Sygn. akt I. Ns.411/11

POSTANOWIENIE

Dnia 12 czerwca 2013 r.

Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej Wydział I Cywilny w składzie : Przewodniczący SSR Alina Gałęzowska

Protokolant Alina Kowalik

po rozpoznaniu w dniu 12 czerwca 2013 r. w Środzie Śląskiej

sprawy z wniosku M. T.

przy udziale (...) S.A. w K.

o ustanowienie służebności przesyłu

postanawia:

I. ustanawia na nieruchomości położonej w miejscowości W., gmina M., dla której Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KW (...)stanowiącej własność wnioskodawczyni M. T.służebności przesyłu na rzecz (...) S.A.w K.polegającą na prawie korzystania z tej nieruchomości w zakresie niezbędnym do przesyłu energii elektrycznej za pomocą linii energetycznych średniego napięcia 20 kV o nr (...)i (...)przebiegających przez działkę nr ew. (...), dokonywania konserwacji, remontów i modernizacji w/w urządzeń w granicach oznaczonych w opinii uzupełniającej biegłego sądowego z zakresu geodezji J. B.na k- 233 a.s. za wynagrodzeniem w kwocie 17.280 zł. (siedemnaście tysięcy dwieście osiemdziesiąt złotych);

II. zasądza od uczestnika postępowania (...) S.A. w K. na rzecz wnioskodawczyni M. T. kwotę 257 zł (dwieście pięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania;

III. nakazuje uiścić uczestnikowi postępowania (...) S.A.w K.na rzecz Skarbu Państwa (kasa Sądu (...)) kwotę 6.381,29 zł (sześć tysięcy trzysta osiemdziesiąt jeden złotych dwadzieścia dziewięć groszy) tytułem nieopłaconych wydatków.

Z.

1. (...)

2. (...)

12.06.2013 r.

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni M. T. wniosła o ustanowienie służebności przesyłu na nieruchomości oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...) położonej we W. gmina M., dla której Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej prowadzi księgę wieczystą kw nr (...) na rzecz każdoczesnego właściciela urządzenia przesyłowego -linii energetycznej zlokalizowanej na tej działce, zasądzenie od uczestnika na rzecz wnioskodawczyni jednorazowej kwoty 24.000 zł. tytułem wynagrodzenia oraz zasądzenie od uczestnika postępowania na rzecz wnioskodawczyni kosztów postanowienia. W uzasadnieniu wniosku wnioskodawczyni wskazała, że jest właścicielką nieruchomości, przez którą przebiega należąca do uczestnika linia energetyczna. Uczestnik postępowania nie wyraża gotowości w zakresie uregulowania stanu prawnego linii energetycznej. Dlatego zasadne jest żądanie ustanowienia służebności przesyłu w trybie art. 305^2 § 2 k.c. Żądana przez wnioskodawczynię służebność przesyłu miałaby obejmować zarówno powierzchnię zajętą pod słupy energetyczne, jak i powierzchnię pod liniami energetycznymi oraz powierzchnię strefy ochronnej. Wg wyliczeń wnioskodawczyni linia

wraz ze strefą ochronną zajmuje obszar około 300 m ^{2}. Wysokość wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności przesyłu wnioskodawczyni ustaliła poprzez przemnożenie średniej wartości gruntu w /w miejscowości (100 zł./ m ^{2}) przez współczynnik korekcyjny 0,8 .

