku

Sąd Rejonowy w Oleśnie I Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: **SSR Katarzyna Kałwak**

Protokolant: **st. sekr. sądowy Urszula Krzywoń**

po rozpoznaniu w dniu 13 grudnia 2016 roku w Oleśnie na rozprawie

sprawy z wniosku (...) S.A. z siedzibą w K.

z udziałem **M. D.**

o ustanowienie służebności przesyłu

postanawia:

I. ustanowić na działce nr (...) położonej w P. przy ul. (...), stanowiącej część nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Oleśnie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) służebność przesyłu na rzecz wnioskodawcy (...) S.A. z siedzibą w K., polegającą na znoszeniu przez każdoczesnego właściciela obciążonej nieruchomości posadowienia na działce nr (...) stacji transformatorowej 15/0,4 kV S-953 oraz przebiegających przez działkę sieci elektroenergetycznych oraz na korzystaniu przez wnioskodawcę z działki nr (...) w zakresie niezbędnym do usuwania awarii, wykonywania konserwacji, remontów i wymiany urządzeń elektroenergetycznych, ustalając obszar służebności obejmujący całą działkę nr (...), zaznaczoną kolorem brązowym na mapie ustalenia służebności przesyłu, stanowiącej załącznik graficzny nr 2 do opinii biegłej sądowej w zakresie geodezji i kartografii mgr inż. B. B. z dnia 23.06.2015 roku, która to mapa stanowi integralną część przedmiotowego postanowienia;

II. zasądzić od wnioskodawcy (...) S.A. z siedzibą w K. na rzecz uczestniczki postępowania **M. D.** kwotę **12.442,00 zł** (dwanaście tysięcy czterysta czterdzieści dwa złote 00/100) tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu określonej w punkcie I sentencji niniejszego postanowienia;

III. zasądzić od wnioskodawcy (...) S.A. z siedzibą w K. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Oleśnie kwotę **179,51 zł** (sto siedemdziesiąt dziewięć złotych 51/100) tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa w sprawie;

IV. stwierdzić, że każdy uczestnik postępowania ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 14.01.2013 r. (prezentata sądu) (...) S.A.

z siedzibą w K. w sprawie z udziałem **M. D.** wystąpił o: ustanowienie służebności przesyłu na czas nieoznaczony na rzecz (...) S.A. z siedzibą

w K.. Służebność ta polegać ma na obciążeniu prawa własności nieruchomości opisanej w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy

w O., działka nr (...), położonej w P. przy ul. (...), prawem posadowienia na działce stacji transformatorowej 15/0,4 kV S-953 i całodobowym korzystaniu z tej części nieruchomości w zakresie niezbędnym do usuwania

awarii, wykonywania konserwacji, remontów i wymiany urządzeń elektroenergetycznych. Wnioskodawca wniósł, by powyższa służebność została ustanowiona za jednorazowym wynagrodzeniem, którego wysokość ustalić winien biegły sądowy. (...) S.A. wniósł również o zasądzenie od uczestniczki postępowania na rzecz wnioskodawcy kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu wnioskodawca wskazał, że na podstawie art. 305¹ k.c. pismem z dnia 05.11.2012 r. wnioskodawca wezwał uczestniczkę, jako właścicielkę nieruchomości - działka nr (...) - położonej w P. przy ul. (...), na której posadowione są urządzenia elektroenergetyczne, których właścicielem jest (...) S.A., do zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, niezbędnej dla właściwego korzystania z tych urządzeń, określając istotne postanowienia tej umowy. Uczestniczka nie wyraziła zgody na określenie wysokości jednorazowego wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności przesyłu przez biegłego sądowego. Wnioskodawca podniósł, że ustanowienie służebności przesyłu jest konieczne dla właściwego korzystania przez wnioskodawcę z urządzeń elektroenergetycznych posadowionych na działce nr (...). – wniosek – k. 2 – 4.

Na rozprawie w dniu 26 lutego 2013 r. wnioskodawca wskazał, że pomiędzy stronami toczyło się w Sądzie Rejonowym w Częstochowie postępowanie o zapłatę za bezumowne korzystanie z gruntu uczestniczki, a przyznane wynagrodzenie zostało wypłacone. Natomiast w obecnym postępowaniu wnioskodawca domaga się, żeby wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu było jednorazowe. – protokół rozprawy z dnia 26.02.2013 r. – k. 21.

