

Sygn. akt I Ns 708/12

## POSTANOWIENIE

Dnia 23 grudnia 2013 roku

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie:

**Przewodniczący:** SSR Daria Ratymirska

**Protokolant :** Daria Paliwoda

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 19 grudnia 2013 roku w Kłodzku

sprawy z wniosku B. J. i A. J.

przy udziale (...)S.A. Oddział w W.

o ustanowienie służebności przesyłu

### **p o s t a n a w i a:**

I. ustanowić na nieruchomości, położonej w K., oznaczonej ewidencyjnie, jako działki nr (...), objętej księgą wieczystą (...), stanowiącej współwłasność wnioskodawców B. J. i A. J. w udziałach po 1/2 części, na rzecz uczestnika postępowania (...) S.A. w K. Oddział w W., służebność przesyłu, polegającą na prawie korzystania z wyżej opisanej nieruchomości w zakresie niezbędnym do utrzymania, eksploatacji, konserwacji, remontów i modernizacji urządzeń i instalacji elektroenergetycznych, stanowiących własność uczestnika postępowania, a posadowionych na nieruchomości obciążonej, przedstawionych na „mapie ustalenia służebności przesyłu”, sporządzonej przez biegłego sądowego A. Z., dołączonej do akt niniejszej sprawy jak na k. 154, składających się z linii napowietrznej elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV SN L-816, dwóch słupów pojedynczych i jednego słupa rozkracznego na działce nr (...) oraz jednego słupa rozkracznego na działce nr (...), zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń, wraz z prawem wejścia i wjazdu na teren nieruchomości obciążonej, w celu wykonania czynności, objętych zakresem służebności

II. tytułem wynagrodzenia za ustanowienie powyższej służebności, zasądza od uczestnika postępowania (...) S.A. w K. Oddział w W. na rzecz wnioskodawców B. J. i A. J. kwoty po 14.800 (czternaście tysięcy osiemset) zł;

III. oddalić wnioski o zwrot kosztów postępowania;

IV. nakazać uczestnikowi postępowania (...) S.A. w K. Oddział w W. uiścić na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Kłodzku, kwotę 1.717,58 zł, tytułem wydatków, poniesionych w postępowaniu tymczasowo przez Skarb Państwa na wynagrodzenie biegłego.

sygn. akt I Ns 708/12

## UZASADNIENIE

Wnioskodawcy wnieśli o ustanowienie służebności przesyłu, obciążającej nieruchomość, położoną w K., oznaczonej ewidencyjnie, jako działki nr (...), objętej księgą wieczystą (...), stanowiącej współwłasność wnioskodawców B. J. i A. J. w udziałach po 1/2 części, na rzecz uczestnika postępowania (...) S.A. w K. Oddział w W., której treścią jest znoszenie istnienia na nieruchomości obciążonej i w przestrzeni nad i pod powierzchnią tej nieruchomości urządzeń przesyłowych, w postaci napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia wraz ze słupami

podporowymi oraz ich instalacji, jak również prawo do korzystania z wyżej opisanej nieruchomości w zakresie niezbędnym do dokonywania konserwacji, remontów, modernizacji linii elektroenergetycznych, ich instalacji wraz z prawem wejścia i wjazdu na teren nieruchomości obciążonej odpowiednim sprzętem, na czas nieokreślony, nie dłuższy, niż czas eksploatacji urządzeń. Wnieśli zarazem o zasądzenie od uczestnika kwot po 75.806 zł, tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności.

Uczestnik postępowania (...) S.A. Oddział w W. wniósł o oddalenie wniosku, zarzucił, że jako posiadacz służebności gruntowej o treści odpowiadającej służebności przesyłu, w dobrej wierze, nabył tę służebność przez zasiedzenie, ponieważ korzystał z trwałego i widocznego urządzenia od kilkudziesięciu lat. Uczestnik podniósł, że do lutego 1989r. był zarządcą mieniem państwowym i nie wykonywał żadnych praw dla siebie, tylko dla Skarbu Państwa (zasada jednolitego funduszu własności państwowej, obowiązująca do 1 lutego 1989r.), co nie zmienia faktu, że korzystanie przez niego z nieruchomości, w sposób odpowiadający treści służebności przesyłu, prowadziło do zasiedzenia tej służebności przez Skarb Państwa. Jednak zaliczenie posiadania poprzednika (tj. Skarbu Państwa) jest możliwe, jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania. Uczestnik podniósł, że wnioskodawcy nabyli nieruchomość wraz z istniejącymi obciążeniami linią przesyłową, znając stan faktyczny i prawny działki. Niezależnie od tego, uczestnik zarzucił, że wnioskodawcy dowolnie ustalili wysokość wynagrodzenia, oceniając je jako rażąco wygórowane i nieudowodnione.

Stan faktyczny:

Począwszy od 1945r. do dnia 23 maja 1995r. właścicielem nieruchomości był Skarb Państwa.

Wnioskodawcy nabyli nieruchomość wraz z posadowionymi na niej urządzeniami energetycznymi, istniejącymi do chwili obecnej.

Bezsporne.