W odpowiedzi na wniosek uczestnik postępowania (...) S.A. z siedzibą w K. wniósł o jego oddalenie oraz wniósł o zasądzenie od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika kosztów postępowania. W uzasadnieniu swojego stanowiska uczestnik postępowania podniósł zarzut braki legitymacji czynnej po stronie wnioskodawczyni. Wnioskodawczyni nie załączyła do wniosku odpisu księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości przedkładające jedynie wydruk z internetowej przeglądarki ksiąg wieczystych. Tego typu wydruk nie jest dokumentem, a zatem nie służy mu domniemanie prawdziwości ujętej w nim treści. Z ostrożności procesowej uczestnik postępowania zarzucił również, że wszelkie twierdzenia dotyczące wyliczeń rzekomo zajmowanej przez infrastrukturę uczestnika powierzchni nieruchomości jak i wysokości wynagrodzenia oparte są wyłącznie na całkowicie dowolnych i subiektywnych twierdzeniach samej wnioskodawczyni. Całkowicie niezrozumiałym jest przyjęcie przez wnioskodawczynię, że infrastruktura elektroenergetyczna zajmuje powierzchnię aż 300 m ^{2} i jakoby miała ona generować istnienie bliżej nieokreślonej strefy ochronnej. Również wyliczenie stawki wynagrodzenia poczynione przez wnioskodawczynię nie zostało w żaden sposób udowodnione ani uzasadnione. Okoliczności te nie mogą być również zasadnie wykazane za pomocą zawnioskowanych przez wnioskodawczynię opinii biegłych z zakresu geodezji i szacowania nieruchomości, albowiem nie posiadają oni wiadomości specjalnych pozwalających na określenie zakresu i zasięgu prawa służebności przesyłu oraz dokonywania wyliczeń wartości tego prawa bez uprzedniego precyzyjnego wyznaczenia zakresu i zasięgu tego prawa.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny :

Wnioskodawczyni M. T. jest właścicielką nieruchomości gruntowej oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...) o pow. 0,2720 ha położonej we W. gmina M., dla której Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej prowadzi księgę wieczystą kw nr (...), którą nabyła na mocy umowy sprzedaży warunkowej z dnia 2 lutego 2006 r. i umowy przeniesienia własności z dnia 24 lutego 2006 r.

Dowód: odpis księgi wieczystej k. 302-305

Przez nieruchomość wnioskodawczyni przebiega należąca do uczestnika postępowania linia energetyczna średniego napięcia 20 kv o nr (...), na której nie są posadowione słupy oraz przęsło około 33 m linii (...) 20 kv zasilające Chłodnie (...). Linia energetyczna składa się z trzech przęseł rozstawionych każde w odległości 1,8 m. od siebie. Poza działką nr (...)znajdują się dwa słupy. Jeden słup stoi przy granicy z działką nr (...)w rowie działki nr (...)zaś drugi słup znajduje się na działce nr (...). Wszelkie zabiegi techniczne na słupie usytuowanym w rowie działki nr (...)muszą być ze względu na jego położenie dokonywane od strony działki nr (...). Dojazd do przedmiotowego słupa pojazdem technicznym możliwy jest tylko przez działkę wnioskodawczyni.

Dowody: częściowo opinia biegłego sądowego z zakresu elektroenergetyki M.

O.wraz z załącznikami k. 58-71

uzupełniająca opinia ustna biegłego sądowego z zakresu elektroenergetyki

M. O. k. 221-223

uzupełniająca opinia ustna biegłego sądowego z zakresu geodezji J. B. k. 222 -223

Utrzymywanie sieci w należytym stanie technicznym jest zapewniane przez poddanie ich m.in. oględzinom, przeglądom, konserwacjom, remontom oraz pomiarom i próbom eksploatacyjnym. Oględziny linii napowietrznych o napięciu znamionowym niższym niż 110 kv przeprowadzone są nie rzadziej niż raz na pięć lat, w przypadkach gdy linie narażone są na szczególnie szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących w czasie

ich użytkowania nie rzadziej niż raz w roku. Podczas przeprowadzania oględzin technicznych linii napowietrznych sprawdza się w szczególności stan słupów, fundamentów i izbic, stan przewodów i ich osprzętu, stan widocznych przewodów izolatorów i ich zamocowania, stan łączników, ochrony przeciwprzepięciowej i przeciwporażeniowej, stan odcinków kablowych, stan izolacji poszczególnych torów, stan napisów informacyjnych i ostrzegawczych, zachowanie prawidłowej odległości przewodów od ziemi, zarośli, gałęzi drzew oraz od obiektów znajdujących się w pobliżu linii, wpływ na konstrukcje linii, działanie wód, lub osiadania gruntu. W razie zerwania się przewodu lub przewrócenia słupa niezbędne będzie wejście na nieruchomość w celu usunięcia awarii. W przypadku awarii na słupie lub linii niezbędny jest wjazd na nieruchomość pojazdem technicznym tzw. wysięgnikiem o szerokości 3,5 m.