Z kolei w piśmie przedłożonym na rozprawie w dniu 15 maja 2014 r. wnioskodawca wniósł o ustalenie wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu wyłącznie dla obszaru koniecznego do obsługi urządzeń przesyłowych posadowionych na przedmiotowej nieruchomości to jest 29 m², w tym bez tzw. drogi dojazdowej. – pismo procesowe wnioskodawcy – k. 139-140.

Natomiast na rozprawie w dniu 14 października 2014 r. wnioskodawca oświadczył poprzez swego pełnomocnika, że ustanowienie służebności przesyłu na całej działce nie jest konieczne, a jedynie tylko w zakresie gruntu pod transformatorem o powierzchni 29 m² i dojście w celu jej obsługi. – protokół rozprawy z dnia 14.10.2014 r. – k. 153-153v.

Na rozprawie w dniu 26 lutego 2013 r. pełnomocnik **uczestniczki M. D.** oświadczył, że nie sprzeciwia się ustanowieniu służebności. Natomiast sporna między uczestnikami postępowania jest kwestia wynagrodzenia za ustanowienie służebności. Uczestniczka domaga się, aby świadczenie za ustanowienie służebności przesyłu było okresowe, tj. może być miesięczne, kwartalne, bądź roczne. – protokół rozprawy z dnia 26.02.2013 r. – k. 21.

W piśmie procesowym, które wpłynęło dnia 03.03.2014 r. uczestniczka podniosła, że płaci od działki (...) o pow. 0,0404 ha zabudowanej transformatorem wysoki podatek od nieruchomości w wysokości 0,41 zł/1 m², tj. 165,64 zł rocznie. Gdyby działka nie była zabudowana stacją to należność ta wynosiłaby około 7 zł rocznie podatku rolnego, tak jak od pozostałych działek stanowiących własność uczestniczki postępowania, na których prowadzi ona działalność rolniczą. – pismo procesowe uczestniczki – k. 122- 123.

Natomiast na rozprawie w dniu 14 października 2014 r. pełnomocnik uczestniczki M. D. domagał się, by cała działka została objęta służebnością przesyłu - protokół rozprawy z dnia 14.10.2014 r. – k. 153-153v.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

M. D. jest właścicielką nieruchomości położonej w P., ul. (...), o łącznej powierzchni 2,4628 ha, dla której Sąd Rejonowy w Oleśnie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Częścią tej nieruchomości jest działka nr (...) o powierzchni 0,0404 ha.

dowód : - odpis zwykły kw (...) z dnia 06.03.2013 r. SR
w K. VIII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych (obecnie SR

w O.) – k. 26 -29;

- wypis z rejestru gruntów Starostwa Powiatowego w O. – załącznik do opinii biegłego sądowego z zakresu rzeczoznawstwa majątkowego i szacowania nieruchomości J. P. z dnia 27.11.2013 r. - k. 66.

Na terenie działki (...) i użytku gruntowym stanowiącym tereny przemysłowe (symbol Ba) posadowiony jest budynek stacji transformatorowej S-953 o powierzchni ponad 29 m² i wymiarach 5,40 m x 5,55 m. Posiada on otwory drzwiowe od strony północnej, południowej i zachodniej, natomiast okna z każdej strony budynku. Do stacji transformatorowej dochodzą kable doziemne niskiego i wysokiego napięcia.

dowód : - opinia biegłego sądowego geodety mgr inż. R. Z. wraz z załącznikami, sporządzana sukcesywnie od 12.05.2013 r. do 27.05.2013 r. – k. 40 – 49;

- wypis z rejestru gruntów Starostwa Powiatowego w O. – załącznik do opinii biegłego sądowego z zakresu rzeczoznawstwa majątkowego

i szacowania nieruchomości J. P. z dnia 27.11.2013 r.-k.66;

- opinia biegłej sądowej w zakresie geodezji i kartografii B. B. z dnia 23.06.2015 r. z załącznikami – k. 177 – 179.

