

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 26 czerwca 2014 roku wnioskodawca B. B. i M. B. wnieśli o ustanowienie odpłatnej służebności przesyłu obciążającej nieruchomości stanowiącą działki nr (...) opisane w prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Trzciance Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Czarnkowie księgach wieczystych nr (...) na rzecz przedsiębiorcy przesyłowego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. i na rzecz nieruchomości władnącej, której treścią jest znoszenie prawa wstępu, posadowienia, utrzymania linii energetycznej średniego napięcia o długości 445 metrów, linii energetycznej niskiego napięcia 0,4 kv, 4 słupów energetycznych pojedynczych, 1 słupa energetycznego podwójnego, 1 słupa energetycznego potrójnego, której treścią jest znoszenie używania i korzystania z pasa gruntu o szerokości 12 metrów na długości 445 metrów dla linii średniego napięcia stanowiących strefę ochronną – strefę technologicznego korzystania na nieruchomości obciążonej stanowiącą działki ewidencyjne numer (...) opisanych w prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Trzciance V Wydział Ksiąg Wieczystych w Trzciance księgach wieczystych KW nr (...) i KW nr (...), której treścią jest znoszenie używania i korzystania z pasa gruntu o szerokości 6 metrów na długości 211 metrów na działce (...) na powierzchni i nad powierzchnią tej nieruchomości oraz prawa korzystania z nieruchomości obciążonej w zakresie niezbędnym do dokonywania konserwacji, remontów, modernizacji urządzeń przesyłowych w postaci linii energetycznych oraz słupów energetycznych. Wnioskodawcy domagali się też zasądzenia od uczestniczki (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. na ich rzecz kwoty 180.225 zł należności głównej tytułem odpowiedniego wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu z ustawowymi odsetkami od dnia wydania postanowienia do dnia zapłaty. Ponadto wnioskodawca domagał się zasądzenia od uczestnika na rzecz wnioskodawcy kosztów procesu według norm przepisanych z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych plus 17 zł z tytułu uiszczonej opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Uczestnik postępowania (...) Sp. z o.o. w piśmie z dnia 18 grudnia 2014 roku wystąpił o oddalenie wniosku oraz zasądzenie na jego rzecz od wnioskodawcy kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych oraz opłaty w kwocie 17 zł tytułem zwrotu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Na wypadek obciążania nieruchomości służebnością przesyłu uczestnik określił pożądaną treść służebności. Uczestnik podał, iż aktem notarialnym z dnia 5 października 2011 roku ustanowiona została na jego rzecz służebność przesyłu na działce (...), dla której Sąd Rejonowy w Trzciance prowadzi księgę wieczystą (...). Uczestnik nie sprzeciwił się ustanowieniu służebności na działce (...), dla której Sąd Rejonowy w Trzciance prowadzi księgę wieczystą (...), jednakże wskazał, iż wnioskodawca nie udowodnił zakresu tej służebności. Uczestnik zakwestionował wysokość żądanego wynagrodzenia za ustanowienie służebności i szerokość pasa służebności (k. 68-72).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość gruntowa zabudowana, dla której Sąd Rejonowy w Trzciance prowadzi księgę wieczystą (...) położona jest w miejscowości S. gmina T., powierzchnię 8.55.08 ha i składa się z działek gruntu oznaczonych numerami geodezyjnymi (...). W księdze wieczystej jako właściciel przedmiotowej nieruchomości figurują M. B. i B. B., którzy nabyli nieruchomość umową kupna-sprzedaży z dnia 1 czerwca 2000 roku. Wcześniej właścicielem nieruchomości byli J. J. i J. S., które odziedziczyły nieruchomość po R. J.. Z kolei R. J. nabył ją od Skarbu Państwa aktem notarialnym z dnia 9 kwietnia 1965 roku.

(dowód: odpis księgi wieczystej Sądu Rejonowego w Trzciance Wydział Ksiąg Wieczystych w Trzciance (...) -k. 32-37; wypis z rejestru gruntów – k. 45; mapa – 60; dokumenty z akt księgi wieczystej Sądu Rejonowego w Trzciance V Wydział Ksiąg Wieczystych w Trzciance (...) –k.5, 6, 8, 23, 24, 25, 26)

Działka nr (...), opisana we wniosku, obecnie jest podzielona na działki (...). Działki mają dostęp do drogi publicznej wzdłuż północnej granicy. Sąsiadują bezpośrednio z działkami rolnymi, leśnymi i przeznaczonymi pod zabudowę. Działki uzbrojone są w energię elektryczną, wodę i kanalizację. Na działce (...) posadowiony jest budynek mieszkalny jednorodzinny. Na działce nr (...) rozpoczęta jest budowa budynku mieszkalnego. W tylnej części obydwu działek

wykonany jest staw rekreacyjny. W południowej części działek (...) przez całą ich szerokość od wschodniej do zachodniej granicy wybudowana jest napowietrzna linia energetyczna SN 15kV z trzema przewodami nieizolowanymi. Na terenie tych działek stoją dwa słupy żelbetowe energetyczne, w tym jeden pojedynczy i jeden podwójny. Długość linii SN na terenie działki nr (...) wynosi 53,2 m, a długość linii SN na terenie działki nr (...) wynosi 175,4 m.

