

**Sygn. akt II Ca 1174/14**

## POSTANOWIENIE

Dnia 22 kwietnia 2015 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Agnieszka Bednarek - Moraś
Sędziowie:	SO Mariola Wojtkiewicz (spr.) SO Sławomir Krajewski
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Idzikowska-Chrzęszczewska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 22 kwietnia 2015 roku w S.

sprawy z wniosku (...) **Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P.**

z udziałem **E. H. i Z. H.**

o ustanowienie służebności przesyłu

na skutek apelacji wniesionej przez uczestników od postanowienia Sądu Rejonowego w Myśliborzu z dnia 17 lipca 2014 roku, sygn. akt I Ns 168/12

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi Rejonowemu w Myśliborzu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.**

Sygn. akt II Ca 1174/14

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 17 lipca 2014 r. Sąd Rejonowy w Myśliborzu w sprawie z wniosku (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. z udziałem E. H., Z. H. o ustanowienie służebności przesyłu (sygn. akt I Ns 168/12):

I. ustanowił na rzecz wnioskodawcy na nieruchomości stanowiącej działkę o nr ewidencyjnym 15, położonej w obrębie (...), gminie D., dla której Sąd Rejonowy w Myśliborzu prowadzi księgę wieczystą (...), na czas nieokreślony odpłatną służebność przesyłu polegającą na prawie utrzymania na tej nieruchomości urządzeń napowietrznej linii energetycznej wysokiego napięcia 110 k V w pasie o szerokości 30 m, przebiegających ukośnie przez działkę nr (...) od granicy za działką nr (...) od granicy działki nr (...) zgodnie z załączoną mapą projektową, oraz na prawie przechodu i przejazdu przez teren wyżej wymienionej nieruchomości w celu eksploatacji, kontroli, przeglądów, konserwacji, modernizacji, usuwania awarii, rozbudowy linii energetycznej za jednorazowym wynagrodzeniem w wysokości 5.617,75 zł;

II. zasądził od uczestników na rzecz wnioskodawczyni kwotę 1.217 zł tytułem zastępstwa procesowego.

### **Sąd Rejonowy oparł powyższe rozstrzygnięcie na następującym stanie faktycznym sprawy:**

Małżonkowie E. H. i Z. H. są współwłaścicielami na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej nieruchomości o nr ewidencyjnym 15, położonej w obrębie (...) gminie D., dla której Sąd Rejonowy w Myśliborzu prowadzi księgę wieczystą nr (...). Działka nr (...) jest działką o charakterze rolniczym.

Przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta planem zagospodarowania przestrzennego terenu. Na działce nr (...) obecnie znajduje się m.in. napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia 110 kV relacji K. —D. istniejąca od kilkudziesięciu lat.

Wnioskodawca zamierza przebudować napowietrzną linię energetyczną wysokiego napięcia 110 kV relacji K. - D.. Zakres prac modernizacyjnych polegać ma na wymianie przestarzałych konstrukcji wsporczych (słupów) oraz przewodów fazowych i odgromowego na nowe wraz z całym osprzętem a także wymianie fundamentów pod słupami. W celu uzyskania pozwolenia na przebudowę w/w linii energetycznej koniecznym jest uzyskanie tytułu prawnego do dysponowania nieruchomością na cele budowlane .

Biegły sądowy B. S. ustalił wartość jednorazowego wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności przesyłu na działce nr (...) w wysokości kwoty 5.617,75 zł. W opinii uzupełniającej biegły sądowy podtrzymał dotychczasowe stanowisko w zakresie ustalonej wartości wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności przesyłu.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że wniosek o ustanowienie służebności na rzecz wnioskodawcy jest zasadny.

Sąd I instancji zważył, iż spór między stronami ogniskował wokół kwestii ustalenia wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu na należącej do uczestników działce nr (...). Ustalenia w tym zakresie Sąd poczynił na podstawie opinii biegłego sądowego B. S., którą uznał za wiarygodną i przekonywującą. Biegły dokonał opisu nieruchomości, wskazał na jej stan prawny, przyjął dane dotyczące zapisu w ewidencji gruntów, ustalił przeznaczenie w planie zagospodarowania i studium, dokonał opisu techniczno - użytkowego nieruchomości, szczegółowo opisał działkę, wskazując jakie linie energetyczne przebiegają na terenie działki, ustalił, że droga posiada dojazd. Co istotne, opinia dotyczy ustalenia wartości służebności przesyłu jedynie dla modernizowanej linii W. napięcia WN 110 kV D. —K.. Pozostałe linie nie są przedmiotem wyceny.