Przedmiotowa działka jest w kształcie wieloboku o terenie płaskim, częściowo zagospodarowanym trawnikiem, przy wjeździe na działkę od strony ul. (...) częściowo utwardzonym nawierzchnią asfaltową i tłuczniem na pozostałej części. Działka jest ogrodzona od strony zachodniej od sąsiadujących działek nr (...) płotem ze stalowych elementów. Nadto, zachodnia część działki jest wykorzystywana również jako droga dojazdowa do południowej części działki nr (...) i działki (...), na których znajdują się garaże. Z kolei północna część działki jest wykorzystywana jako droga dojazdowa do budynku handlowo – usługowego znajdującego się w północnej części działki nr (...).

Poza ww. urządzeniami elektroenergetycznymi, przez działkę (...) przebiegają sieci ciepłownicze (...) i sieć kanalizacji sanitarnej (...).

dowód : - opinia biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości, rzeczoznawstwa majątkowego i wyceny przedsiębiorstw (...)

z dnia 20.04.2016 r. – k. 237 – 284.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonego uchwałą nr 168/ (...) Rady Gminy w P. z dnia 27 czerwca 2000 roku powyższa nieruchomość znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem (...) stanowiącym teren, dla którego ustala się strefę zabudowaną, usługowo – mieszkaniowo – śródmiejską. Dla tego terenu brak jest uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

dowód : - opinia biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości, rzeczoznawstwa majątkowego i wyceny przedsiębiorstw (...)

z dnia 20.04.2016 r. wraz z załącznikami, w szczególności Załącznik nr 3 – k. 237 – 284.

Pismem z dnia 05.11.2012 r. (...) S.A. z siedzibą w K. Oddział w C. na podstawie art. 305¹ k.c. wezwał M. D. jako właścicielkę nieruchomości, działka nr (...) położonej w P. przy ul. (...), na której posadowiona jest stacja transformatorowa 15/0,4 kV S-953, której właścicielem jest (...) S.A. do zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu niezbędnej dla właściwego korzystania z tych urządzeń, w ciągu 14 dni od daty otrzymania tego pisma. (...) S.A. wskazał w tym piśmie również istotne postanowienia, jakie miała zawierać umowa:

„1. (...) S.A. zwany dalej Przedsiębiorcą, M. D. zwana dalej Właścicielem, ustanawiają służebność przesyłu, na czas nieoznaczony, na rzecz Przedsiębiorstwa, polegającą na obciążeniu prawa własności nieruchomości opisanej w KW nr (...), działka nr (...), położonej w P. przy ul. (...), prawem posadowienia na działce stacji transformatorowej

15/0,4 kV S-953 i całodobowym korzystaniu z tej części nieruchomości w zakresie niezbędnym do usuwania awarii, wykonywania konserwacji, remontów i wymiany urządzeń elektroenergetycznych.

2. Właściciel za ustanowienie służebności przesyłu określonej w punkcie 1 otrzyma jednorazowe wynagrodzenie w wysokości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego”.

dowód : – wezwanie przedsądowe z dnia 05.11.2012 r. - k. 17.

W odpowiedzi na powyższe pismo, M. D. w piśmie z dnia 22.11.2012 r. oświadczyła, że nie sprzeciwia się przystąpieniu do aktu notarialnego, który byłby podstawą do uczynienia stosownego wpisu w księdze wieczystej. Jednak w przedmiocie ustalenia wysokości wynagrodzenia za ustanowienie tej służebności M. D. wniosła, aby podstawą do ustalenia tego wynagrodzenia była opinia biegłego mgr inż. D. S. sporządzona na potrzeby sprawy, która toczyła się przed Sądem Rejonowym w Częstochowie sygn. akt I C 149/11. Właścicielka działki zaproponowała, aby wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu wynosiło 3.000 zł rocznie wraz z coroczną waloryzacją tej kwoty o stopień inflacji.

dowód : - odpowiedź M. D. z dnia 22.11.2012 r. - k. 12-13.

Wysokość należnego jednorazowego wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności przesyłu obejmującej całą działkę (...) (404 m²) wynosi **12.442,00 zł** i obejmuje dalsze korzystanie z nieruchomości w pasie służebności przesyłu.

dowód : - opinia biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości, rzeczoznawstwa majątkowego i wyceny przedsiębiorstw (...) z dnia 20.04.2016 r. wraz z załącznikami – k. 237 – 284.