Sąd ustalił:

Na podstawie umowy z dnia 29 stycznia 2010r. wnioskodawcy nabyli od M.i K. B. nieruchomość, położoną w K., przy ul. (...), obręb L., oznaczoną ewidencyjnie, jako działki nr (...) (o powierzchni 4,0284 ha), 4/15 (o powierzchni 0, (...)), działka nr (...), objętą księgą wieczystą (...), w udziałach po 1/2 części. Nieruchomość ta położona jest w peryferyjnej części miasta, w niedalekiej odległości od centrum handlowego (...) bezpośrednio przy drodze asfaltowej – drodze krajowej nr (...). Najbliższe otoczenie nieruchomości stanowią tereny rolne, zabudowa magazynowo – składowa, handlowo – usługowa.. Dojazd do działki nr (...) jest możliwy z drogi asfaltowej E8 przez drogę gruntową – działkę nr (...). Obecnie działki nr (...) są nieużytkowana (w poprzednim okresie działka nr (...) była użytkowana rolniczo). Nieruchomość wyposażona jest w energię elektryczną.

Dowód:

odpis z księgi wieczystej (...) (k-18-23, 175-187)

opinia biegłego sądowego z zakresu geodezji i wyceny nieruchomości A. Z. (k-119 i nast., 215-219, 240-241)

zeznania wnioskodawcy (k-99-100).

Na działce nr (...), niezabudowanej, stanowiącej grunty orne oznaczone jako R II, R III a, R III b, o powierzchni 4,0284 ha, przebiega linia napowietrzna elektroenergetyczna średniego napięcia 20 kV SN L-816, o długości 306 m. Linia przebiega wzdłuż granicy z działką nr (...) (droga krajowa (...)). Na działce znajdują się dwa słupy pojedyncze, o wymiarach u podstawy 0,25 m x 0,35 m, i jeden słup rozkraczny, o wymiarach 4 m x 0,35 m. Średnia odległość pomiędzy skrajnymi przewodami wynosi 3,5 m.

Przez działkę nr (...), niezabudowaną, o powierzchni 0,2217 ha, w rejestrze gruntów, określoną, jako droga, przebiega linia napowietrzna elektroenergetyczna średniego napięcia 20 kV SN L-816, o długości 15m. Średnia odległość pomiędzy skrajnymi przewodami wynosi 2 m. Na działce znajduje się słup rozkracalny.

Według ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonego uchwałą nr XIV/97/2003 Rady Miejskiej w K. z dnia 28 sierpnia 2003r., nieruchomość zlokalizowana jest na terenie oznaczonym, jako teren użytków rolnych, przeznaczony do zainwestowania pod składowanie i magazynowanie towarów w obiektach kubaturowych i usługi komercyjne. Dla terenu tego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wprowadzono zakaz lokalizacji budynków wzdłuż tras napowietrznych linii elektroenergetycznych w strefie o szerokości 10 metrów, tj. minimum w odległości 5,2 m od skrajnego przewodu.

Dowód:

częściowo zeznania świadka W. G. (k-99)

częściowo zeznania wnioskodawcy (k-99-100)

opinia biegłego sądowego z zakresu geodezji i wyceny nieruchomości A. Z.(k-119 i nast., 215-219, 240-241) wraz z mapą ustalenia służebności przesyłu (k. 154), mapa sytuacyjno – wysokościowa (k-174).

Właścicielem i użytkownikiem w.w. urządzeń energetycznych jest uczestnik postępowania. Oględziny linii napowietrznej wykonuje raz na 5 lat. W celu dokonania oględzin linii napowietrznych, które przebiegają wzdłuż dróg, nie ma potrzeby wchodzenia na nieruchomość wnioskodawców. mogą się odbywać z zewnątrz, np. przy użyciu lornetki. Potrzeba wejścia pracowników uczestnika na teren nieruchomości wnioskodawców istnieje w przypadku awarii, gdy prace trzeba przeprowadzić na słupie.

Dowód:

zeznania świadka W. G. (k-99).

W dniu 16 stycznia 1989r. utworzono przedsiębiorstwo państwowe (...)w W.. Z dniem 20 lipca 1993r. nastąpiło przekształcenie przedsiębiorstwa państwowego (...)w spółkę prawa handlowego Zakład (...) S.A., która wstąpiła we wszystkie prawa i obowiązki przekształconego przedsiębiorstwa państwowego.

W dniu 30 kwietnia 2004r. doszło do połączenia Zakładu (...) S.A. z Zakładem (...) S.A., który następnie zmienił nazwę na (...) S.A. (do 30 grudnia 2008r.), (...) S.A. (do 31 sierpnia 2011r.) i (...) S.A., i jako spółka przejmująca, wstąpił we wszystkie prawa i obowiązki (...) S.A.

Dowód:

zarządzenie nr 26/ORG/89 Ministra Przemysłu z dn. 16.01.1989r (k-49-50);

akt przekształcenia p.p. z dnia 20.07.1993r. (k-54-62);

zarządzenie Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 20.07.1993r. (k-52-53);

odpis z (...) nr 1310 z dnia 1.09.1993r. (k-51);

postanowienie o wpisie do KRS z dnia 26.05.2004r. (k-63);

odpis z KRS (k-35-45).

Sąd zważył:

Zgodnie z przepisem art. 305<sup>1</sup>kc, nieruchomości można obciążyć na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1, prawem polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń (służebność przesyłu).