Sąd miał na względzie, iż biegły dokonując ustaleń w zakresie linii energetycznej przedstawił informacje o tego rodzajach linii, wskazał na konkretne cechy charakterystyczne dla linii, dokonał opisu słupów i funkcji jakie spełniają, szczegółowo opisał przechodzącą przez działkę uczestników linię napowietrzną mającą w zamierzeniach wnioskodawcy być poddaną przebudowie. W szczególności odniósł się do danych technicznych sieci przechodzącej przez działkę nr (...), wskazał na jej długość, szerokość i powierzchnię pasa eksploatacyjnego. Wskazał na zasady i metody szacowania nieruchomości oraz uzasadnił jakie elementy wpłynęły na przyjętą zasadę szacowania. Biegły sądowy dokonał wyceny działki nr (...) według poziomu cen i stanu aktualnego (bez uwzględnienia istniejących linii) i ustalił ją na poziomie 19,67 zł/m<sup>2</sup> działki. Wskazał na wielkość współczynników stanowiących o ustaleniu wartości tego prawa, przyjmując zasadę obliczenia tej płatności jako jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu, dokonane obliczenie płatności jednorazowego wynagrodzenia w przypadku planowanej likwidacji urządzeń po (...) latach.

W ocenie Sądu I instancji podniesione przez uczestników zarzuty w zakresie ustalenia zaniżonej wartości działki okazały się nieuzasadnione. Biegły sądowy w opinii wskazał szczegółowo na zasady dokonywania ustalenia wartości nieruchomości obciążonej przesyłem, a w opinii uzupełniającej i w odniesieniu do zarzutów uczestników biegły sądowy przedstawił w sposób dokładny i wyczerpujący swoje stanowisko. Opinię uzupełniającą Sąd uznał za w zasadną i adekwatną do stawianych pytań przez uczestników postępowania. W świetle tej opinii uznał zarzuty zgłoszone przez uczestników do opinii zasadniczej za chybione i pozbawione uzasadnienia. Sąd podkreślił, iż jedyną kwestia, która spowodowała dopuszczenie dowodu z opinii uzupełniającej było niezadowolenie uczestników z wysokości ustalonego

wynagrodzenia. Kolejne zarzuty uczestników w wyniku wydania opinii uzupełniającej, w ocenie Sądu, zmierzały ponownie do ustalenia z jakiego powodu biegły sądowy podtrzymał swoje stanowisko, zaś wyjaśnienia złożone przez biegłego na rozprawie w dniu 17 lipca 2014 r. pozwalają na wskazanie, że zarzuty uczestników nie potwierdziły się. Sąd Rejonowy w tej sytuacji oddalił wnioski o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego. Uczestnicy nie wykazali bowiem nowych okoliczności uzasadniających ten wniosek, ani tego, że wnioski zawarte w opinii są chybione lub nie polegają na prawdziwych ustaleniach.

Ostatecznie Sąd I instancji uznając wnioski zawarte w opiniach biegłego za zasadne i wyczerpujące, nie znalazł podstaw do uznania, iż ustalenie wysokości jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu na działce nr (...) jest odmienne, aniżeli to zawarte w opinii biegłego sądowego B. S..

Mając powyższe na uwadze na podstawie (...) k.p.c. postanowił jak w sentencji, jednocześnie orzekając o kosztach procesu na zasadzie art.520 § 2 k.p.c.