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek o ustanowienie służebności przesyłu za wynagrodzeniem należało uwzględnić w zakresie określonym w sentencji postanowienia.

Uczestniczka postępowania nie kwestionowała co do zasady wniosku o ustanowienie służebności przesyłu na, będącej jej własnością, działce nr (...), natomiast różne były stanowiska wnioskodawcy i uczestniczki w przedmiocie zakresu służebności, a także

w przedmiocie wysokości wynagrodzenia i jego rodzaju – jednorazowe/periodyczne. Niemożność dojścia do porozumienia w przedmiocie wynagrodzenia była powodem niezawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu między stronami.

Zgodnie z treścią art. 305¹ k.c. nieruchomość można obciążyć na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, o których mowa

w art. 49 § 1 (m.in. urządzenia służące do doprowadzania i odprowadzania energii elektrycznej), prawem polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń (służebność przesyłu). Rodzaj urządzeń elektroenergetycznych posadowionych na działce (...) nie był sporny.

Artykuł 305² § 1 k.c. stanowi, że jeżeli właściciel nieruchomości odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, a jest ona konieczna dla właściwego korzystania z urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1, przedsiębiorca może żądać jej ustanowienia za odpowiednim wynagrodzeniem. Natomiast zgodnie z treścią art. 305³ § 1 k.c. służebność przesyłu przechodzi na nabywcę przedsiębiorstwa lub nabywcę urządzeń, o których mowa

w art. 49 § 1. Do służebności przesyłu stosuje się odpowiednio przepisy o służebnościach gruntowych (art. 305⁴ k.c.).

Sąd ustalił obszar oraz dokładny przebieg służebności przesyłu w zakresie koniecznym do obsługi urządzeń elektroenergetycznych posadowionych na działce nr (...), obejmujący całą ww. działkę, w oparciu o opinię biegłej sądowej w zakresie geodezji

i kartografii mgr inż. B. B. z dnia 23.06.2015 r., a w szczególności na podstawie mapy stanowiącej załącznik graficzny nr 2 do tej opinii, którą to mapę Sąd uczynił integralną częścią postanowienia, a na której to mapie obszar służebności zaznaczony jest kolorem brązowym (mapa – k. 179). Opinia ta została sporządzona dokładnie, rzetelnie, w oparciu o akta sprawy, dokumenty z (...) Ośrodka (...)

i Kartograficznej w O., jak również w oparciu o wizję lokalną i własny pomiar kontrolny w terenie. Przyznać należy rację wnioskodawcy kwestionującemu w piśmie zawierającym zarzuty do tej opinii biegłej (k.189-191) terminologię użytą przez biegłą, tj. „strefy oddziaływania służebności przesyłu”. Jednak poza błędną terminologią, obszar zaznaczony przez biegłą na mapie a obejmujący całą działkę (...), stanowi prawidłowo wyznaczony obszar służebności przesyłu, tj. obszar konieczny dla właściwego korzystania z urządzeń przesyłowych (art. 305² § 1 k.c.) zgodnie z ich przeznaczeniem (art. 305¹ § 1 k.c. in fine).

Ustalając zakres służebności przesyłu Sąd wziął pod uwagę również zasady doświadczenia życiowego. Działka nr (...) liczy zaledwie ok. 4 arów, a na jej środku posadowiona jest stacja transformatorowa zajmująca powierzchnię niespełna 30 m².

W dodatku stacja ta ma z trzech stron otwory drzwiowe, tj. od strony północnej, południowej i zachodniej, co oznacza, że dla prawidłowej eksploatacji tego urządzenia konieczny jest dostęp z trzech stron. Dodatkowo niemalże przez całą działkę poprowadzone są kable doziemne. Tym samym, biorąc pod uwagę wielkość działki obciążonej, a także wielkość i zagęszczenie urządzeń przesyłowych, należy stwierdzić bez wątpienia, iż dla prawidłowej eksploatacji urządzeń przesyłowych konieczne jest korzystanie z całej działki (...), a więc cała działka stanowi obszar służebności. Taki właśnie zakres służebności wskazała biegła sądowa z zakresu geodezji i kartografii B. B. w swojej opinii z dnia 23.06.2015 r. oraz zaznaczyła na mapie ustalenia służebności przesyłu, stanowiącej załącznik graficzny nr 2 do tej opinii, która to mapa stanowi integralną część postanowienia wydanego w przedmiotowej sprawie.