Na tej podstawie, Sąd ustanowił na nieruchomości, położonej w K., oznaczonej ewidencyjnie, jako działki nr (...), objętej księgą wieczystą (...), stanowiącej współwłasność wnioskodawców B. J. i A. J. w udziałach po 1/2 części, na rzecz uczestnika postępowania (...) S.A. w K. Oddział w W., służebność przesyłu, polegającą na prawie korzystania z wyżej opisanej nieruchomości w zakresie niezbędnym do utrzymania, eksploatacji, konserwacji, remontów i modernizacji urządzeń i instalacji elektroenergetycznych, stanowiących własność uczestnika postępowania, a posadowionych na nieruchomości obciążonej, przedstawionych na „mapie ustalenia służebności przesyłu”, sporządzonej przez biegłego sądowego A. Z., dołączonej do akt niniejszej sprawy jak na k. 154, składających się z linii napowietrznej elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV SN L-816, dwóch słupów pojedynczych i jednego słupa rozkracznego na działce nr (...) oraz jednego słupa rozkracznego na działce nr (...), zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń, wraz z prawem wejścia i wjazdu na teren nieruchomości obciążonej, w celu wykonania czynności, objętych zakresem służebności

Zarzut uczestnika nabycia służebności przesyłu przez zasiedzenie nie podlega uwzględnieniu.

Co do zasady, przed ustawowym uregulowaniem służebności przesyłu (art. 305 i nast. k.c.), dopuszczalne było nabycie w drodze zasiedzenia służebności, odpowiadającej treści służebności przesyłu na rzecz przedsiębiorstwa (tak: wyrok z dnia 11 marca 2005r., II CK 489/04, niepubl.; wyrok SN z dn. 12.12.2008r., II CSK 389/08, LEX nr 484715). Przesłankami nabycia służebności gruntowej są: posiadanie nieruchomości w granicach służebności, upływ terminu zasiedzenia oraz istnienie trwałego i widocznego urządzenia (wyrok SN z dnia 11 marca 2005r., II CK 489/04, niepubl.)

Zgodnie z art. 292 kc, do nabycia służebności gruntowej w drodze zasiedzenia stosuje się odpowiednio przepisy o nabyciu własności nieruchomości przez zasiedzenie.

Przesłanki nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości zostały określone w art. 172 k.c. Łącznym warunkiem jest upływ oznaczonego przez ustawę (w art. 172 k.c.) terminu nieprzerwanego posiadania samoistnego, a długość tego terminu zależy od dobrej lub złej wiary w chwili nabycia posiadania. Posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomości nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (art. 172 § 1 k.c.). Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność choćby uzyskał posiadanie w złej wierze (art. 172 § 2 k.c.).

Choć zakład energetyczny ma tytuł prawny do korzystania z linii energetycznej, która jest urządzeniem, wchodzącym w skład przedsiębiorstwa, to nie oznacza, że może on korzystać bez tytułu prawnego z nieruchomości, po której linia przebiega. Charakter władztwa przedsiębiorstwa energetycznego nad nieruchomością w takim wypadku może wprawdzie budzić wątpliwości, lecz nie jest to posiadanie samoistne ze względu na brak elementu "animus" dla tego rodzaju władztwa. W literaturze i judykaturze wyrażono zapatrywanie, że jest to faktyczne władztwo w podobnych granicach, jakie wykonuje uprawniony z tytułu służebności (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 października 2002 r., III CZP 64/02, Biuletyn Sądu Najwyższego 2002 r., nr 11, s. 7; wyrok z dnia 11 marca 2005r., II CK 489/04, niepubl.).

Przy ocenie posiadania prowadzącego do zasiedzenia służebności gruntowej chodzi o faktyczne korzystanie z gruntu w takim zakresie i w taki sposób, w jaki czyniłaby to osoba, której przysługuje służebność. Władanie w zakresie służebności gruntowej kwalifikuje się zaś, jako posiadanie zależne (art. 336 k.c.). Jest przy tym oczywiste, że musi być ono wykonywane "dla siebie" (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 31 maja 2006 r., IV CSK 149/05).

Zgodnie z przepisem art. 336 kc, posiadaczem zależnym jest ten, kto faktycznie włada rzeczą jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą.

Zgodnie zaś z art. 352§1 kc, kto faktycznie korzysta z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności, jest posiadaczem służebności.

Według utrwalonego poglądu, posiadaczem w dobrej wierze jest ten, kto władając rzeczą, pozostaje w błędnym, ale usprawiedliwionym okolicznościami przeświadczeniu, że przysługuje mu prawo do rzeczy. W przypadku posiadania samoistnego chodzi tu o przeświadczenie posiadacza, że przysługuje mu prawo własności, a w przypadku posiadania zależnego, z którym mamy do czynienia w rozpoznawanej sprawie, że przysługuje mu inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą, np. na podstawie umowy najmu, dzierżawy, użyczenia, służebności przesyłu (art. 336 kc). W złej wierze pozostaje natomiast posiadacz, który wie lub przy dołożeniu należytej staranności powinien wiedzieć, że nie przysługuje mu prawo podmiotowe do posiadanej rzeczy. Wskazać przy tym należy, że dobrą wiarę posiadacza wyłącza zarówno jego wiedza o przeciwnym stanie prawnym, jak też niedbalstwo (brak dołożenia należytej staranności). Domniemanie istnienia dobrej wiary (art. 7 kc) może być obalone przez same okoliczności faktyczne, wskazujące w niewątpliwy sposób na istnienie złej wiary posiadacza.

Bezspornym było, że strony nie zawarły umowy o ustanowienie służebności przesyłu, oraz, że nie zostały wydane decyzje administracyjne, uprawniające uczestnika (czy jego poprzednika prawnego) do korzystania z nieruchomości wnioskodawców, co uzasadniałoby przyjęcie dobrej wiary posiadacza służebności gruntowej o treści odpowiadającej służebności przesyłu (art. 292 w zw. z art. 172§1 kc).