Apelację od powyższego postanowienia wywiedli uczestnicy domagając się jego uchylenia i przekazania sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania wraz z orzeczeniem o kosztach za obie instancje, ewentualnie zmianę poprzez zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestników również kwoty 22.953,52 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu uczestników za okres 01.01.2003 r. – 31.12.2012 r. oraz nie obciążanie uczestników kosztami postępowania. Zaskarżonemu orzeczeniu apelujący zarzucili:

- a. błędną ocenę zgromadzonego materiału dowodowego, w szczególności opinii biegłego sądowego, poprzez uznanie ich za wiarygodne, wyczerpujące, jasne i rzeczowe,
- b. niezasadne oddalenie wniosku dowodowego o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego na okoliczność wyliczenia wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu na działce nr (...) oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez wnioskodawcę z w/w nieruchomości uczestników za okres od 01 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2023 r.,
- c. brak w uzasadnieniu postanowienia wyjaśnienia podstawy prawnej, którą Sąd I instancji zastosował ferując zaskarżone postanowienie, co stanowi naruszenie art. 328 § 2 k.p.c.,
- d. pominięcie zasądzenia od wnioskodawcy na rzecz uczestników kwoty 22.953,52 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu uczestników za okres 01.01.2003-31.12.2012 r. wyliczonego przez biegłego w opinii z dnia 03 lutego 2014 r.

W uzasadnieniu apelujący podnieśli, iż wyliczona kwota wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności przesyłu jest kwotą zaniżoną, ponieważ biegły zaniżył wartość współczynnika K. dla działki nr (...) przeznaczonej na cele budowlane, określając go na poziomie 0,170. Zdaniem uczestników biegły powinien był przyjąć standardową wartość tego współczynnika wynoszącą 0,5. Przy tym biegły w ustnej opinii uzupełniającej nie wyjaśnił dlaczego przyjął tak znacznie zaniżoną wartość tego współczynnika, ograniczając się do stwierdzenia, że wartość tego współczynnika zależy od wyliczeń matematycznych. Apelujący zaznaczyli, iż biegły miał dostęp do operatu szacunkowego opracowanego przez Ośrodek (...) z maja 2011 r. Z opracowania tego wynika, że ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę usługowo-produkcyjną i mieszkaniową na rynku lokalnym w analizowanym okresie kształtowały się na poziomie od 10,11 zł/m<sup>2</sup> do blisko 50 zł/m<sup>2</sup>. Tymczasem biegły oszacował wartość jednostkową gruntu w wysokości 19,67 zł/m<sup>2</sup>, wiele cech nieruchomości oceniając jako niekorzystne. Uczestnicy nie zgodzili się z przyjętą charakterystyką, gdyż sporna nieruchomość położona jest w południowej części D., ma dobry dostęp do drogi publicznej i wodociągu, korzystne ukształtowanie terenu i nadaje się pod zabudowę usługowo - produkcyjną, mieszkaniową uwzględnioną w planach zagospodarowania przestrzennego gminy D.. Przyjęta wartość jednostkowa jest wartością znacznie zaniżoną zwłaszcza, że opinia zespołu biegłych z maja 2011 r. przyjmuje wartość gruntu 35 zł/m<sup>2</sup> i taką wartość przyjęto dla obliczenia służebności przesyłu dla sąsiedniej działki nr (...), tj. działki o praktycznie takich samych cechach charakterystycznych. Zarzucili, że niezasadnie zatem oddalono ich wnioski o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu

z opinii innego biegłego sądowego, gdyż dotychczas sporządzone na potrzeby tego postępowania opinie nie można uznać za wiarygodne, wyczerpujące, jasne i rzeczowe.

Niezależnie od powyższego apelujący podnieśli, że opinia biegłego winna uwzględniać również wynagrodzenie za użytkowanie gruntu za 10 lat do przodu jak i do tyłu. Biegły wyliczył w pisemnej opinii uzupełniającej wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z gruntu uczestników za okres 01.01.2003 - 31.12.2012 r., na kwotę 22.953,52 zł, zaś wnioskodawca tej kwoty nie kwestionował. Tymczasem Sąd I instancji nie zasądził na rzecz uczestników tej kwoty, przy tym nie wyjaśnił, dlaczego podjął taką decyzję.

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

Apelacja uczestników doprowadziła do uchylecia zaskarżonego orzeczenia i przekazania sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania w całości.