Natomiast opinia biegłego sądowego geodety mgr inż. R. Z. wraz z załącznikami, sporządzana sukcesywnie od 12.05.2013 r. do 27.05.2013 r. (k. 40 – 49), posłużyła Sądowi jedynie częściowo, tj. celem ustalenia i zobrazowania przebiegu urządzeń elektroenergetycznych na działce (...). Natomiast opinia ta okazała się całkowicie nieprzydatna dla wydania merytorycznego rozstrzygnięcia w przedmiotowej sprawie z kilku powodów. Biegły geodeta miał sporządzić mapę dla ustanowienia służebności przesyłu, natomiast wskazał „propozycje dla Sądu” w zakresie prawa przejazdu i przechodu drogą ujeżdżoną od strony zachodniej działki (...), wzdłuż metalowego płotu od strony działek: 68,69 i 70/1. Proponowana przez biegłego R. Z. trasa „przejazdu i przechodu” nie może zostać uznana za trasę odzwierciedlającą przebieg służebności przesyłu. Zważyć bowiem należy, że obejmuje ona swoim zasięgiem jedynie część kabli podziemnych (zob. mapa – k. 49 kolor zielony), a nadto droga ta nawet nie zbliża się do stacji transformatorowej, która, jak biegły wskazał, ma otwory drzwiowe z trzech stron, co oznacza, że przedsiębiorca przesyłowy musi mieć do nich dostęp. Ponadto, mapa sporządzona przez biegłego R. Z. stanowiąca załącznik graficzny do opinii (k. 49) nie zawiera określenia powierzchni służebności przesyłu. Z tych samych względów nieprzydatna była opinia ustna uzupełniająca biegłego R. Z. wyrażona na rozprawie w dniu 14.10.2014 r. (protokół rozprawy – k. 153-153v.), w której biegły podtrzymał dotychczasowe stanowisko.

Wobec nieprzydatności opinii biegłego geodety R. Z., nieprzydatna dla rozstrzygnięcia o wysokości należnego wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu była opinia biegłego sądowego z zakresu rzeczoznawstwa majątkowego i szacowania nieruchomości J. P. z dnia 27.11.2013 r. sporządzona w formie operatu szacunkowego (k. 65-99) a także opinia ustna wydana przez biegłego J. P. na rozprawie w dniu 15.05.2014 r. (protokół rozprawy – k. 141-141v.), w zakresie, w jakim biegły podtrzymał dotychczasową opinię pisemną. Biegły bazował bowiem na ww. błędnej opinii geodety R. Z.. Tym samym, biegły J. P. wyznaczył (choć jako rzeczoznawca majątkowy nie ma do tego

uprawnień) pas służebności dotyczący prawa przejazdu i przechodu – analogicznie do biegłego R. Z.. Dodatkowo biegły

J. P. ustalił, mimo braku uprawnień, strefę ochronną, jak również powierzchnię, na którą oddziałują urządzenia przesyłowe.

Wynagrodzenie w związku z ustanowieniem służebności przesyłu Sąd ustalił na podstawie opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego I. M. z dnia 20.04.2016 r. wraz z załącznikami (k. 237 – 284). Zakres służebności biegła ta zasadnie przyjęła wg ww. opinii biegłej B. B., co zostało wyżej omówione. Należna wysokość jednorazowego wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności przesyłu obejmującej całą działkę (...) (404 m²) wynosi **12.442,00 zł** i obejmuje dalsze korzystanie z nieruchomości

w pasie służebności przesyłu bez tzw. elementu odszkodowawczego wyliczonego przez biegłą na kwotę 17.461,00 zł. Opinia biegłej I. M. została sporządzona rzetelnie,

a strony nie miały zastrzeżeń co do zastosowanych metod wyceny, czy też samych wyliczeń. Wnioskodawca zaakceptował ww. kwotę 12.442,00 zł tytułem wynagrodzenia w związku

z ustanowieniem służebności przesyłu (pismo – k. 294-295; e-protokół rozprawy z dnia 13.12.2016 r. – płyta CD – k. 330). Natomiast uczestniczka domagała się zasądzenia na jej rzecz wynagrodzenia stanowiącego sumę powyższych kwot tj. 17.461,00 zł i 12.442,00 zł, tj. 29.903,00 zł (pismo uczestniczki – k. 300-302; e-protokół rozprawy z dnia 13.12.2016 r. – płyta CD - k. 330), a początkowo kwestionowała również jednorazowe wynagrodzenie wnosząc o wyliczenie przez biegłego wynagrodzenia okresowego.