Niezależnie od tego, w okresie od 1945 roku do 23 maja 1995 roku, nieruchomość ta stanowiła własność Skarbu Państwa, zatem nie można tu w ogóle mówić o objęciu przez przedsiębiorstwo państwowe cudzej nieruchomości w posiadanie. Wybudowanie urządzeń przesyłowych, istniejących do chwili obecnej, nastąpiło na gruncie państwowym przez przedsiębiorstwo państwowe. Podobnie jak polniemiecka infrastruktura, z której korzystało przedsiębiorstwo państwowe (poprzednik prawny uczestnika), istniała na gruncie państwowym. Poprzednik prawny uczestnika do lutego 1989r. był jedynie zarządcą mieniem państwowym i nie wykonywał żadnych praw dla siebie, tylko dla Skarbu Państwa (zasada jednolitego funduszu własności państwowej, obowiązująca do 1 lutego 1989r.). Wbrew stanowisku uczestnika, korzystanie przez jego poprzednika prawnego z przedmiotowej nieruchomości w sposób odpowiadający treści służebności przesyłu, nie mogło doprowadzić do zasiedzenia tej służebności. Władanie w zakresie służebności gruntowej, kwalifikowane, jako posiadanie zależne (art. 336 k.c.) nie było wykonywane przez poprzednika prawnego uczestnika – przedsiębiorstwo państwowe (zakład energetyczny) "dla siebie", co jest konieczną przesłanką zasiedzenia służebności, a dla Skarbu Państwa. Ten zaś był zarazem właścicielem całej nieruchomości, jak i posadowionych na niej urządzeń przesyłowych. Zasiedzenie zatem nie mogło biec przeciwko samemu sobie, skoro zarówno urządzenia przesyłowe, jak i nieruchomość były własnością tej samej osoby. W konsekwencji nie można tu mówić – jak chce uczestnik - o zaliczeniu okresu posiadania Skarbu Państwa sprzed 1 lutego 1989r., prowadzącego do nabycia służebności w drodze zasiedzenia. W stanowisku uczestnika zachodziła ponadto sprzeczność, raz bowiem twierdził on, że nabycie przez zasiedzenie nastąpiło na rzecz SP, i zarazem domagał się zaliczenia posiadania poprzednika, tj. Skarbu Państwa, do okresu swojego posiadania, w celu stwierdzenia nabycia przez uczestnika.

Odnosząc się do posiadania uczestnika i jego poprzedników po przekształceniu przedsiębiorstwa państwowego w spółkę akcyjną ( Zakład (...) S.A.), na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 5 lutego 1993r. o przekształceniach własnościowych niektórych przedsiębiorstw państwowych o szczególnym znaczeniu dla gospodarki państwowej (Dz.U.1993.16.69), powstała spółka wstąpiła we wszystkie prawa i obowiązki przekształconego przedsiębiorstwa państwowego. Wykonując zależne posiadanie przedmiotowej nieruchomości, w zakresie służebności, uczestnik (i jego poprzednicy) działali w złej wierze. Uczestnik miał świadomość stanu prawnego, że nie przysługuje mu żadne prawo do tej nieruchomości, w tym, w zakresie nieodpłatnej służebności gruntowej, czy przesyłu. Nie można przy tym uznać, że nabycie przez wnioskodawców nieruchomości, zabudowanej widocznymi urządzeniami przesyłowymi, było „dorozumianym“ wyrażeniem oświadczenia woli przez wnioskodawców o ustanowieniu bezpłatnej służebności gruntowej (przesyłu) na rzecz uczestnika. Istotnym jest, że dla ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości, niezbędne jest oświadczenie właściciela, który prawo ustanawia, złożone w formie aktu notarialnego (art. 245 § 2 kc), co wyklucza istnienie dobrej wiary uczestnika w okolicznościach niniejszej sprawy (analogicznie do nabycia nieruchomości na podstawie nieformalnej umowy sprzedaży). Jak stwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia

3.04.2009r. (II CSK 471/08, LEX nr 607255), przedsiębiorstwo energetyczne, które nie legitymuje się uprawnieniem do ingerowania w sferę cudzej własności nieruchomości dla bieżącego utrzymania urządzeń przesyłowych, korzysta z tej nieruchomości w złej wierze. Legitymacja do korzystania z cudzej nieruchomości w granicach, jakie przysługują posiadaczowi służebności, może wynikać również z umowy cywilnoprawnej. Jednak wówczas rzeczą posiadacza służebności jest wykazanie tej okoliczności, zwłaszcza to, że uprawnienie ma trwały charakter. Dobra wiara w chwili stawiania urządzeń nie oznacza powstania po stronie przedsiębiorstwa energetycznego prawa do korzystania z nieruchomości skutecznego wobec każdorazowego jej właściciela, odpowiadającego treści służebności przesyłowej. Zaniechanie rozwiązania tych kwestii, czy to w drodze administracyjnej, czy to w drodze czynności prawnej, w związku ze zmianami własnościowymi, ustanawiającej odpowiednio ukształtowaną służebność jako ograniczone prawo rzeczowe (co do możliwości nabycia przed ustawowym uregulowaniem służebności przesyłu art. 305(1) – 305(4) k.c. w drodze zasiedzenia służebności odpowiadającej treści służebności przesyłu na rzecz przedsiębiorstwa) oznacza brak tytułu prawnego do dalszego ingerowania w sferę cudzej własności. Dobrą wiarę wyłącza bowiem ujawnienie takich okoliczności, które u przeciętnego człowieka powinny wzbudzić poważne wątpliwości, że nie przysługuje mu prawo do korzystania z rzeczy w dotychczasowym zakresie.