Tytułem wstępu należy wskazać, iż w myśl art. 386 § 4 k.p.c. sąd drugiej instancji może uchylić zaskarżony wyrok i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania w razie nierozpoznania istoty sprawy przez sąd pierwszej instancji. W doktrynie i orzecznictwie jednolicie przyjmuje się, że pojęcie „istoty sprawy” w rozumieniu art. 386 § 4 k.p.c. to materialny aspekt sporu. (...) zaś, to rozważenie oraz ocena poddanych przez strony pod osąd żądań i twierdzeń, a w konsekwencji - załatwienie sprawy w sposób merytoryczny lub formalny, w zależności od okoliczności i procesowych uwarunkowań konkretnej sprawy. Rozpoznanie istoty sprawy oznacza zbadanie materialnej podstawy żądania pozwu oraz merytorycznych zarzutów strony przeciwnej. Do nierozpoznania istoty sprawy dochodzi zatem, gdy sąd rozstrzygnął nie o tym, co było przedmiotem sprawy, zaniechał w ogóle zbadania materialnej podstawy żądania, pominął całkowicie merytoryczne zarzuty zgłoszone przez stronę, rozstrzygnął o żądaniu powoda na innej podstawie faktycznej i prawnej niż zgłoszona w pozwie, nie uwzględnił (nie rozważył) wszystkich zarzutów pozwanego dotyczących kwestii faktycznych, czy prawnych rzutuujących na zasadność roszczenia będącego przedmiotem sprawy (por. postanowienie SN z dnia 26 listopada 2012 r., III SZ 3/12, Lex nr 1232797).

Po wnikliwej analizie akt rozpoznawanej sprawy, w tym w szczególności w kontekście treści uzasadnienia zaskarżonego postanowienia, Sąd Odwoławczy doszedł do przekonania, iż rozpoznając przedmiotową sprawę Sąd Rejonowy zaniechał wnikięcia w jej istotę, doprowadzając do sytuacji o której mowa w art. 386 § 4 k.p.c.

Dostrzeżenia wymaga, że w wywiedzionej apelacji uczestnicy kwestionowali zaskarżone orzeczenie podnosząc w zasadzie li tylko zarzuty odnoszące się do prawidłowości ustalenia przez Sąd I instancji wysokości należnego im wynagrodzenia za ustanowienie na rzecz wnioskodawczyni służebności przesyłu obciążającej stanowiącą ich własność nieruchomości. Mieć jednakże należało na względzie, iż w świetle art. 378 § 1 k.p.c., sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w granicach apelacji, i jak słusznie zauważono w orzecznictwie, sąd ten ma pełną swobodę jurysdykcyjną, ograniczoną jedynie granicami zaskarżenia. W konsekwencji może, a jeżeli je dostrzeże - powinien, naprawić wszystkie naruszenia prawa materialnego, niezależnie od tego, czy zostały wytknięte w apelacji, pod warunkiem, że mieszczą się w granicach zaskarżenia (vide: wyrok SN z dnia 13 listopada 2014 r., V CNP 8/14, LEX nr 1622336).

Zważyć zatem należało, iż zakresem zaskarżenia apelujący – co wynika jednoznacznie z treści apelacji - objęli w sposób faktyczny całe postanowienie Sądu. Uwzględniając zaś, że integralnym elementem rozstrzygnięcia sądu orzekającego w sprawie o ustanowienie służebności jest wynagrodzenie należne właścicielowi nieruchomości obciążonej, to stwierdzić należało, iż Sąd Okręgowy w granicach zaskarżenia nakreślonych w niniejszej sprawie przez apelujących był bez wątpienia uprawniony do zweryfikowania zakwestionowanego rozstrzygnięcia nie tylko w zakresie przedmiotowego wynagrodzenia, ale także co do samej istoty sprawy i prawidłowości ustanowienia rzeczowego prawa, w szczególności w kontekście przesłanek wynikających z przepisów art. 305<sup>1</sup> k.c., art. 305<sup>2</sup> k.c., a z uwagi na art. 305<sup>4</sup> k.c. również z art. 288 k.c.