Dowody: opinia biegłego sądowego z zakresu elektroenergetyki M. O. wraz z załącznikami k. 58-71

uzupełniająca opinia ustna biegłego sądowego z zakresu elektroenergetyki

M. O. k. 221-223

Powierzchnia nieruchomości zajęta przez linię energetyczną średniego napięcia 20 kv o nr (...)oraz przęsło linii (...)20 kv wynosi 0,0115 ha. Stanowi ona rzut poziomy skrajnych przewodów linii energetycznej. Powierzchnia niezbędna do wjazdu pojazdem technicznym w celu wykonywania zabiegów technicznych na słupie wynosi 0,0252 ha przy ustalonej szerokości drogi na 3 m.

Dowód: uzupełniająca opinia pisemna biegłego sądowego z zakresu geodezji J. B. k. 230-235

Decyzją Wójta Gminy M. z dnia 4 stycznia 2007 r. zostały ustalone warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z garażem, biologiczną oczyszczalnią ścieków i niezbędną infrastrukturą w tym zjazdu z drogi gminnej przewidziana na terenie działki nr (...) położonej w miejscowości W.. Nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynku mieszkalnego ustalono w odległości 8 m od granicy gminnej drogi dojazdowej stanowiącej działkę nr (...) oraz w odległości 5 m od skrajnego przewodu napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia.

Dowód: decyzja Wójta Gminy M. z dnia 4 stycznia 2007 r. k. 29-33

Pismem z dnia 15 października 2010 r. wnioskodawczyni wezwała uczestnika postępowania do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres ostatnich 10 lat w kwocie nie mniejszej niż 21.600 zł., podpisania umowy regulującej korzystanie z nieruchomości oraz wypłatę wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu w kwocie 24.000 zł. oraz wypłatę odszkodowania z tytułu utraty wartości gruntu.

Dowód: pismo wnioskodawczyni z dnia 15 października 2010 r. k. 24

W odpowiedzi na pismo wnioskodawczyni uczestnik postępowania zaproponował możliwość zawarcia umowy ustanowienia służebności przesyłu bez wynagrodzenia uznając za bezzasadne roszczenia zgłoszone przez wnioskodawczynię w piśmie z dnia 15 października 2010 r.

Dowód: pismo uczestnika postępowania z dnia 7 grudnia 2010 r. k. 25-26

Wysokość wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności przesyłu linią średniego napięcia na nieruchomości gruntowej obejmującej działkę nr (...) położoną we W. gmina M. liczonego jako iloczyn powierzchni wykorzystanego gruntu zgodnie z uzupełniającą opinią biegłego sądowego z zakresu geodezji J. B. wariat II oraz wartości rynkowej jednostki powierzchni gruntu z uwzględnieniem dodatkowych elementów mających wpływ na wartość wycenianego prawa wynosi 17.280 zł.

Dowód : opinia biegłej sądowej przy Sądzie Okręgowym w Legnicy z zakresu szacowania nieruchomości A. M. k. 246-280

Sąd zważył co następuje :

Zgodnie z art. 305^1 k.c. nieruchomość 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).

W art. 305^2 k.c. ustawodawca uregulował sądowy tryb ustanowienia służebności przesyłu. Z wnioskiem takim może wystąpić zarówno przedsiębiorca, który jest właścicielem urządzeń o których mowa w art. 49 § 1 k.c lub który zamierza wybudować takie urządzenia jak również właściciel nieruchomości, na której znajdują się lub mają być usytuowane urządzenia przesyłowe. Przesłanki wystąpienia z wnioskiem o ustanowienie służebności przesyłu przez właściciela nieruchomości określa art. 305^2 § 2 k.c. Jeżeli przedsiębiorca odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, a jest ona konieczna do korzystania z urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1, właściciel nieruchomości może żądać odpowiedniego wynagrodzenia w zamian za ustanowienie służebności przesyłu.

Zarzut uczestnika postępowania sformułowany w odpowiedzi na wniosek ograniczał się do braku legitymacji czynnej po stronie wnioskodawczyni, a jedynie z ostrożności procesowej uczestnik postępowania zarzucił również, że wszelkie twierdzenia dotyczące wyliczeń zajmowanej przez infrastrukturę uczestnika powierzchni nieruchomości, jak i wysokości wynagrodzenia oparte są wyłącznie na dowolnych i subiektywnych twierdzeniach samej wnioskodawczyni. W ocenie uczestnika postępowania okoliczności te nie mogą być również zasadnie wykazane za pomocą zawnioskowanych przez wnioskodawczynię opinii biegłych z zakresu geodezji i szacowania nieruchomości albowiem nie posiadają oni wiadomości specjalnych pozwalających na określenie zakresu i zasięgu prawa służebności przesyłu oraz dokonywania wyliczeń wartości tego prawa bez uprzedniego precyzyjnego wyznaczenia zakresu i zasięgu tego prawa.