Reasumując, skoro przedmiotowa nieruchomość od początku stanowiła własność Skarbu Państwa, to uczestnik nie mógł nabyć w drodze zasiedzenia służebności gruntowej (przesyłu), obciążającej tę nieruchomość, a jego poprzednik prawny - przedsiębiorstwo państwowe nie mogło wykonywać posiadania (zależnego) dla „siebie“, prowadzącego do zasiedzenia. Przeciwnie stanowisko oznaczałoby, że termin zasiedzenia biegłby przeciwko samemu sobie, co jest niedopuszczalne i oczywiście sprzeczne z samą instytucją nabycia własności w drodze zasiedzenia.

Skoro nie ma podstaw do zaliczenia, do okresu posiadania uczestnika, okresu posiadania jego poprzednika prawnego – przedsiębiorstwa państwowego, sprzed 20 lipca 1993r. (kiedy to nastąpiło przekształcenie p.p. w spółkę prawa handlowego), to nabycie służebności w drodze zasiedzenia nie nastąpiło, z uwagi na brak upływu czasu niezbędnego do zasiedzenia, obojętnie czy uczestnikowi można przypisać dobrą, czy złą wiarę.

Służebność przesyłu jest ustanawiana na rzecz przedsiębiorcy za odpowiednim wynagrodzeniem, należnym od przedsiębiorcy na rzecz właściciela nieruchomości obciążonej. Wynagrodzenie to co do zasady powinno mieć charakter świadczenia jednorazowego. Ustawodawca nie wskazał, jak określać wysokość tego wynagrodzenia. Przy jego ustaleniu w niniejszej sprawie Sąd skorzystał z wiadomości specjalnych biegłego sądowego, sięgając zarazem do dorobku orzecznictwa i doktryny, dotyczącego wynagrodzenia, należnego właścicielowi nieruchomości obciążonej za ustanowienie służebności drogi koniecznej. Jak wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z 5.04.2012r. (II CSK 401/11, LEX nr 1211144), ustanowienie służebności drogi koniecznej w postępowaniu sądowym jest, ujmując w uproszczeniu, rodzajem wyłączenia, tyle że nie ze względu na cel publiczny, lecz prywatny. Skutkiem ustanowienia tej służebności jest w istocie pozbawienie dotychczasowego właściciela możliwości wykorzystywania gruntu zajętego pod drogę, natomiast skutkiem ustanowienia służebności przesyłu wyłącznie ograniczenie użytkowania polegające na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1 k.c. Wynagrodzenie powinno być proporcjonalne do stopnia ingerencji w treść prawa własności, uwzględniać wartość nieruchomości i w takim kontekście mieć na względzie straty właściciela z uszczerpkienia prawa własności. Inwestycja na nieruchomości obciążonej, służąca w gruncie rzeczy celom publicznym, jest zdarzeniem nieodwracalnym w pewnym przedziale czasu. Przewidywany okres trwałości urządzeń ma również wpływ na wysokość wynagrodzenia, którego suma nawet w odległej perspektywie nie powinna przekraczać wartości obciążonej nieruchomości, a jeśli nieruchomość ze względu na głębokość posadowienia urządzeń przesyłowych może być nadal wykorzystywana, suma wynagrodzenia w takiej perspektywie powinna być odpowiednio niższa od wartości nieruchomości. Ustalając wysokość wynagrodzenia Sąd miał ponadto na uwadze sposób wykorzystywania nieruchomości przez wnioskodawców.

Posiadanie służebności gruntowej, obecnie zdefiniowanej w art. 305<sup>1</sup> k.c., jako służebność przesyłu, przybiera taką postać, że nie pozbawia w zupełności faktycznego władztwa właściciela nad nieruchomością obciążoną. Dlatego zawodzą tu kryteria ustalania wysokości wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości oparte wyłącznie na układzie

odpowiednich cen rynkowych właściwych dla najmu lub dzierżawy gruntu, które są adekwatne w sytuacjach, kiedy wynajmujący lub wydzierżawiający zostają zupełnie pozbawieni fizycznego władztwa nad rzeczą. W ramach obiektywnych kryteriów można natomiast zastosować odpowiednie ceny rynkowe za korzystanie z nieruchomości w zakresie służebności, których wysokość powinna uwzględniać stopień ingerencji w treść prawa własności (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lutego 2010 r. II CSK 444/09, LEX nr 578038).

Wysokość należnego właścicielowi wynagrodzenia została zasądzona na podstawie kompetentnej opinii biegłego sądowego A. Z., sporządzonej po przeprowadzeniu oględzin przedmiotowej nieruchomości, przy czym brak dowodów, podważające tę opinię.

Sąd miał na uwadze, że uczestnik postępowania, jako właściciel i użytkownik urządzeń energetycznych, wykonuje raz na 5 lat oględziny linii napowietrznych, które tu przebiegają wzdłuż dróg. W tym celu nie ma potrzeby wchodzenia na nieruchomość wnioskodawców, oględziny mogą odbywać się z zewnątrz, np. przy użyciu lornetki. Potrzeba wejścia pracowników uczestnika na teren nieruchomości wnioskodawców istnieje w przypadku awarii urządzeń, gdy prace trzeba przeprowadzić na słupie. Powyższe ustalono w oparciu o dowód z zeznań świadka W. G., przy czym okolicznościom tym wnioskodawcy nie zaprzeczali.