Stosownie do dyspozycji art. 305<sup>1</sup> k.c., nieruchomość można obciążyć na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1, prawem polegającym

na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń (służebność przesyłu). Cytowany przepis określa przesłanki ustanowienia na rzecz przedsiębiorcy energetycznego prawa służebności przesyłu na nieruchomości na której znajduje się infrastruktura elektroenergetyczna stanowiąca własność tego przedsiębiorstwa. Sąd orzekający w sprawie, której przedmiotem jest żądanie ustanowienia takiej służebności, winien ustalić przede wszystkim, w jakim zakresie, tj. w jakim pasie gruntu i co do jakich czynności, korzystanie przez przedsiębiorcę ze służebności jest niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania tych linii i w związku z tym uzasadniające ustanowienie służebności o określonej treści (vide: postanowienie SN z dnia 29 listopada 2013 r., I CSK 253/13, LEX nr 1523349). W dalszej kolejności, po ustaleniu zakresu w jakim służebność jest niezbędna dla prawidłowego utrzymania infrastruktury elektroenergetycznej, winno zostać przez sąd orzekający w sprawie ustalone odpowiednie wynagrodzenie dla właściciela nieruchomości za ustanowienie służebności przesyłu (art. 305<sup>2</sup> § 1 k.c.).

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy dostrzegł, a na co wskazywali również apelujący, iż choć Sąd I instancji w uzasadnieniu swego postanowienia powołał wskazany wyżej przepis art. 305<sup>1</sup> k.c. stanowiący materialnoprawną podstawę żądania wnioskodawcy, to jednak nie sposób nie zauważyć, iż skupiając się na ustaleniu wysokości należnego uczestnikom wynagrodzenia za ustanowienie służebności, Sąd ten zaniechał przeprowadzenia jakiegokolwiek postępowania dowodowego pod kątem istnienia przesłanek ustawowych warunkujących ustanowienie takowego prawa. Co ważne, nie poczynił absolutnie żadnych rozważań odnośnie ustalenia rozmiaru i przebiegu pasa technicznego jaki miałby zostać wyznaczony celem wykonywania przez wnioskodawczynię prawa służebności w zgłoszonym przez nią zakresie.

Tymczasem nie dość, że wbrew zapatrywaniu Sąd Rejonowy okoliczność ta, tj. dotycząca szerokości pasa technologicznego niezbędnego do wykonywania prawa służebności, nie była między stronami niesporna, to na dodatek budzić winna uzasadnione wątpliwości w świetle okoliczności rozpatrywanej sprawy. Po pierwsze, umknął uwadze Sąd I instancji fakt, iż we wniosku (...) Sp. z o.o. domagała się ustanowienia służebności przesyłu polegającej na prawie utrzymywania urządzeń napowietrznej linii energetycznej wysokiego napięcia 110 kV posadowionych na stanowiącej własność uczestników działce nr (...), obręb (...), gmina D., wedle załączonej mapki, która została sporządzona na zlecenie wnioskodawczyni przez H. W. (k.17). O ile z samego wniosku wynika, iż służebność ta miałaby obejmować pas o szerokości 30 m, to już z pisma wnioskodawczyni z dnia 8 listopada 2012 r. wynika, iż ograniczyła ona pas służebności do szerokości 15 m (k. 53). Nie jest zatem wiadomym czym rzeczywiście kierował się Sąd Rejonowy ustanawiając służebność przesyłu w takim kształcie, jak w zaskarżonym postanowieniu. Po drugie, analiza treści sporządzonej na potrzeby niniejszego postępowania pisemnej opinii biegłego sądowego B. S. z dnia 28 lutego 2013 r. wskazuje, iż choć biegły dokonał ustalenia wynagrodzenia za ustanowienie służebności przy uwzględnieniu pasa technologicznego o szerokości 30 m (wedle wniosku i załączonej doń wspomnianej już wyżej mapki), to jednak z treści tej opinii prowadzi do konstatacji, iż wedle biegłego szerokość rzeczzonego pasa winna wynieść 40 m, tj. po 20.00 m od osi linii (k. 93). Kwestia tych rozbieżności nie została jednakże przez Sąd I instancji w żaden sposób rozważona ani tym bardziej rozstrzygnięta.

Sąd Odwoławczy uznał, że już chociażby powyższe względy niezbicie dowodzą tego, że Sąd Rejonowy orzekając w niniejszej sprawie nie rozpoznał jej istoty.