Z zarzutami uczestnika postępowania nie sposób się zgodzić.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutu braki legitymacji czynnej po stronie wnioskodawczyni zauważyć należy, że wnioskodawczyni przysługuje legitymacja czynna do wystąpienia z wnioskiem o ustanowienie służebności przesyłu, co potwierdza treść dokumentu urzędowego w postaci odpisu księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...) położonej we W. gmina M., dla której Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej prowadzi księgę wieczystą kw nr (...).

Zauważyć przy tym należy, że brak dołączenia do wniosku o ustanowienie służebności przesyłu odpisu z księgi wieczystej wynikający z art. 607 k.p.c. nie stanowi warunku formalnego w związku z tym tryb uregulowany w art. 130 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. nie ma w tym przypadku zastosowania (uzasadnienie uchwały całej Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 25 maja 1957r. I Co 39/56 OSN 1958 nr 4 poz. 91) Jeżeli takiego dokumentu nie przedstawiono, przewodniczący w ramach przygotowania rozprawy powinien zobowiązać wnioskodawcę do dołączenia właściwego dokumentu pod rygorem skutków dowodowych (art. 208 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.) albo zażądać takiego dokumentu z urzędu (art. 232 k.p.c.). Po wyznaczeniu rozprawy podjęcie tych czynności będzie należeć do sądu.

Wnioskodawczyni dołączyła do wniosku wydruk z internetowej przeglądarki ksiąg wieczystych dostępnej na stronach internetowych Ministerstwa Sprawiedliwości. Racje ma uczestnik postępowania twierdząc, że wydruk z internetowej przeglądarki ksiąg wieczystych dostępnej na stronach internetowych Ministerstwa Sprawiedliwości nie ma mocy dokumentu urzędowego i nie przysługuje mu domniemanie prawdziwości. Dlatego też postanowieniem z dnia 23 marca 2012 r. k. 53 Sąd zobowiązał pełnomocnika wnioskodawczyni do przedłożenia odpisu księgi wieczystej, a ostatecznie zwrócił się o ten odpis z urzędu.

W ocenie Sądu zawnioskowane przez wnioskodawczynię dowody z opinii biegłych z zakresu geodezji i szacowania nieruchomości uzupełnione przez Sąd o dowód z opinii biegłego z zakresu elektroenergetyki były właściwymi

dowodami pozwalającymi na określenie zakresu i zasięgu prawa służebności przesyłu oraz wysokości wynagrodzenia przysługującego wnioskodawczyni w związku z obciążeniem nieruchomości służebnością przesyłu.

Zgodnie z tezą wyrażoną w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 18 kwietnia 2012 r. V CSK 190/11 za celowe należy uznać oznaczanie umiejscowienia urządzeń przesyłowych oraz terenu, na którym ma być realizowana związana z nim służebność przesyłu na mapie sporządzonej wg zasad obwiązujących przy oznaczaniu nieruchomości w księgach wieczystych. Biegłym posiadającym wiadomości specjalne w tej dziedzinie jest bez wątpienia biegły z zakresu geodezji.