Linia nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, ale stanowi przedłużenie pasa służebności przesyłu ustanowionego na sąsiedniej działce Skarbu Państwa nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Trzciance prowadzi księgę wieczystą (...). Szerokość pasa służebności dla linii (...) wynosi od 6 m z poszerzeniem przy słupie A-owym. Powierzchnia pasa służebności tej linii energetycznej na działce nr (...) wynosi 327 m². Powierzchnia pasa służebności tej linii energetycznej na działce nr (...) wynosi 1060 m².

Całkowita powierzchnia służebności przesyłu na działce (...) wynosi 1387m², w tym część całkowicie wyłączona z użytkowania to 6,5m², część gruntu we współużytkowaniu właściciela gruntu i właściciela urządzeń energetycznych to 1380,5 m².

Wysokość wynagrodzenia z tytułu współkorzystania z działek (...) wynosi 10.541 zł. Wynagrodzenie za obniżenie wartości nieruchomości na skutek wybudowania urządzeń przesyłowych na tych działkach stanowi równowartość 31.624 zł. Łączna wartość służebności dla działki (...) wynosi 42.165 zł.

(dowód: zeznania wnioskodawców B. B. – k. 89, 90 i M. B. – k. 89, 90; wyrys z rejestru gruntów – k. 45; plan zagospodarowania nieruchomości – k. 46; częściowo opinia biegłego A. B. z dnia 10 kwietnia 2015 roku -k.111, 112 oraz z dnia 30 czerwca 2015 roku – k. 144, 145 w związku z k. 138-141; opinia biegłego Z. Ż. z dnia 7 grudnia 2015 roku – k.161-176 oraz z dnia 16 lutego 2016 roku – k. 193-194; opinia biegłego J. G. z dnia 12 maja 2016 roku – k.203-227)

Nieruchomość gruntowa zabudowana, dla której Sąd Rejonowy w Trzciance prowadzi księgę wieczystą (...) położona jest w miejscowości S. gmina T., ma powierzchnię 1.18.28 ha i składa się z działki gruntu oznaczonej numerem geodezyjnym (...). W księdze wieczystej jako właściciel przedmiotowej nieruchomości figurują M. B. i B. B., którzy nabyli nieruchomość umową kupna-sprzedaży z dnia 6 lipca 2000 roku. Wcześniej właścicielem nieruchomości byli T. K. i J. K., które nabyli ją od Skarbu Państwa aktem notarialnym z dnia 29 stycznia 1996 roku.

(dowód: odpis księgi wieczystej Sądu Rejonowego w Trzciance Wydział Ksiąg Wieczystych w Trzciance (...) -k. 38-43; wypis z rejestru gruntów – k. 44; mapa – 59; dokumenty z akt księgi wieczystej Sądu Rejonowego w Trzciance V Wydział Ksiąg Wieczystych w Trzciance (...) –k.2, 3, 4, 5, 7, 22, 23, 24, 25)

Działka nr (...) ma dostęp do drogi wzdłuż północno-wschodniego boku. Droga ta jest drogą gruntową, która po około 200 metrach łączy się z drogą asfaltową. Działka sąsiaduje bezpośrednio z działkami niezabudowanymi, przeznaczonymi pod zabudowę oraz gruntami rolnymi i leśnymi. Działka uzbrojona jest w energię elektryczną i kanalizację. W południowej części działki (...) przez całą ich szerokość wybudowana jest napowietrzna linia energetyczna SN 15kV z trzema przewodami nieizolowanymi. Na terenie tych działek stoi słup z zamontowanym na nim transformatorem. Na terenie działki dla tej linii usytuowany jest trójkątny słup energetyczny. Długość linii SN na terenie działki wynosi 40,6 m.

Działka (...) jest już w części obciążona służebności przesyłu na rzecz (...) Sp. z o.o. Służebność ta obejmuje słupową stację transformatorową 15/04kV wraz z liniami zasilającymi SN i NN.