W judykaturze i doktrynie zdecydowanie przeważa stanowisko wskazujące jako zasadę ustalanie jednorazowego wynagrodzenia w związku z ustanowieniem służebności przesyłu, chyba że w okolicznościach konkretnej sprawy zachodzą okoliczności, z których wynika, że bardziej adekwatne byłoby ustalenie wynagrodzenia okresowego (por. uzasadnienie Postanowienia Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 9 lipca 2015 r., I CSK 629/14, Legalis Numer 1303688 i powołane tam orzecznictwo; uzasadnienie Postanowienia Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 20 września 2012 r., IV CSK 56/12, Legalis Numer Numer 544723 i powołane tam orzecznictwo). Natomiast Sąd w okolicznościach przedmiotowej sprawy przychylił się do ww. ogólnej zasady ustalania wynagrodzenia jednorazowego. W ocenie Sądu brak jest również szczególnych okoliczności, które przemawiałyby za ustaleniem wynagrodzenia w wersji okresowej, jak początkowo postulowała uczestniczka. Wskazać należy, że wynagrodzenie jednorazowe jest łatwiejsze do ustalenia niż wynagrodzenie okresowe, które w upływie czasu i zmianą szeroko pojętych stosunków gospodarczych mogłoby okazać się nieadekwatne do zmienionych realiów. Nadto, wynagrodzenie jednorazowe stanowi realną wartość dla właściciela nieruchomości obciążonej. Wobec powyższego Sąd przyznał uczestniczce od wnioskodawcy wynagrodzenie jednorazowe.

Istotniejszym problemem, który wyłonił się w toku postępowania w kontekście wysokości wynagrodzenia w związku z ustanowieniem służebności przesyłu jest dochodzenie przez uczestniczkę M. D. jako części wynagrodzenia należności z tytułu obniżenia wartości nieruchomości w związku z ustanowieniem służebności przesyłu.

Ustawodawca nie sprecyzował kryteriów ani wskazówek, jakie należy brać pod uwagę przy określaniu wysokości należnego wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności przesyłu. Lukę tę wypełnia orzecznictwo. Sąd Najwyższy podkreśla w swoich orzeczeniach, iż „wynagrodzenie” jest pojęciem szerszym niż „odszkodowanie”. Natomiast art. 305² k.c. wskazuje na ustanowienie służebności przesyłu za „wynagrodzeniem”, nie zaś za „odszkodowaniem”. „W razie powstania szkody (...) fakt ten musi być brany pod uwagę przy określeniu wysokości należnego wynagrodzenia, choć należy się ono właścicielowi nieruchomości obciążonej także wtedy, gdy żadnej szkody nie poniósł. Natomiast na właścicielu, który powołuje się na szkodę wyrządzoną mu na skutek obciążenia jego nieruchomości służebnością przesyłu, ciąży dowód zgodnie z regułą art. 6 KC”. – Postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 5 kwietnia 2012 r., II CSK 401/11, Legalis Numer 496884.

Kolejno Sąd Najwyższy w składzie Izby Cywilnej w uzasadnieniu Postanowienia z dnia 20 września 2012 r., IV CSK 56/12, Legalis Numer 544723, wyjaśnił,