Za poglądem tym przemawia formalizm prawa rzeczowego, Ingerencja w konstytucyjnie chronione prawo własności wymaga nie tylko legalnego wkroczenia osób trzecich w sferę prawnie chronioną, ale i wyznaczenia zakresu przedmiotowego oraz terytorialnego jego ograniczeń, wynikających z ustanowienia służebności przesyłu (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 kwietnia 2008 r. II CSK 627/07, nie publ., postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 1996 r., I CKN 10/96, nie publ.).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego do dnia 18 kwietnia 2012 r. brak było szerszych wypowiedzi dotyczących zakresu obciążenia służebnością przesyłu oraz jego odzwierciedlania w dokumentacji geodezyjnej nieruchomości. Pojęcia normatywne "korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej" oraz "zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń" są tak ogólne, że w każdym wypadku wymagają wypełnienia przez sądy indywidualną treścią, uwzględniającą jej tzw. czynny charakter. Zwroty te wyznaczają zakres przedmiotowy obciążeń, obejmujący nie tylko rodzaj i rozmiar uprawnień przedsiębiorcy, ale i powinność oznaczenia terenu, na którym będą one realizowane. Uszczegółowienie to powinno być odpowiednie dla specyfiki przedsiębiorstwa, rodzaju i umiejscowienia urządzeń przesyłowych, obecnego sposobu ich wykorzystywania, działań przyszłych mieszczących się w granicach prawidłowego gospodarowania oraz przewidywalnych potrzeb. Celowe jest zwłaszcza wskazanie, że obciążenie obejmuje dostęp, korzystanie poprzez bieżącą eksploatację, dokonywanie kontroli, przeglądów, konserwacji, modernizacji, remontów, usuwanie awarii, wymiany urządzeń posadowionych na danej nieruchomości w zakresie niezbędnym dla zapewnienia prawidłowego i niezakłóconego działania sieci przesyłowej przedsiębiorstwa. Zwrot "urządzenia", jak wskazuje się w nauce prawa, powinien być rozumiany szeroko i obejmować zarówno urządzenia jako pojedyncze rzeczy ruchome, instalacje jako rzecz złożoną z urządzeń, sieci jako zbiór rzeczy (urządzeń i instalacji). Określając natomiast zakres korzystania, Sąd powinien mieć na względzie zasady współżycia społecznego, zwyczaje miejscowe oraz jak najmniejsze utrudnienie korzystania z nieruchomości obciążonej (art. 305 4 k.c. w zw. Art. 287 k.c. i 288 k.c.).

Bezsporne w niniejszej sprawie jest, że przez nieruchomość wnioskodawczyni przebiega należąca do uczestnika postępowania linia energetyczna średniego napięcia 20 kv o nr (...), na której nie są posadowione słupy oraz przęsło około 33 m linii (...)20 kv zasilające Chłodnie (...). Linia energetyczna składa się z trzech przęseł rozstawionych każde w odległości 1,8 m. od siebie. Dlatego też Sąd zgodnie z opinią uzupełniająca biegłego sądowego z zakresu geodezji J. B.(k. 23-235) ustalił, że powierzchnia nieruchomości zajęta przez linię energetyczną średniego napięcia 20 kv o nr(...)oraz przęsło linii (...) 20 kv wynosi 0,0115 ha. Stanowi ona rzut poziomy skrajnych przewodów linii energetycznej.

Nie ulega wątpliwości, że uczestnik postępowania w tym zakresie przestrzennym korzysta z nieruchomości wnioskodawczyni albowiem własność gruntu rozciąga się zarówno nad jak i pod powierzchnię gruntu (art. 143 k.c.), co biegły z zakresu elektroenergetyki M. O. bezzasadnie pomija.

Bezsporne jest również, że poza działką nr (...) znajdują się dwa słupy. Jeden słup stoi przy granicy z działką nr (...) w rowie działki nr (...) zaś drugi słup znajduje się na działce nr (...). Z opinii ustnej uzupełniającej biegłego sądowego z zakresu elektroenergetyki M. O. oraz opinii ustnej uzupełniającej biegłego sądowego z zakresu geodezji J. B. wynika jednak, że wszelkie zabiegi techniczne na słupie usytuowanym w rowie działki nr (...) muszą być ze względu na jego położenie dokonywane od strony działki nr (...). Dojazd do przedmiotowego słupa pojazdem technicznym możliwy jest tylko przez działkę wnioskodawczyni. Dlatego też niezbędne było ustalenie powierzchni niezbędnej do wjazdu pojazdem technicznym w celu wykonywania zabiegów technicznych na słupie, która to powierzchnia wynosi 0,0252

ha przy ustalonej szerokości drogi na 3 m. (uzupełniająca opinia pisemna biegłego sądowego z zakresu geodezji J. B. k. 230-235)

Ustalając zakres, w jakim uczestnik postępowania korzysta z nieruchomości wnioskodawczyni Sąd uwzględnił wszelkie wskazania wyrażone w uzasadnieniu uchwały Sądu Najwyższego z dnia 18 kwietnia 2012 r. opierając się w tym zakresie na ustnych uzupełniających opiniach biegłych sądowych z zakresu elektroenergetyki M. O. i z zakresu geodezji J. B. (k. 221-223) oraz pisemnej opinii uzupełniającej J. B. k. 230-235. Biegli w opinii ustnej wyjaśnili wszelkie wątpliwości i nieścisłości, jakie zachodzą pomiędzy wcześniejszymi opiniami pisemnymi i wydali spójną, logiczną i fachową opinię zespołową, którą Sąd w pełni podziela.