Szerokość pasa służebności dla linii (...) na działce (...), w zakresie nie obciążonym służebnością, jest zmienna; w rejonie słupa A-owego z podpora wynosi 9,8 m (przejazd), a na trasie linii wynosi 6 m. Powierzchnia pasa służebności tej linii energetycznej na działce nr (...) w części nie objętej ustanowioną służebnością wynosi 277 m². Powierzchnia służebności w części całkowicie wyłączonej z użytkowania to 15m², część gruntu we współużytkowaniu właściciela gruntu i właściciela urządzeń energetycznych to 262 m².

Wysokość wynagrodzenia z tytułu współkorzystania z działki (...) w części nie obciążonej jeszcze służebnością przesyłu wynosi 2.610 zł. Wynagrodzenie za obniżenie wartości nieruchomości na skutek wybudowania urządzeń przesyłowych na działce w części nie obciążonej jeszcze służebnością przesyłu stanowi równowartość 6.316 zł. Łączna wartość służebności dla działki (...) wynosi 8.926 zł.

(dowód: zeznania wnioskodawców B. B. – k. 89, 90 i M. B. – k. 89, 90; wyrys z rejestru gruntów – k. 44; częściowo opinia biegłego A. B. z dnia 10 kwietnia 2015 roku -k.111, 112 oraz z dnia 30 czerwca 2015 roku – k. 144, 145 w związku z k. 138-141; opinia biegłego Z. Ż. z dnia 7 grudnia 2015 roku – k.161-176 oraz z dnia 16 lutego 2016 roku – k. 193-194; opinia biegłego J. G. z dnia 12 maja 2016 roku – k.203-227; decyzja nr (...) z dnia 5 lipca 2011 roku – k. 73; mapa zasadnicza służebności – k. 74; projekt budowlany z maja 2011 roku – k. 75; oświadczenia z dnia 23 marca 2011 roku – k. 76)

Pismem z dnia 7 marca 2014r. B. B. i M. B. wezwali (...) Sp. z o.o. do zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu na opisanych wyżej nieruchomościach oraz zapłaty z tego tytułu jednorazowego wynagrodzenia w kwocie 180.225 zł. (...) Sp. z o.o. nie wyraziła zgody na odpłatne ustanowienie służebności. W kwietniu 2014 roku (...) Sp. z o.o. wystąpił natomiast z propozycją odpłatnego pobudowania linii kablowe NN.

(dowód: pismo z dnia 7 marca 2014r. k. 47-52; potwierdzenie nadania korespondencji – k. 53, 54; pismo (...) Sp. z o.o. z dnia 29 kwietnia 2014 roku – k. 55; pismo z dnia 1 kwietnia 2014 roku – k. 56)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dokumentów, częściowo opinii biegłego A. B. z dnia 10 kwietnia 2015 roku (k.111, 112) oraz z dnia 30 czerwca 2015 roku (k. 144, 145 w związku z k. 138-141), opinii biegłego Z. Ż. z dnia 7 grudnia 2015 roku (k.161-176) oraz z dnia 16 lutego 2016 roku (k. 193-194), opinia biegłego J. G. z dnia 12 maja 2016 roku (k.203-227), zeznań wnioskodawców B. B. (k.88, 89) i M. B. (k.89, 90).