O słuszności powyższego stanowiska świadczy także fakt, iż Sąd I instancji w zasadzie nie odniósł się w żaden sposób do zarzutów jakie wnioskodawcy podnosili do sporządzonych na potrzeby tego postępowania opinii przez biegłego sądowego. Lektura uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia dowodzi zdaniem Sądu Odwoławczego niezaprzeczalnie, iż Sąd ten w tym zakresie ograniczył się li tylko i wyłącznie do przytoczenia treści zarzutów uczestników skierowanych przeciwko twierdzeniom zawartym w opinii biegłego sądowego i odpowiedzi, jakie w tym zakresie zostały przez biegłego B. S. udzielone. Brak jest jednak jakichkolwiek wniosków Sądu Rejonowego w tym zakresie, a w szczególności rozważań, dlaczego twierdzenia biegłego sądowego uznał on - w świetle stawianych przez uczestników postępowania zarzutów - za trafne, uzasadnione i zasługujące na uwzględnienie, w kontekście oczywistych sprzeczności jakie zawierała w sobie przedmiotowa opinia odnośnie zakresu pasa technologicznego niezbędnego dla wykonywania

przez wnioskodawczynię prawa służebności. Zasadnicze wątpliwości Sądu Okręgowego, co do prawidłowości orzeczenia wydanego na kanwie niniejszej sprawy, budził także fakt ustalenia pasa technologicznego niezbędnego do wykonywania prawa służebności przez biegłego sądowego B. S., który to, jak wynika z akt sprawy, jest biegłym sądowym z dziedziny budownictwa i wyceny nieruchomości (vide k. 70). Brak jest przy tym jakichkolwiek przesłanek uzasadniających przyjęcie, iż ma on uprawnienia do projektowania linii wysokiego napięcia i określania pasa technicznego do użytkowania linii elektroenergetycznych.

W przekonaniu Sąd Odwoławczego nie bagatelne znaczenia ma również i to, że biegły sądowy wyceniając wartość służebności przesyłu, a co najistotniejsze Sąd Rejonowy ustalając przebieg tejże służebności, nie czynili swoich ustaleń w oparciu o mapę geodezyjną sporządzoną przez biegłego sądowego, lecz na podstawie mapki, opracowanej przez H. W..

Przede wszystkim dostrzec należało, iż mapa ta - stanowiąca projekt modernizowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej 11 kV relacji K. - D. - została sporządzona na zlecenie wnioskodawczyni i załączona przez nią do akt sprawy, wobec czego może być postrzegana jedynie w kategoriach dokumentu prywatnego w rozumieniu art. 245 k.c., a zatem stanowi tylko dowód tego, że osoba która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Co więcej, mapka ta nie posiada żadnych atrybutów urzędowych (pieczęci, adnotacji), został sporządzony przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane, nie zaś geodezyjne, nadto osobę nie powołaną do występowania w sprawie w charakterze biegłego. Taka prywatna opinia, w świetle ugruntowanego orzecznictwa, nie posiada waloru dowodu z opinii biegłego w rozumieniu art. 278 § 1 k.p.c. (por. wyrok SN z dnia 24 lipca 2014 r., II CSK 569/13, LEX nr 1532976). W konsekwencji, nie mogła być ona podstawą do czynienia ustaleń w zakresie kwestii wymagających wiadomości specjalnych, a za takowe poza wszelką wątpliwością uznać należało kwestie związane z wytyczeniem trasy przebiegu służebności.

Powyższe skutkowało uznaniem przez Sąd II instancji, iż nieuprawnione było uczynienie integralną częścią orzeczenia sądowego mapki przebiegu służebności sporządzonej przez H. W.. Co prawda jak zauważył Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 18 kwietnia 2012 r. (V CSK 190/11, Lex nr 1212828 ), brak jest de lege lata obowiązku prawnego sporządzania mapy w postępowaniu sądowym, toczącym się w przedmiocie służebności przesyłu oraz odwołania do takiego dokumentu jako integralnej części orzeczenia sądowego wydanego w tym przedmiocie, to jednakże opowiedzieć się należy za celowością oznaczenia umiejscowienia urządzeń przesyłowych oraz terenu, na którym ma być realizowana związana z nimi służebność przesyłu na mapie, sporządzonej według zasad obowiązujących przy oznaczaniu nieruchomości w księgach wieczystych. Sąd Najwyższy wyraził słuszny pogląd, który to Sąd orzekający w niniejszej sprawie podziela i przyjmuje za własny, że formalizm prawa rzeczowego, ingerencja w konstytucyjnie chronione prawo własności, wymagają nie tylko legalnego wkroczenia osób trzecich w sferę prawnie chronioną, ale i wyznaczenia zakresu przedmiotowego oraz terytorialnego jego ograniczeń, wynikających z ustanowienia służebności przesyłu i to w taki sposób, który umożliwi jego ujawnienie w treści księgi wieczystej. W tych okolicznościach Sąd II instancji uznał, iż tak sporządzona mapa jak w niniejszej sprawie, w żadnej mierze nie może być miarodajną podstawą do ustalenia przebiegu służebności przesyłu, w szczególności z uwagi na fakt, iż nie mogłaby ona być podstawą wpisu rzeczowego prawa w księdze wieczystej. Tym samym oparcie orzeczenia sądowego o ten dokument było w sposób oczywisty błędne, a co najistotniejsze, jako niedopuszczalne ocenić należało uczynienie z tego dokumentu integralnej części orzeczenia.