Oceniając opinię pisemną biegłego sądowego z zakresu elektroenergetyki M. O. zauważyć należy, że biegły w ogóle nie podejmuje w niej próby ustalenia zakresu korzystania z nieruchomości przez uczestnika postępowania ograniczając się do stwierdzenia, że nie występuje teren niezbędny do wykonywania prac techniczno- obsługowo -konerwacyjnych związanych z działalności przesyłową. Z czego ostatecznie wycofuje się w opinii ustnej zespołowej na rozprawie dnia 22 luty 2013 r. uzasadniając zarówno konieczność wejścia i wjazdu na nieruchomość w przypadku zerwania się przęsła oraz wykonywania zabiegów technicznych na słupie.

Oceniając opinię pisemną biegłego sądowego z zakresu geodezji J. B. wariant I Sąd podzielił w tym zakresie zarzuty uczestnika postępowania dotyczące bezzasadności wliczenia do obszaru, na jaki powinna się rozciągać służebności przesyłu ograniczeń wynikających z możliwości zabudowy terenu wynikających z decyzji o warunkach zabudowy, czyli obszaru po 5 m od osi linii z każdej strony. Obszaru tego nie można zaliczyć do obszaru, z którego korzysta przedsiębiorstwo przesyłowe w znaczeniu czynnym. To samo odnosi się do ograniczeń wynikających z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (DzU nr 47 poz 401 ze zm.) oraz ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska (DzU z 2008 r. nr 25 poz. 150 ze zm).

Określając wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu należy zauważyć, że brak jest ustawowych wskazówek jak określić wysokość wynagrodzenia należnego właścicielowi nieruchomości obciążonej za ustanowienie służebności przesyłu.

W doktrynie można znaleźć poglądy, że wynagrodzenie z tytułu ustanowienia służebności przesyłu powinno być ustalone na podstawie cen rynkowych, a jako kryteria pomocnicze, należy wziąć pod uwagę: zwiększenie wartości przedsiębiorstwa, którego składnikiem stała się służebność (zob. art. 55^1 pkt 3 k.c.), ewentualne obniżenie wartości nieruchomości obciążonej, straty poniesione przez właściciela nieruchomości obciążonej, np. w postaci utraty pożytków z zajętego pod urządzenia przesyłowe pasa gruntu. Wysokość tego wynagrodzenia powinien ustalać każdorazowo biegły sądowy (zob. wyrok NSA z dnia 8 listopada 2001 r., I SA 834/00, opubl. Legalis; zob. też G. Jędrejek, Roszczenia..., s. 28)

Ponieważ posiadanie służebności gruntowej, obecnie zdefiniowanej w art. 305^1 k.c. jako służebność przesyłu, nie pozbawia w zupełności faktycznego władztwa właściciela nad nieruchomością obciążoną w orzecznictwie wyrażony został pogląd, że zawodzą w tym przypadku 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. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 03 lutego 2010 r. II CSK 444/09 LEX nr 578038)

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, zmniejszenia jej wartości. Zasadnym jest odwołanie się w tym względzie do orzecznictwa i doktryny dotyczącej wynagrodzenia należnego właścicielowi nieruchomości obciążonej za ustanowienie służebności drogi

koniecznej przy uwzględnieniu różnicy w zakresie ingerencji w treść prawa własności wynikającą z tego, że przy ustanowieniu drogi koniecznej uprawniony pozostaje całkowicie pozbawiony władztwa nad nieruchomością, a przy ustanowieniu służebności przesyłu z reguły doznaje w tym zakresie jedynie ograniczenia (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 kwietnia 2012 r. II CSK 401/11, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 września 2012 r. IV CSK 56/2)

Uprawnienia właścicielskie mogą być realizowane zgodnie z przeznaczeniem nieruchomości w planach zagospodarowania przestrzennego, charakterem nieruchomości i okolicznościami faktycznymi. W przedmiotowej sprawie decyzją Wójta Gminy M. z dnia 4 stycznia 2007 r. zostały ustalone warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z garażem, biologiczną oczyszczalnią ścieków i niezbędna infrastrukturą w tym zjazdu z drogi gminnej przewidziana na terenie działki nr (...) położonej w miejscowości W.. Nieprzekraczalna linię zabudowy dla budynku mieszkalnego ustalono w odległości 8 m od granicy gminnej drogi dojazdowej stanowiącej działkę nr (...) oraz w odległości 5 m od skrajnego przewodu napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia.