Sąd częściowo uwzględnił opinie biegłego z dziedziny elektroenergetyki A. B.. Biegły A. B. jest stałym biegłym sądowym Sądu Okręgowego w Poznaniu. Jest osobą posiadającą odpowiednie kwalifikacje do przygotowania przedmiotowej opinii. Jego opinię Sąd uznał za przydatną do sprawy, z wyjątkiem części dotyczącej współczynnika współkorzystania z nieruchomości K, który biegły określił na 0,30 dla części zajętej przez linie elektroenergetyczne. Zdaniem Sądu, w tej części opinia nie wskazuje jednoznacznych kryteriów, jakimi kierował się biegły obliczając ten współczynnik. Rolą biegłego jest przekazanie Sądowi i stronom wiadomości specjalnych, pewnej sprawdzalnej wiedzy. W ocenie Sądu, biegły dokonał oceny współczynnika K wyłącznie pod kątem elektroenergetycznym. Zbyt mały nacisk został jednak położony na uciążliwość wynikająca z istnienia takiej linii dla właściciela nieruchomości. Równocześnie jak logicznie argumentował biegły rzeczoznawca J. G. w opinii z dnia 12 maja 2016 roku, inny powinien być współczynnik dla miejsca, gdzie posadowiony jest słup energetyczny wyłączający obszar pod słupem z użytkowania, inny w pasie służebności pomiędzy słupami, gdzie są liczne ograniczenia w użytkowaniu, a jeszcze inny w pasie dojazdu do służebności, który jest wykorzystywany incydentalnie. Inny jest bowiem w każdym przypadku zakres ingerencji w prawo własności. Dlatego biegły J. G. dla gruntu zajętego przez słupy przyjął współczynnik $K=1$, dla pasa służebności z napowietrzną linią energetyczną współczynnik $K=0,5-0,6$. Sąd stanął na stanowisku, iż do wypowiedzania się na temat wysokości współczynnika K nie jest wyłącznie właściwy jest biegły z dziedziny elektroenergetyki. Biegły z dziedziny elektroenergetyki niewątpliwie ma rozległą wiedzę na temat promieniowania elektromagnetycznego wytwarzanego przez linie energetyczne, na temat czynności związanych z obsługą linii przesyłowych a wykonywanych przez pracowników uczestnika, ale mniejszą wiedzę na temat ewentualnych utrudnień wykonywania prawa własności przez właścicieli nieruchomości, na których posadowione są linie przesyłowe oraz na temat wpływu instalacji przesyłowych na wartości nieruchomości. Współczynnik K jest elementem obliczenia wynagrodzenia za ustanowienie służebności gruntowej, a zatem należy do dziedziny właściwej rzeczoznawcy majątkowemu. Ocena biegłego z dziedziny elektroenergetyki byłaby natomiast niezwykle istotna, gdyby na zakres służebności miało wpływ natężenie pola elektromagnetycznego, które w tej sprawie jest poniżej dopuszczalnych wartości. Dlatego też postanowieniem z dnia 16 lutego 2016 roku Sąd zmienił pierwotną decyzję zobowiązującą biegłego rzeczoznawcę do uwzględnienia w całości

opinii biegłego z dziedziny elektroenergetyki i zwolnił biegłego rzeczoznawcę od obowiązku uwzględnienia w opinii współczynnika K wskazanego przez biegłego z zakresu elektroenergetyki.

Opinię biegłego A. B. w całości zakwestionowali wnioskodawcy. Biegły w opinii wystarczająco odniósł się do szerokości pasów ochronnych. Wskazał, iż co do zasady o szerokość pasa eksploatacji decyduje właściciel sieci. Uczestnik, który jest właścicielem sieci, nie kwestionował ustalonej przez biegłego szerokości. Podobnie biegły podtrzymał, iż 2,5 m wystarczy jako szerokość drogi dojazdowej. Bezpodstawne były wywody wnioskodawcy, że strefa eksploatacyjna musi uwzględniać gabaryty takich pojazdów jak koparka, żuraw, podnośnik koszowy, samochód ciągnący dźwignię. Podobnie ocenił szerokość pasów służebności biegły geodeta (k.194). Zarzuty zgłaszane przez wnioskodawcę są o tyle niezrozumiałe, że w jego interesie jako właściciela nieruchomości powinno być obciążenie jej jak najmniejszą służebnością, a to właściciel urządzeń, w przypadku, gdyby pasy służebności uznał za zbyt wąskie dla obsługi urządzeń, powinien się domagać obciążenia nieruchomości w większym zakresie.

Sąd oddalił wniosek zgłoszony przez wnioskodawców w piśmie z 18 maja 2015 roku o przeprowadzenie dowodu z kolejnej opinii biegłego z dziedziny budowy i eksploatacji urządzeń elektroenergetycznych. Opinię taką Sąd uznaje za nieprzydatną dla rozstrzygnięcia sprawy. W sprawie chodzi o ustalenie służebności przesyłu, a więc wyznaczenie pasa służebności niezbędnej do obsługi istniejących urządzeń. Nie jest to równoznaczne z ograniczeniami budowlanymi, czy ograniczeniami o podobnym charakterze. Działka jest zagospodarowana w całości i nie było żadnych przesłanek, aby rozważać pobudowanie w miejscu, gdzie przebiegają linii przesyłowe składów lub magazynków, jak wskazuje w tezie dowodowej wnioskodawca. Wreszcie zakres niezbędnej szerokości służebności wystarczająco przedstawiła opinia biegłego z dziedziny elektroenergetyki. Mnożenie więc opinii na te same okoliczności jest zbędne. Wszelkie urządzenia niezbędne do obsługi istniejącej linii energetycznej mogą wjechać na działki wnioskodawców po pasie służebności. Nie jest więc w tym zakresie potrzebna opinia biegłego z dziedziny budowy i eksploatacji urządzeń elektroenergetycznych.