Bezspornym było, że wnioskodawcy nabyli (na podstawie umowy z dnia 29 stycznia 2010r.) nieruchomość, składającą się m.in. z działek nr (...), wraz z posadowionymi na niej urządzeniami energetycznymi, istniejącymi do chwili obecnej. W oparciu o dowód z opinii biegłego, ustalono, że nieruchomość ta położona jest w peryferyjnej części miasta, w niedalekiej odległości od centrum handlowego (...) bezpośrednio przy drodze asfaltowej – drodze krajowej nr (...). Najbliższe otoczenie nieruchomości stanowią tereny rolne, zabudowa magazynowo – składowa, handlowo – usługowa. Dojazd do działki nr (...) jest możliwy z drogi asfaltowej E8 przez drogę gruntową – działkę nr (...). Obie działki (nr (...)) są niezabudowane i nieużytkowane (w poprzednim okresie działka nr (...) była użytkowana rolniczo). Działka nr (...) oznaczona jest, jako grunty orne o symbolach R II, R III a, R III b, ma powierzchnię 4,0284 ha. Przebiega przez nią linia napowietrzna elektroenergetyczna średniego napięcia 20 kV SN L-816, o długości 306 m, usytuowana wzdłuż granicy z działką nr (...)(droga krajowa (...)). Na działce znajdują się dwa słupy elektroenergetyczne pojedyncze, o wymiarach u podstawy 0,25 m x 0,35 m, i jeden słup rozkraczny, o wymiarach 4 m x 0,35 m. Średnia odległość pomiędzy skrajnymi przewodami wynosi 3,5 m. Działka nr (...), o powierzchni 0,2217 ha, w rejestrze gruntów, określona jest, jako droga. Przebiega przez nią linia napowietrzna elektroenergetyczna średniego napięcia 20 kV SN L-816, o długości 15m, przy czym średnia odległość pomiędzy skrajnymi przewodami wynosi 2 m. Na działce znajduje się słup rozkraczny. Według ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonego uchwałą nr XIV/97/2003 Rady Miejskiej w K.z dnia 28 sierpnia 2003r., przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest na terenie oznaczonym, jako teren użytków rolnych, przeznaczony do zainwestowania pod składowanie i magazynowanie towarów w obiektach kubaturowych i usługi komercyjne. Dla terenu tego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wprowadzono zakaz lokalizacji budynków wzdłuż tras napowietrznych linii elektroenergetycznych w strefie o szerokości 10 metrów, tj. minimum w odległości 5,2 m od skrajnego przewodu. Plan ten obowiązywał w chwili zakupu przez wnioskodawców tej nieruchomości, należało więc uznać, że mieli świadomość tych ograniczeń. W opinii, sporządzonej w niniejszej sprawie, biegły przyjął szerokość pasa służebności przesyłu – dla działki nr (...) = 9,5 m, dla działki nr (...) –  $S = 8 \text{ m}$  (k-124). Przy określeniu szerokości pasa służebności (wg wzoru  $S = B + 2 \times 3$ , gdzie (...) to średnia odległość pomiędzy skrajnymi przewodami), biegły wziął pod uwagę pas, który zapewni przedsiębiorstwu przesyłowemu odpowiednią eksploatację urządzeń, zlokalizowanych na gruncie. Odległość 3m od skrajnego przewodu zapewnia swobodny wjazd oraz pracę sprzętu, niezbędnego do obsługi linii energetycznej. Biegły obliczył powierzchnię objętą służebnością przesyłu – dla działki nr (...) na 2.906 m<sup>2</sup>, dla działki nr (...) na 123 m<sup>2</sup>, zaś powierzchnię terenu wokół słupów - dla działki nr (...) na 22 m<sup>2</sup>, dla działki nr (...) na 11 m<sup>2</sup>. Biegły rozpatrywał rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych, przeznaczonych na cele magazynowo – składowe, usługi komercyjne, przemysł, na rynku lokalnym na terenie powiatu (...), ze szczególnym uwzględnieniem miasta K., w okresie od 2010 roku do dnia wyceny. Ze względu na zbyt małą ilość transakcji obszar badania rynku biegły poszerzył o dostępne powiaty, położone w południowo – zachodniej części kraju (woj. (...), (...)). Wyjaśnił, że brak jest wiarygodnych stawek wynagrodzeń za 1 m<sup>2</sup> powierzchni pasa służebności przesyłu oraz wiarygodnych transakcji na rynku (k-240).