Biorąc pod uwagę okoliczności związane z odwołaniem się przez Sąd Rejonowy do mapy, która nie mogła stanowić integralnej części orzeczenia, albowiem nie była mapą geodezyjną i została sporządzona przez osobę do tego nieuprawnioną, jak również nie wyjaśnienie rozbieżności ujawnionych w toku tego postępowania w zakresie szerokości pasa koniecznego do wykonywania służebności przesyłu, stwierdzić należało, iż Sąd ten dopuścił się zaniedbania objawiającego się w nierozpoznananiu istoty niniejszej sprawy. Sąd Odwoławczy doszedł bowiem do przekonania, iż w rezultacie zaniechania przeprowadzenia rzetelnego i wyczerpującego postępowania dowodowego, Sąd I instancji nie zgromadził w sprawie koniecznego materiału dowodowego, co zaś uniemożliwiło poczynienie ustaleń faktycznych w sprawie mających istotne znaczenie dla jej rozstrzygnięcia.

Tak argumentując Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. uchylił zaskarżone postanowienie w całości i sprawę przekazał Sądowi Rejonowemu w Myśliborzu do ponownego rozpoznania, jednocześnie na podstawie art. 108 § 2 k.p.c. postanowił o pozostawieniu temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy winien przeprowadzi w niezbędnym zakresie postępowanie dowodowe i stosownie do jego wyników, nie tylko ustalić należne uczestnikom wynagrodzenie, ale przede wszystkim ustalić zakres służebności przy uwzględnieniu wszystkich okoliczności sprawy, w tym w szczególności wobec faktu dokonania na podstawie decyzji Starosty (...) z dnia 21 sierpnia 2014 r., numer (...).6620.57.2014.GJ, podziału działki nr (...) na działki o numerach (...) (k. 316). Ustalenia w tym zakresie Sąd I instancji winien poczynić w oparciu o mapę sporządzoną przez biegłego z zakresu geodezji, który wyznaczy pas technologiczny niezbędny do wykonywania służebności przesyłu i naniesie szlak tego pasa na mapę geodezyjną, która to mapa następnie będzie mogła być podstawą wpisu ustanowionego prawa do ksiąg wieczystych. Dopiero tak określony przebieg służebności przesyłu stanowić może podstawę do czynienia ustaleń odnośnie należnego właścicielom nieruchomości wynagrodzenia za korzystanie przez wnioskodawczynię z tego prawa. Nadto Sąd I instancji winien rozważyć, jaki wpływ na wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności ma fakt, iż choć przedmiotem niniejszego postępowania było ustanowienie służebności tylko w stosunku do jednej linii energetycznej, to jednak z akt sprawy - w tym sprawozdania z przebiegu negocjacji stron i opinii biegłego - jednoznacznie wynika, iż na nieruchomości uczestników posadowiona jest sieć linii składająca się z 2 linii wysokiego napięcia i 2 linii niskiego napięcia. Biegły z zakresu wyceny nieruchomości winien odnieść się zatem do tego, czy fakt umiejscowienia całej tej infrastruktury na nieruchomości uczestników, w jakikolwiek sposób wpływa na wartość przedmiotowej służebności, a jeżeli tak, to w jaki sposób i w jakim zakresie. Należy wyjaśnić czy możliwe jest ustanowienie służebności tylko dla jednej linii, w sytuacji gdy linie się przecinają i mogą mieć wspólne elementy. Jest to element ustalenia wymagający również wiedzy specjalnej.