Sąd w całości uwzględnił opinię biegłego geodety Z. Ż.. Opinia biegłego jest rzetelna i szczegółowa. Sąd nie miał zastrzeżeń do wniosków opinii. Z. Ż. wskazał źródła, z których czerpał przy ustalaniu szerokości pasa służebności. Do linii przesyłowej musi być bieżący dostęp, czy to w przypadku awarii, czy prac modernizacyjnych. Biegły trafnie wskazywał w opinii najmniej uciążliwy dojazd. Opinię zakwestionowali wnioskodawcy. Wnioskodawcy kwestionowali ją jako opartą na opinii biegłego A. B., której nie akceptowali. Ponadto zarzucili biegłemu nie wyznaczenie dróg dojazdowych do służebności oraz nie przedstawienie przebiegu służebności na działce (...) na mapie urzędowej. Biegły geodeta jednoznacznie wskazał, iż nie ma żadnych ograniczeń w zleceniu biegłemu geodecie wyznaczania przebiegu drogi koniecznej do urządzenia. Biegły wyjaśnił też, jak mają wyglądać pasy dojazdu i dlaczego nie tworzył dodatkowych dróg dojazdowych. Biegły wyjaśnił, iż istniejący rów nie stanowi dla pojazdów obsługujących linię przesyłowa przeszkody do dojazdu do urządzeń. Biegły w sposób logiczny i wyczerpujący odpowiedział na zarzuty wnioskodawców.

Opinia biegłego J. G. została wykonana na okoliczność ustalenia wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu na nieruchomości położonej w S. na działkach (...). Wykonana przez biegłego J. G. opinia z dnia 12 maja 2016 roku jest rzetelna. Sąd nie miał zastrzeżeń co do wniosków opinii. W ocenie Sądu wycena sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego J. G. zawiera fachowe i specjalistyczne informacje dotyczące szacowanej nieruchomości oraz obrazuje czynności przeprowadzone przez rzeczoznawcę w postępowaniu związanym z określeniem wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu (rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.). Uczestnik zakwestionował opinię. Uczestnik postępowania zakwestionował przyjęcie przez biegłego zawyżonych współczynników współkorzystania („k”). Powołał się przy tym na fakt, iż urządzenia praktycznie nie ingerują w nieruchomość wnioskodawców, mają oni niemal swobodę w zagospodarowaniu nieruchomości. Wskazał jako właściwe współczynniki 0,3 - 0,4. W ustaleniu wysokości współczynników ma znaczenie charakter działki, ograniczenia wynikające z ustanowienia służebności, znaczne nagromadzenie sieci energetycznej i przeszkód naziemnych.

Sąd uwzględnił również zeznania wnioskodawców B. B. i M. B.. Wnioskodawcy wskazali na problemy związane z eksploatacją nieruchomości wynikające z posadowienia sieci przesyłowej, okoliczności nabycia nieruchomości oraz czas budowy linii.

Sąd uwzględnił złożone do akt dokumenty wymienione wyżej. Ich prawdziwości i autentyczności strony nie kwestionowały.

Sąd oddalił wnioski dowodowe o powołanie biegłych w zakresie, w jakim wykraczały poza okoliczności, na jakie został powołani biegli (k.1-3, 71). W ocenie Sądu, nałożone na biegłych obowiązki były wystarczające dla określenia treści służebności przesyłu i wynagrodzenia za jej ustanowienie. Metodę pracy każdy biegły winien sam określić, aby najlepiej odpowiedzieć na pytania Sądu, nie powinna być ona narzucana przez strony.

Dokumenty w postaci decyzji z dnia 5 lipca 2011 roku (k.73), mapy zasadniczej (k.74), projektu budowlanego (k.75), oświadczeń wnioskodawców z marca 2011 roku (k.76) dotyczą linii przesyłowej objętej służebnością przesyłu ustanowioną umową wnioskodawców z uczestnikiem zawartą dnia 5 października 2011 roku (k.56-58 akt Sądu Rejonowego w Trzciance (...)). Zakres służebności został szczegółowo przedstawiony w załączniku nr 1 i 2A do opinii biegłego geodety z dnia 7 grudnia 2015 roku (k.161-176).

Dokument w postaci kopii postanowienia Sądu Rejonowego w Kościanie z dnia 11 lutego 2013 roku w sprawie I Ns 651/12 (k.57, 58) nie miał żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Każda sprawa musi być oceniana indywidualnie. Jeżeli Sądy w innych sprawach widziały potrzebę uzyskania informacji fachowych o określonym zakresie, choćby celem zweryfikowania twierdzeń stron, to z dowodów biegłych w określonym zakresie korzystały. Sąd w niniejszej sprawie przeprowadził natomiast dowody w takim zakresie, w jakim uznał to za niezbędne dla rozstrzygnięcia sprawy.