Po analizie danych, dotyczących rynku i wycenianej nieruchomości, biegły wybrał pośredni (parametryczny) sposób określenia wartości służebności przesyłu (k-130), co wyczerpująco i rzetelnie uzasadnił (art. 154 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami [t.j. Dz.U. z 2000r., Nr 46, poz. 543 ze zm.]), uwzględnił cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości, dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych. W celu określenia wartości służebności sposobem pośrednim, biegły określił wartość nieruchomości, stosując podejście porównawcze, metodą korygowania ceny średniej. Biegły wskazał, co do dz. 4/9, że na rynku na terenie miasta K.odnotowano tylko jedną transakcję nieruchomością podobną, a więc niemożliwe było zastosowanie metody porównywania parami. Biegły prawidłowo ustalił współczynnik „k”, utożsamiający stopień korzystania z nieruchomości w pasie służebności przesyłu przez przedsiębiorstwo przesyłowe, w wysokości k=1 dla terenu pod słupami, i k=0,1 dla pozostałego terenu. Ostatecznie prawidłowo przyjął (korygując swoje wcześniejsze stanowisko w tym zakresie), że ponieważ wnioskodawcy nabyli nieruchomość z posadowionymi na niej urządzeniami energetycznymi (co było bezsporne), a obniżenie jej wartości nastąpiło na skutek budowy tych urządzeń, zastosowany przy wycenie współczynnik obniżenia wartości rynkowej nieruchomości, nie powinien być brany pod uwagę (So=0). W opinii uzupełniającej z dnia 4 lipca 2013r. określił wartość służebności przesyłu na działce (...)w kwocie 26.000 zł, na działce nr (...)– w kwocie 3.600 zł. Sąd podzielił wnioski biegłego, zawarte w opinii, uznając ją za pełną, jasną, sporządzoną w sposób fachowy i rzetelny. Dalsze zarzuty uczestników postępowania nie podważyły wiarygodności opinii, biegły odniósł się do nich w sposób wyczerpujący, a Sąd podzielił jego wnioski w całości. Nie było w związku z tym potrzeby powoływania innego biegłego z tej samej dziedziny, czego bezzasadnie domagali się wnioskodawcy.

Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, wyrażonym w uchwale z dnia 8 września 2011r., III CZP 43/11 (OSNC 2012/2/18, www.sn.pl, LEX nr 898222, Biul.SN 2011/9/6-7), „właścicielowi nieruchomości nie przysługuje wobec nieuprawnionego posiadacza służebności przesyłu roszczenie o naprawienie szkody z powodu obniżenia jej wartości, związanego z normalnym korzystaniem z nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści takiej służebności (art. 225 w związku z art. 230 k.c.). Uczestnik uzyskuje tytuł prawny do korzystania z nieruchomości wnioskodawców, co jest z kolei związane z obowiązkiem zapłaty odpowiedniego ekwiwalentu, w postaci wynagrodzenia, co wyklucza odszkodowanie (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 8 września 1988 r., III CZP 76/88, OSNCP 1989, nr 11, poz. 182). W judykaturze wyrażono pogląd, że nie stanowi pogorszenia rzeczy zmniejszenie jej wartości, które podlega kompensacji w ramach wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, a więc np. normalne jej zużycie eksploatacyjne, gdyż w przeciwnym razie posiadacz płaciłby podwójnie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 1969 r., II CR 13/69, nie publ.). Uszczerbek właściciela, związany z pogorszeniem nieruchomości tylko w następstwie zbudowania na niej i eksploatacji urządzeń elektroenergetycznych, jest rekompensowany świadczeniem, jakie może on uzyskać za obciążenie jego prawa służebnością przesyłu, czyli wynagrodzeniem za ustanowienie służebności, które ma równoważyć uszczerbek, związany z trwałym obciążeniem nieruchomości (por. np. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 września 1988 r., III CZP 76/88 i postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 2 czerwca 2000 r., II CKN 1060/98, nie publ.). Nie wyłącza to odpowiedzialności za szkodę na zasadach ogólnych, można bowiem dochodzić naprawienia szkody z powodu pogorszenia rzeczy, związanego z nieprawidłowym korzystaniem z niej, np. gdy w wyniku wycieku z nieszczelnego ropociągu doszło do skażenia nieruchomości albo wskutek pożaru, wywołanego awarią instalacji elektrycznej, zniszczeniu uległy części składowe gruntu: budynek, roślinność itp. (tak: SN w powołanej uchwale z dnia 8 września 2011r., III CZP 43/11, OSNC 2012/2/18).

Sąd oddalił wniosek wnioskodawców, zgłoszony na rozprawie w dniu 19 grudnia 2013r., o uzupełniące przesłuchanie wnioskodawcy B. J., na okoliczność, że wartość rynkowa nieruchomości należącej do wnioskodawców jest mniejsza w związku z posadowieniem urządzeń przesyłowych, w związku z czym wynagrodzenie z tytułu ustanowienia służebności przesyłu powinno być odpowiednio większe; na okoliczność, że w bezpośrednim pobliżu nieruchomości wnioskodawców znajdują się nieruchomości, których wartość rynkowa jest odpowiednio większa niż wartości przyjęte przez biegłego z zakresu geodezji, na okoliczność że wnioskodawcy mają trudności ze sprzedażą działki, wobec posadowienia urządzenia przesyłowego na wjeździe na działkę wnioskodawców, którzy mają list intencyjny potencjalnego inwestora, który wycofał się z transakcji, ponieważ te słupy nie zostały w odpowiednim czasie usunięte. Wniosek wnioskodawców uznano za spóźniony (art. 207§6 kpc). Okoliczność, że wnioskodawcy nadal nie mogą sprzedać tej działki, nie uzasadnia braku winy – w rozumieniu art. 207§6 kpc - w zgłoszeniu spóźnionego