że „Wynagrodzenie należy się właścicielowi nieruchomości obciążonej za samo ustanowienie służebności, ma zrekompensować ograniczenie w korzystaniu z niej, przy uwzględnieniu stopnia ingerencji w prawo własności, i jest niezależne od poniesienia szkody. Jeżeli właściciel poniósł szkodę, powinien to udowodnić, a doznany uszczerbek majątkowy musi być wzięty pod uwagę przy ustalaniu „odpowiedniego” wynagrodzenia. Takie stanowisko, aprobowane w piśmiennictwie, zostało ukształtowane w orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. m.in. uchwały z dnia 1 grudnia 1970 r., III CZP 68/70, OSNC 1971, nr 5, poz. 145

i z dnia 8 września 1988 r., III CZP 76/88, OSNC 1989, nr 11, poz. 182, postanowienie z dnia 8 maja 2000 r., V CKN 43/00, OSNC 2000, nr 11, poz. 206 oraz niepublikowane postanowienia z dnia 26 października 2000 r., IV CKN 1197/00, z dnia 14 lutego 2008 r., II CSK 517/07, z dnia 19 listopada 2010 r., III CSK 32/10 i z dnia 5 kwietnia 2012 r., II CSK 401/11) Sąd rozpoznający niniejszą sprawę podziela w całości przedstawione wyżej stanowisko Sądu Najwyższego.

W ocenie Sądu, uczestniczka postępowania nie udowodniła, iż na skutek posadowienia urządzeń przesyłowych na jej nieruchomości i ustanowienia służebności przesyłu poniosła dodatkowy uszczerbek majątkowy, polegający w szczególności na utracie wartości przez nieruchomość. Nie wykazała też, w kontekście wysokości żądanego wynagrodzenia, iż poniosła straty z tytułu zwiększonego podatku od nieruchomości z powodu usytuowania na działce (...) stacji transformatorowej (tj. działka ta ma symbol F – grunty pozostałe, a podatek naliczany był wg stawki 0,41 zł w 2013 r. i wyniósł od całej działki łącznie 165,64 zł - decyzja w sprawie wymiaru łącznego zobowiązania pieniężnego na rok 2013 – k. 124). Wysokości podatku od nieruchomości nie można bowiem przeliczać wprost na kwotę należnego wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu. Orzecznictwo wskazuje na liczne kryteria brane pod uwagę, których suma dopiero pozwala biegłemu określić prawidłowo wysokość wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności przesyłu. Nadto, biegły sądowy J. P. - dysponujący wiedzą specjalistyczną - w swojej ustnej opinii złożonej na rozprawie w dniu 15.05.2014 r. (protokół rozprawy – k. 141-141v.) potwierdził, że nie można jednoznacznie stwierdzić czy wybudowanie transformatora powoduje zwiększenie naliczanego podatku od nieruchomości. Stosowane przez biegłego wzory standardów rzeczoznawców majątkowych nie uwzględniają podatku od nieruchomości jako elementu ustalania wynagrodzenia za ustanowienie służebności.

Poza tym, nie można również jednoznacznie stwierdzić, że gdyby na przedmiotowej działce nie były posadowione urządzenia przesyłowe, działka byłaby lub mogłaby być użytkowana rolniczo, jak wskazuje uczestniczka (pismo procesowe uczestniczki – k. 122- 123). Zważyć należy, że tuż obok transformatora przebiega droga prowadząca do blaszanych garaży (bezsporne). Nadto, na tej niewielkiej działce rosną również krzewy, drzewo, które zapewne przeszkadzałyby prowadzeniu działalności rolniczej.

Trzeba wziąć również pod uwagę przy ustalaniu wysokości należnego wynagrodzenia usytuowanie nieruchomości obciążonej, jej przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, tudzież studium – jak w niniejszej sprawie. Należy uwzględnić też właściwość terenu, na którym dana nieruchomość jest położona, a także sposób wykorzystania nieruchomości sąsiednich (por. Postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 8 lutego 2013 r., IV CSK 317/12, Legalis Numer 719238).

W okolicznościach przedmiotowej sprawy, jak wskazała biegła I. M. w swojej opinii (k. 237 – 284), zachodnia część działki jest wykorzystywana również jako droga dojazdowa do południowej części działki nr (...) i działki (...), na których znajdują się garaże. Z kolei północna część działki jest wykorzystywana jako droga dojazdowa do budynku handlowo – usługowego znajdującego się w północnej części działki nr (...), natomiast poza urządzeniami elektroenergetycznymi, przez działkę (...) przebiegają sieci ciepłownicze (...) i sieć kanalizacji sanitarnej (...). Z kolei w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego powyższa nieruchomość znajduje się na terenie oznaczonym symbolem „II 2” stanowiącym teren, dla którego ustala się strefę zabudowaną, usługowo – mieszkaniowo – śródmiejską. Dla tego terenu brak jest uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zważyć należy, że, biorąc pod uwagę opisaną lokalizację i wykorzystanie działki (...), nie tylko urządzenia przesyłowe wnioskodawcy ograniczają możliwość zagospodarowania działki uczestniczki. Natomiast to na uczestniczkę spoczywał ciężar udowodnienia, czy i w jakim zakresie ograniczenia

w zagospodarowaniu ww. działki są spowodowane posadowieniem urządzeń elektroenergetycznych, wchodzących w skład przedsiębiorstwa przesyłowego wnioskodawcy.