Zgodnie z powszechnie stosowaną przez biegłych z zakresu szacowania nieruchomości metodą wartość służebności szacuje się jako iloczyn powierzchni wykorzystanego gruntu i wartości rynkowej jednostki powierzchni gruntu nieruchomości obciążonej z uwzględnieniem dodatkowych elementów mających wpływ na wartość wycenianego prawa.

Uwzględniając powyższe kryteria zdaniem biegłej sądowej A. M. wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu linią średniego napięcia na nieruchomości gruntowej obejmującej działkę nr (...) położoną we W. gmina M. liczonego jako iloczyn powierzchni wykorzystanego gruntu zgodnie z uzupełniająca opinią biegłego sądowego z zakresu geodezji J. B. wariat II oraz wartości rynkowej jednostki powierzchni gruntu z uwzględnieniem dodatkowych elementów mających wpływ na wartość wycenianego prawa wynosi 17.280 zł.

W ocenie Sądu opinia biegłej A. M. jest rzetelna, oparta na prawidłowych założeniach, z których biegła wyciąga trafne wnioski. Z uwagi na opowiedzenie się przez Sąd za wariantem II opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji J. B. Sąd podzielił opinię uzupełniającą biegłej A. M., w której ustaliła wartość służebności przesyłu z uwzględnieniem wielkości powierzchni zajętej pod służebność przesyłu oraz pod drogę do służebności zgodnie z wariantem II opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji J. B..

W wyniku uwzględnienia w szczególności celu wyceny, rodzaju i położenia nieruchomości, funkcji wyznaczonej dla niej w planie miejscowym, stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej jej stanu zagospodarowania oraz dostępnych danych o cenach nieruchomości podobnych wycenę nieruchomości biegła wykonała w podejściu porównawczym przy metodzie porównywania prawami. Biegła ustaliła wartość 1 m^2 nieruchomości na kwotę 100,20 zł. oraz wielkość średniego współczynnika K na 0,47.

Opierając się na opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji J. B. wariant II biegła przyjęła, że powierzchnia zajęta przez służebność przesyłu wynosi 115 m^2, powierzchnia zajęta pod drogę dojazdową do służebności 252 m^2. W związku z tym dla obszaru o pow. 115 m^2 gdzie teren nie utracił całkowicie znaczenia dla właściciela i w dalszym ciągu może on z niego korzystać i wykonywać prawo własności (przejeżdżać, przechodzić, prowadzić prace ogrodowe) przyjęto k 1= 0,15, natomiast dla obszaru o pow. 252 m^2 stanowiącego drogę dojazdową do służebności, na której istnieje obowiązek okresowego kontrolowania oraz utrzymywania w stanie bezawaryjnym współczynnik k 2 zdaniem biegłej powinien wynosić 0,8, stąd K średnioważony wynosi 0,47.

Współczynnik ten jest elementem oceny eksperta uwzględniającej zakres ingerencji posiadacza służebności w prawa właściciela, długotrwałość posiadania służebności i inne elementy wpływające na jej wartość, a także to czy z obszaru objętego służebnością jest możliwe faktyczne korzystanie tylko przez posiadacza służebności, czy także przez właściciela nieruchomości obciążonej oraz jaka jest faktyczna gospodarcza użyteczność tego obszaru dla właściciela. Wartość tego współczynnika może wynosić od 0 do 1, co wskazuje, że wartość służebności nie może przekroczyć

wartości rynkowej części gruntu stanowiącego obszar ograniczonego użytkowania. Ustalona przez biegłą wartość współczynnika K mieści się w wyżej przewidzianym zakresie i uwzględnia analizę aktualnego sposobu korzystania z nieruchomości, przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz stopnia ingerencji uczestnika w prawo własności.