Dokument określony przez uczestnika jako mapa planowanej linii przesyłowej (k.259) w żaden sposób nie dokumentuje, iż taka inwestycja zostanie przeprowadzona. Nie ma możliwości ustalenia na jego podstawie potencjalnego przebiegu służebności przesyłu, zakresu obciążenia nieruchomości wnioskodawców, nieuchronności inwestycji. Jest ona w ciągłych planach już od 3 lat. W ocenie Sądu nie stanowi to podstawy do obciążenia nieruchomości kolejną służebnością.

Sąd oddalił wniosek o przeprowadzenie dowodu z oględzin przedmiotowej nieruchomości i instalacji przesyłowej (k.3v). Dokładny przebieg linii przesyłowej, wygląd działki wnioskodawców wynika zarówno ze złożonych dokumentów, jak i przygotowanych opinii. Zupełnie zbędne jest w związku z tym dokonywanie oględzin nieruchomości przez Sąd.

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z brzmieniem przepisu art. 305¹ k.c. nieruchomość można obciążyć na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1, prawem polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń (służebność przesyłu).

Obecną służebność przesyłu ustanawia się na rzecz przedsiębiorcy w rozumieniu art. 43¹ KC. Chodzi zatem o wszelkie podmioty prawa cywilnego prowadzące działalność gospodarczą. Generalnie ma ona służyć przedsiębiorcom przesyłowymi w realizacji ich działalności gospodarczej, polegającej na „dostarczaniu mediów”. Dla ich potrzeb skonstruował ustawodawca odrębną, trzecią kategorię służebności. Dokonując porównań, można tutaj dostrzegać fragmentaryczne podobieństwo zarówno do służebności gruntowych, jak też służebności osobistych. Wszakże w oczach ustawodawcy przeważa podobieństwo do służebności gruntowych. Postanowił zatem odrębnie, że do służebności przesyłu stosuje się odpowiednio przepisy o służebnościach gruntowych; o szczegółach w komentarzu

do art. 305⁴ KC (vide. Gniewek E. Kodeks cywilny. Komentarz, Wydawnictwo C.H. Beck 2010r. źródło: Legalis , komentarz do art. 305 1 k.c.).

Zgodnie z art. 305². § 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. Do służebności przesyłu stosuje się odpowiednio przepisy o służebnościach gruntowych (art. 305⁴ k.c.).

Z uwagi na brak ustawowych "wskazówek", według których należy ustalić wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu można tu per analogiam sięgnąć do dorobku orzecznictwa i doktryny dotyczących wynagrodzenia należnego właścicielowi nieruchomości obciążonej za ustanowienie służebności drogi koniecznej. Ustanowienie służebności drogi koniecznej w postępowaniu sądowym jest, ujmując w uproszczeniu, rodzajem wywłaszczenia, 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 uszczuplenia 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 (vide. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 kwietnia 2012 r. II CSK 401/11, publ. LEX nr 1211144).

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. 55¹ pkt 3 k.c.), ewentualne obniżenie wartości nieruchomości obciążonej, straty poniesione przez właściciela nieruchomości obciążonej, na przykład w postaci utraty pożytków z zajętego pod urządzenia przesyłowe pasa gruntu. Na wysokość wynagrodzenia będzie miał wpływ zakres ograniczeń własności nieruchomości, w tym uciążliwość ustanawianego prawa dla właściciela nieruchomości obciążonej. Należy wziąć pod uwagę zarówno rodzaj, rozmiar, położenie, właściwość i sposób eksploatacji urządzeń przesyłowych, jak i rodzaj, powierzchnię i przeznaczenie nieruchomości obciążonej. Wysokość tego wynagrodzenia powinien ustalać każdorazowo biegły sądowy (rzeczoznawca majątkowy) (vide. Dadańska K. w Kidyba A. (red).: Kodeks cywilny Komentarz Tom III Zobowiązania, opublikowano Lex 2010 komentarz do art. 305.2 kodeksu cywilnego).

Wnioskodawcy M. B. i B. B. są właścicielami nieruchomości położonej w S., dla której jest prowadzona księga wieczysta nr (...), w skład której wchodzi m.in. działka (...) jak również nieruchomości położonej w S., dla której jest prowadzona księga wieczysta nr (...), w skład której wchodzi działka nr (...).

Uczestnik postępowania (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. jest przedsiębiorcą, właścicielem linii energetycznej przechodzącej przez nieruchomości wnioskodawcy, z wyjątkiem linii prowadzącej do R. przebiegającej wzdłuż drogi dojazdowej wskazanej w opinii biegłego A. B. (k.111, 145) oraz biegłego Z. Ż. (k.169).