dowodu, przy czym – wobec nieobecności wnioskodawcy na rozprawie, na której wniosek ten został zgłoszony przez pełnomocnika - uwzględnienie go powodowałoby zwłokę w rozpoznaniu sprawy. Niezależnie od tego podkreślić należy, że dowód z przesłuchania stron ma jedynie charakter posiłkowy, potrzeba jego przeprowadzenia powstaje, jeżeli po wyczerpaniu środków dowodowych lub w ich braku pozostały niewyjaśnione fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 299 kpc). Tymczasem, jak wynika z wniosku o uzupełniające przesłuchanie wnioskodawcy, jego zeznania miały zmierzać do wykazania, że wynagrodzenie z tytułu ustanowienia służebności przesyłu powinno być odpowiednio większe, co stanowiłoby jedynie nieuprawnioną polemikę z opinią biegłego, nie zmierzały zaś do udowodnienia niewyjaśnionych dotąd faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Okoliczność, że w bezpośrednim pobliżu nieruchomości wnioskodawców znajdują się nieruchomości, których wartość rynkowa jest odpowiednio większa niż wartości przyjęte przez biegłego nie mogła być udowodniona za pomocą zeznań wnioskodawcy, a poza tym nie miałyby wpływu na treść orzeczenia, tym bardziej, że nieruchomości wnioskodawców stanowi nieużytkowane grunty orne i drogę, zaś nieruchomości, znajdujące się w otoczeniu, co wynika także ze fotografii, przedłożonych na rozprawie, są zabudowane budynkami handlowo – usługowymi. Biegły zresztą, jak wynika z opinii, wziął pod uwagę położenie i otoczenie przedmiotowej nieruchomości. Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy było również, że wnioskodawcy mają trudności ze sprzedażą działki, wobec posadowienia urządzenia przesyłowego na wjeździe na działkę, mają list intencyjny potencjalnego inwestora, który wycofał się z transakcji, ponieważ te słupy nie zostały w odpowiednim czasie usunięte. Podkreślenia wymaga fakt, że wnioskodawcy nabyli tę nieruchomość z istniejącymi obecnie urządzeniami przesyłowymi, a więc z tym samym urządzeniem przesyłowym przy wjeździe. Ich trudności ze sprzedażą nieruchomości w takim stanie mogą być jedynie odczuciem subiektywnym, co nie może wpłynąć na obiektywną wartość rynkową, oszacowaną przez biegłego z tej dziedziny. Nie wiadomo także, dlaczego potencjalny inwestor oczekiwał usunięcia słupów „w odpowiednim czasie”, czy wnioskodawcy złożyli mu bezpodstawnie taką obietnicę, nie wykazali bowiem, aby domagali się od uczestnika usunięcia słupów i kabli, zamiast tego złożyli wniosek o ustanowienie służebności przesyłu, której treścią jest właśnie znoszenie istnienia tych urządzeń przesyłowych przez każdorazowego właściciela nieruchomości obciążonej.

Zgodnie z art. 207 § 3 kpc, w toku sprawy złożenie pism przygotowawczych następuje tylko wtedy, gdy sąd tak postanowi, w przeciwnym razie podlega zwrotowi (§ 7). Na tej podstawie, na rozprawie w dniu 19 grudnia 2013r., Sąd odmówił pełnomocnikowi wnioskodawcy zgody na złożenie do akt sprawy pisma procesowego, mając na uwadze, że przedstawił on wyczerpująco swoje stanowisko ustnie na rozprawie.

Mając powyższe na uwadze, w oparciu o dowód z opinii biegłego sądowego A. Z., Sąd ustalił wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu na nieruchomości wnioskodawców w kwocie 29.600 zł (26.000 + 3.600), zasądając na rzecz wnioskodawców, których udziały we własności nieruchomości są równe, kwoty po 14.800 zł.

Orzeczenie w pkt III oparto na przepisie art. 520§1 kpc. W postępowaniu nieprocesowym z zasady nie ma dwóch przeciwstawnych sobie stron, dlatego też nie można mówić o przegrywającym, który powinien zwrócić koszty postępowania wygrywającemu (por. art. 98 § 1 kpc). Przeciwnie, z treści całego art. 520 kpc wynika, że ustawodawca zakłada, że uczestnicy postępowania są w tym samym stopniu zainteresowani jego wynikiem, a orzeczenie sądu udziela ochrony prawnej każdemu uczestnikowi. Zgodnie z art. 520§1 kpc, każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie, co oznacza, że każdego z nich obciążają koszty dokonanej przez niego czynności oraz czynności podjętej w jego interesie. W niniejszej sprawie Sąd uwzględnił wniosek o ustanowienie służebności, oddalając zarzut uczestnika dotyczący zasiedzenia, zarazem ustalając, że żądanie zapłaty wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu, zgłoszone przez wnioskodawców, było zbyt wygórowane i nieuzasadnione co do wysokości. Wynik postępowania uzasadnia orzeczenie Sądu o oddaleniu wzajemnych wniosków stron o zwrot kosztów postępowania.

W toku postępowania wnioskodawcy uiszcili zaliczkę na poczet wynagrodzenia biegłego w kwocie 2000 zł, która w całości została przeznaczona na ten cel. Ponad zaliczkę wypłacono biegłemu tymczasowo ze Skarbu Państwa – Sądowi Rejonowego w Kłodzku kwotę 1717,58 zł, w oparciu o prawomocne postanowienie z dnia 29 kwietnia 2013r. (k-190). Dowód z opinii biegłego został przeprowadzony w interesie wszystkich uczestników i nie potwierdził stanowiska żadnego z nich co do wysokości. W tej sytuacji, kosztami opinii, ponad uiszczoną przez wnioskodawców zaliczkę,

obciążono uczestnika (art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j.Dz.U. z 2010r., Nr 90, poz. 594 ze zm.).