Tym samym należało ustanowić służebność przesyłu w zakresie określonym w punkcie I sentencji postanowienia i za jednorazowym wynagrodzeniem w wysokości określonej w punkcie II sentencji postanowienia, tj. bez wyliczonego przez biegłą I. M. składnika odszkodowawczego, wskazującego na obniżenie wartości nieruchomości.

Nadto, wskazane przez Sąd w sentencji postanowienia uprawnienia przedsiębiorcy przesyłowego w związku z ustanowieniem przedmiotowej służebności przesyłu zostały nieco zmodyfikowane w stosunku do treści wniosku, tzn. służebność objęła całą działkę (...), co zostało wyżej uzasadnione. Kolejno, wnioskodawca domagał się prawa posadowienia na działce stacji transformatorowej, która to stacja już jest na działce (...) posadowiona, a sens służebności zostaje zachowany jedynie poprzez nakazanie każdoczesnemu właścicielowi nieruchomości obciążonej znoszenia istnienia tej stacji, a także przebiegających przez działkę sieci elektroenergetycznych. Wnioskodawca domagał się również umożliwienia mu całodobowego korzystania z tej części nieruchomości – Sąd wskazał w sentencji na uprawnienie do korzystania z działki nr (...) w zakresie niezbędnym do usuwania awarii, wykonywania konserwacji, remontów i wymiany urządzeń elektroenergetycznych. Zakres uprawnień de facto pokrywa się z wnioskiem (...) S.A. i w żaden sposób nie wyklucza korzystania z nieruchomości w zakresie wyżej opisanym całodobowo, jeśli wymaga tego sytuacja, w szczególności konieczność usunięcia awarii. Zważyć jednak należy na to, iż przedsiębiorca przesyłowy winien korzystać z nieruchomości obciążonej jedynie w zakresie koniecznym dla prawidłowego korzystania z urządzeń przesyłowych, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń i w sposób jak najmniej uciążliwy dla każdorazowego właściciela nieruchomości obciążonej (zob. art. 294 k.c. w zw. z art. 305⁴ k.c. oraz art. 305¹ k.c.).

O kosztach postępowania nieprocesowego Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 i 2 k.p.c. W punkcie III sentencji postanowienia Sąd zasądził od wnioskodawcy (...) S.A. z siedzibą w K. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w O. kwotę **179,51 zł** tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa w sprawie (art. 520 § 2 k.p.c.). Sąd wziął pod uwagę sprzeczność interesów stron i fakt, iż to (...) S.A. wniósł o ustalenie przez biegłych obszaru służebności przesyłu i wysokości wynagrodzenia. Kwota 179,51 zł stanowi brakującą różnicę pomiędzy łączną wysokością zaliczek uiszczonych przez wnioskodawcę na poczet wynagrodzeń biegłych (9.143,32 zł) a łączną kwotą należności zasądzonych na rzecz biegłych w przedmiotowym postępowaniu (9.322,83 zł). Kwota 179,51 zł została wypłacona tymczasowo z sum budżetowych Sądu biegłemu R. Z. tytułem wynagrodzenia i zwrotu wydatków w związku ze stawiennictwem biegłego na rozprawie w dniu 14.10.2014 roku (postanowienie z dnia 09 lutego 2015 r. – k. 159).

Natomiast w pozostałym zakresie o kosztach postępowania Sąd orzekł w punkcie IV sentencji postanowienia na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., zgodnie z którym każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. Strony nie wskazały bowiem żadnych argumentów, pozwalających na odstąpienie w tym zakresie od tej ogólnej zasady rozkładu kosztów w postępowaniu nieprocesowym.

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji postanowienia.