Zgodnie z wnioskiem wnioskodawcy i wyżej cytowanymi przepisami Sąd obciążył nieruchomości wnioskodawcy na rzecz uczestnika posiadającego na tej nieruchomości linię przesyłową, prawem polegającym na tym, że uczestnik może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń. Wobec zaprojektowanego przez biegłego geodetę rozwiązania gwarantującego dojazd do służebności, nie zachodziła konieczność obciążania służebnością przesyłu w zakresie drogi dojazdowej żadnej z nieruchomości wnioskodawców. Przepisy umożliwiają ustanawianie służebności przesyłu o treści niezbędnej do korzystania z urządzeń przesyłowych.

Określając treść służebności Sąd uwzględnił niezbędne potrzeby eksploatacyjne przedsiębiorstwa przesyłowego obecnego, jak również będącego w przyszłości właścicielem urządzeń przesyłowych, a także konieczne obowiązki każdorazowego właściciela nieruchomości uwzględniając stanowiska obydwu stron.

W dalszej kolejności Sąd musiał określić wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu. W ocenie Sądu, do wartości wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu należy w tej sprawie zaliczyć również umniejszenie wartości nieruchomości spowodowane posadowieniem urządzeń przesyłowych na działce. Niższa wartość działki wynikająca z istniejącej infrastruktury przesyłowej winna być zrekompensowana przez uwzględnienie w wynagrodzeniu za ustanowienie służebności, wynagrodzenia za obniżenie wartości nieruchomości.

Sąd nie podziela w tym zakresie poglądu reprezentowanego przez uczestnika postępowania, iż zmniejszenie wartości nieruchomości przez posadowienie urządzeń przesyłowych nie powinno być zasądzone. Sąd Rejonowy podziela stanowisko wyrażone w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 20 września 2012 roku (IV CSK 56/12, LEX nr 1227856) iż wynagrodzenie powinno uwzględniać cały uszczerbek będący następstwem ustanowienia służebności, a zatem również zmniejszenie wartości nieruchomości. Stanowisko to należałoby uzupełnić jeszcze stwierdzeniem, zaprezentowanym przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 września 2011 roku (II CSK 681/10, LEX nr 1043999), iż szkoda w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości występuje wtedy, gdy ma charakter trwały i nieodwracalny, a zatem z reguły z momentem obciążania nieruchomości służebnością przesyłu. Jak wskazał w opinii biegły J. G., jest to jeden z elementów wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu. Przy takim poglądzie, poprzedni właściciel, wobec nie ustanowienia służebności przesyłu (nieruchomość została nabyta w 1990 roku) nie miał możliwości występowania o odszkodowanie w związku ze zmniejszeniem się wartości nieruchomości, bowiem cały czas mógł wystąpić z roszczeniem negatoryjnym i żądać usunięcia instalacji. Szkoda więc nie była trwała, a obecnie w związku z obciążeniem nieruchomości służebnością przesyłu stała się trwała.

Sąd w oparciu o opinie biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, ustalił wysokość jednorazowego wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności przesyłu (współkorzystania z nieruchomości) oraz wynagrodzenie za obniżenie wartości nieruchomości na skutek wybudowania urządzenia przesyłowego na kwotę 51.091 zł. Sąd przyjął przy tym za właściwe współczynniki K zaproponowane przez biegłego J. G.. W ocenie Sądu, biegły J. G. wyjaśnił logicznie skąd bierze się różnica w wysokości współczynnika K w zależności od przeznaczenia gruntu, zakresu użytkowania. W pozostałym zakresie przekraczającym kwotę wynagrodzenia 51.091 zł Sąd wniosek oddalił.

Sąd oddalił wniosek również w zakresie, w którym dotyczył on objęcia służebnością przesyłu odcinka linii przesyłowej, dla której umową z dnia 5 października 2011 roku już ustanowiono służebność przesyłu na działce (...) (k.58 akt księgi wieczystej PO1T/00012417/o). Służebność w tym zakresie już istnieje i nie może być ustanowiona. Potencjalna przyszła linia energetyczna 0,4kV (k.3v, 27v, 28) nie jest ani udokumentowana, ani skonkretyzowana na tyle, alby mogła być ustanowiona służebność przesyłu. Nie ma nawet dowodów, iż w przyszłości inwestycja ta będzie realizowana. Ponadto z inicjatywą zawarcia stosownej umowy wystąpiła (...) Sp. z o.o. a z wniosku nie wynika, aby w ogóle wnioskodawcy podjęli jakiegokolwiek rozmowy w tym zakresie. W świetle art.305²§2k.c. z takim wnioskiem mogłyby skutecznie wystąpić jedynie przedsiębiorca, a nie właściciel, który rozmów na ten temat nie podjął. Z tych również powodów wniosek w tym zakresie należało oddalić. Sąd oddalił też wniosek o ustanowienie służebności przesyłu dla linii przesyłowej na działkach (...) na odcinku od linii głównej do (...) wzdłuż drogi dojazdowej wnioskodawców. Wobec zaprzeczenia własności tego odcinka przez uczestnika, nie przedstawienia żadnych dowodów własności przez wnioskodawców, linia ta nie może być objęta służebnością przesyłu, którą ustanawia się tylko na rzecz przedsiębiorcy.