Wszelkie zastrzeżenia uczestnika postępowania wyrażone w piśmie z dnia 3 września 2012 r. dotyczące ustalenia przez biegłą wysokości współczynnika K 2 są zdaniem Sądu bezzasadne w świetle uzupełniającej ustnej opinii biegłego sądowych z zakresu elektroenergetyki M. O. oraz biegłego sądowego z zakresu geodezji J. B.. Biegli na rozprawie dnia 22 luty 2013 r. kategorycznie stwierdzili, że aby wykonywać wszelkie zbiegi techniczne na słupie stojącym przy granicy działki wnioskodawczyni, na sąsiedniej działce nr (...) niezbędne jest wyznaczenie drogi dojazdowej do słupa przez nieruchomość wnioskodawczyni, ze względu na brak możliwości poprowadzenia tej drogi przez działkę nr (...). Wyznaczona w ten sposób przez biegłego sądowego z zakresu geodezji J. B. droga jest zatem jedyną drogą, z której będzie mógł korzystać uczestnik postępowania dokonując zabiegów na słupie.

W ocenie Sądu biegła w sposób bardzo precyzyjny i wyczerpujący uzasadnia zarówno przyjęcie metody i sposobu wyceny, wartości współczynnika K oraz przeprowadzone czynności rachunkowe wyprowadzających trafne i przekonujące wnioski.

Odnosząc się do żądania uwzględnienia w kwocie wynagrodzenia również odszkodowania za utratę wartości nieruchomości w związku z ustanowieniem służebności przesyłu należało stwierdzić, że wnioskodawczyni nie wykazała w żaden sposób, że poniosła szkodę na skutek obciążenia jej nieruchomości służebnością przesyłu. Uczestnik postępowania słusznie zarzuca, że w chwili nabycia nieruchomości przez wnioskodawczynię fakt posadowienia na niej urządzeń przesyłowych był jej znany i zapewne znalazł odzwierciedlenie w cenie nieruchomości. Na właścicielu, który powołuje się na szkodę wyrządzoną mu na skutek obciążenia jego nieruchomości służebnością przesyłu ciąży dowód wykazania tej okoliczności zgodnie z reguła z art. 6 k.c. (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 kwietnia 2012 r. V CSK 190/11, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 kwietnia 2012 r. II CSK 401/11, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 września 2012 r. IV CSK 56/2)

Sąd oddalił wniosek uczestnika postępowania o wyłączenie od rozpoznania sprawy biegłego sądowego z zakresu geodezji J. B. albowiem w jego ocenie nie zachodzą przesłanki z art. 48 i 49 k.p.c. Biegły sporządził opinię w dwóch wariantach należycie uzasadniając przyjęcie każdego z nich i rzeczą Sądu było dokonanie wyboru jednego z nich tak aby zachowane zostały interesy zarówno wnioskodawczyni jak i uczestnika postępowania. Biegły omyłkowo nie dołączył do opinii z czerwca 2012 r. wariantu II (k. 80), na co uczestnik postępowania nie zwrócił uwagi ograniczając się do sformułowania zarzutu brak bezstronności po stronie biegłego. Zauważyć również należy, że biegły z zakresu elektroenergetyki M. O. również wspomina w swojej opinii o powierzchniach technologicznych lub eksploatacyjnych stwierdzając, że brak jednoznacznych uregulowań w tym zakresie wprowadza chaos informacyjny i podważa wiarygodność operatorów sieci przesyłowych w przypadku sporów dotyczących zasad ustalania niezbędnych powierzchni do określenia zakresu przestrzennego służebności przesyłu.

Mając na uwadze powyższe na podstawie art. 305^1 k.c. i 305^2 k.c. Sąd orzekł jak w pkt. I sentencji postanowienia. Ponadto w pkt. II zasądził od uczestnika postępowania na rzecz wnioskodawczyni wynagrodzenie z tytułu ustanowienia służebności przesyłu w kwocie 17.280 zł.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 § 2 k.p.c. obciążając nimi uczestnika postępowania w całości. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika wynika z § 7 pkt. 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (...) DzU Nr 163 poz 1349 ze zm). Jednocześnie Sąd nakazał uczestnikowi uiścić na rzecz Skarbu Państwa kwotę 6.381,29 zł tytułu poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa wydatków na opinie biegłych.

Zarządzenie:

1/ (...)

2/ (...)

3/ (...)