Zgodnie z art. 481 § 1, §2k.c. jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była oznaczona, należą się odsetki ustawowe za opóźnienie w wysokości równej sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku

Polskiego i 5,5 punktów procentowych. Jednakże gdy wierzytelność jest oprocentowana według stopy wyższej, wierzyciel może żądać odsetek za opóźnienie według tej wyższej stopy.

W niniejszej sprawie wnioskodawca wystąpił o zasądzenie odsetek ustawowych od żądanej kwoty wynagrodzenia od dnia wydania postanowienia do dnia zapłaty. Jednak roszczenie to może być uwzględnione jedynie od dnia uprawomocnienia się postanowienia o ustanowieniu służebności przesyłu. W pozostałym zakresie wniosek o zasądzenie odsetek ustawowych za opóźnienie jest niezasadny, bowiem wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu przysługuje dopiero od dnia, w którym zostaje prawomocnie orzeczone ustanowienie służebności przesyłu. Do czasu ustanowienia służebności przesyłu uczestnik nie ma żadnego obowiązku zapłaty wynagrodzenia za prawo, które wówczas jeszcze nieruchomości wnioskodawcy nie obciąża, a tym samym nie jest w zwłoce z zapłatą wynagrodzenia. Zatem roszczenie o zasądzenie odsetek ustawowych w zakresie przekraczającym orzeczenie ustawowych za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się postanowienia należało oddalić.

Sąd nie doszukał się w roszczeniu zgłoszonym w sprawie nadużycia prawa podmiotowego, o jakim mowa w art. 5 k.c. Zarzut takie zgłosił uczestnik (...) Sp. z o.o. W sprawie uczestnik nie dowiódł, że którykolwiek z właścicieli przedmiotowych nieruchomości kiedykolwiek wyraził zgodę na postawienie tam sieci energetycznej. Wnioskodawca nie domaga się też usunięcia słupów, co mogłoby zagrozić dostawom prądu dla wielu użytkowników, ale jedynie uregulowania stanu prawnego sieci przechodzącej przez ich działkę i wynagrodzenia w rozsądnej wysokości. W sposób zasadny korzysta zatem ze swojego prawa podmiotowego.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 520§2 kpc. Interesy wnioskodawców i uczestnika (...) Sp. z o.o. były w sprawie sprzeczne. Uczestnik wnosił o oddalenie w całości roszczenia podważając wszystkie jego elementy. Wezwany przed rozprawą do zawarcia stosownej umowy nie skorzystał z tej możliwości. W tej sytuacji (...) Sp. z o.o. powinien ponieść całość kosztów związanych z ustaleniem służebności przesyłu za wynagrodzeniem. Na koszty składają się: opłata od wniosku – 80 zł, opłata za pełnomocnictwa 2 x 17 zł, wynagrodzenie i zwrot kosztów biegłego z dziedziny elektroenergetyki – 440,15 zł, wynagrodzenie i zwrot kosztów biegłego geodety – 1.610,31 zł, wynagrodzenie biegłego rzeczoznawcy – 2.001,09 zł, wynagrodzenie pełnomocników 2 x 240 zł (§7pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu – Dz.U. z 2002r., Nr 163, poz. 1349 ze zm.). (...) Sp. z o.o. zapłacił (240 zł wynagrodzenia pełnomocnika, 17 zł opłaty za pełnomocnictwo. Wnioskodawca zapłacił (4.040,15 zł na poczet opinii biegłych, 80 zł na poczet opłaty od wniosku, 240 zł i 17 zł opłaty za pełnomocnictwo) 4.377,15 zł i w takiej wysokości uczestnik (...) Sp. z o.o. winien zwrócić wnioskodawcy koszty. (...) Sp. z o.o. winien też zwrócić Skarbowi Państwa – Sądowi Rejonowemu w Trzciance kwotę 11,40 zł z pozostałej kwoty wynagrodzenia za opinię biegłego rzeczoznawcy (1,09zł) oraz opinię geodety (10,31zł), nie opłaconą przez strony a wyłożoną tymczasowo przez Skarb Państwa.

/-/ S.S.R. Piotr Chrzanowski