

Sygn. akt III Ca 1678/13

## POSTANOWIENIE

Dnia 12 marca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w następującym składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Leszek Dąbek (spr.)

Sędziowie: SO Lucyna Morys - Magiera

SR (del.) Anna Hajda

Protokolant Monika Piasecka

po rozpoznaniu w dniu 12 marca 2014 r. na rozprawie sprawy

z wniosku (...) Spółki Akcyjnej w K.

z udziałem W. K. i K. K. (1)

o ustanowienie służebności przesyłu

na skutek apelacji wnioskodawczynie

od postanowienia Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 5 sierpnia 2013 r., sygn. akt I Ns 1700/11

**postanawia:**

**oddalić apelację.**

SSR (del.) Anna Hajda SSO Leszek Dąbek SSO Lucyna Morys - Magiera

**Sygn. akt III Ca 1678/13**

## UZASADNIENIE

**(...) Spółka Akcyjna w K.** (poprzednio (...) Spółka Akcyjna w G.) żądała ustanowienia za jednorazowym wynagrodzeniem w kwocie 2.000 zł na nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) w K. (gmina T.), stanowiącej działkę gruntu o numerze 417/9, o urządzonej księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gliwicach pod numerem KW (...) służebności przesyłu o treści wskazanej we wniosku

oraz zasądzenia na jej rzecz solidarnie od uczestników zwrotu kosztów postępowania

Uzasadniając wniosek twierdziła, że nie dysponuje tytułem prawnym do korzystania z nieruchomości uczestników postępowania, którzy odmawiają zawarcia

z nią umowy o ustanowienie służebności przesyłu, która jest konieczna dla właściwego korzystania z posadowionych na nieruchomości urządzeń przesyłowych.

**Uczestnicy postępowania W. K. i K. K. (1)** poprali wniosek co do zasady, kwestionując jedynie wysokość zaoferowanego im wynagrodzenia oraz żądali zasądzenia na ich rzecz od wnioskodawczynie zwrotu kosztów postępowania.

**Sąd Rejonowy w Gliwicach** w postanowieniu z dnia 5 08 2013r. ustanowił na nieruchomości uczestników postępowania służebność przesyłu

o treści wskazanej w sentencji oraz zasądził od wnioskodawczyni solidarnie na rzecz uczestników postępowania wynagrodzenie za ustanowienia służebności

w kwocie 4.526 zł oraz orzekł o kosztach postępowania.

W ustalonym stanie faktycznym, w motywach orzeczenia, jako podstawę prawną rozstrzygnięcia wskazał regulację art. 3051 k.c. i art. 3052 k.c. Orzekając

o należnym od wnioskodawczyni wynagrodzeniu za ustanowienie służebności przesyłu oparł się na opinii rzeczoznawcy K. K. (2) i posiłkując się jego wyliczeniami ustalił wynagrodzenie na kwotę 4.526zł ( $341m^2 \times 35,88 \text{ zł} \times 0,37$ ). Wskazał, że opinia biegłego jest logiczna, jasna i nie została podważona

w zakresie jej metodologii na wniosek stron w trybie art. 157 ustawy

o gospodarce nieruchomościami.

O kosztach postępowania orzekł stosując regulację art. 520 § 1 k.p.c.

Orzeczenie zaskarżyła **wnioskodawczyni (...) Spółka Akcyjna w K.** w części zasądzonej od niej solidarnie na rzecz uczestników postępowania wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu w kwocie przewyższającej 2.692zł (1.834zł). Wnosiła o zmianę zaskarżonego

rozstrzygnięcia poprzez zasądzenie wynagrodzenia w niekwestionowane przez nią wysokości oraz zasądzenie od uczestników postępowania na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Zarzucała, że przy ferowaniu postanowienia naruszono prawo procesowe, regulację art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę dowodu z opinii biegłego K. K. (2) i przyjęcie, że biegły zasadnie w wynagrodzeniu za ustanowienie służebności przesyłu uwzględnił utratę wartości nieruchomości a także na błędnym przyjęciu, że jedynym sposobem zakwestionowania opinii biegłego

w tym zakresie było jej skierowanie do oceny przez organizację zawodową

na podstawie art. 157 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami i tylko

na wniosek stron postępowania. Ponadto zarzucała, że naruszono prawo materialne, przez niewłaściwe zastosowanie regulacji art. 305<sup>2</sup> § 1 k.c. i zasądzenie na rzecz uczestników wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu nieodpowiedniego wynagrodzenia.

W uzasadnieniu orzeczenia między innymi podnosiła, że na obecnym etapie postępowania spór dotyczy jedynie wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu, które powinno zostać ustalone przy uwzględnieniu aktualnej wartości nieruchomości (z posadowionymi na niej urządzeniami przesyłowymi). Podnosiła również, że wbrew stanowisku Sądu nie było koniecznym uprzednie skierowanie opinii do oceny przez organizację zawodową w trybie art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami i jeżeli uznał on to a konieczne to powinien uczynić to z urzędu.

**Sąd Okręgowy ustalił i zważył co następuje:**

Sąd pierwszej instancji trafnie zakwalifikował roszczenie wnioskodawczyni przyjmując, że ma ono źródło w regulacji art. 3052 § 1 k.c. a następnie prawidłowo rozpoznał sprawę.

Ustalenia faktyczne składające się na podstawę faktyczną orzeczenia mają podstawę w informacjach zawartych we wskazanych w uzasadnieniu orzeczenia wiarygodnych źródłach dowodowych i co należy podkreślić w istocie nie były w apelacji kwestionowane.

Zawarte w niej zarzuty w istocie kwestionują ocenę prawną ustalonego stanu faktycznego (subsumcję ustalonego stanu faktycznego i jej wynik; sposób ustalenia i określenia wysokości wynagrodzenia) i jako takie nie mają wpływu na powyższą ocenę.

Z tych też względów Sąd odwoławczy przyjął za własne ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji.

Dokonana przez Sąd Rejonowy ocena prawna ustalonego stanu faktycznego w swym zasadniczym zarysie jest prawidłowa.

Roszczenie skarżącej ma swe prawne odniesienie we wskazanej powyżej regulacji prawnej i w tej części ocena prawna nie była kwestionowana w apelacji, a Sąd odwoławczy w całości ją podziela i przyjmuje za własną (orzecz. SN z dn. 26 04 1935r. C III 473/34, Zb. U. z 1935r. poz. 496).

Uwzględnienie roszczenia skarżącej i ustanowienie na jej rzecz żądanej służebności rodziło prawo uczestników postępowania do otrzymania od niej „odpowiedniego wynagrodzenia”.

Jak trafnie zauważył Sąd pierwszej instancji prawodawca nie określił bliżej kryteriów jakim powinno ono odpowiadać, pozostawiając to judykaturze

i doktrynie prawa.

Zarówno w judykaturze jaki i w doktrynie prawa podkreśla się,

że wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu jest konstrukcyjnie

oraz funkcjonalnie podobne do wynagrodzenia należnego właścicielowi nieruchomości obciążonej za ustanowienie służebności drogi koniecznej (art. 145 § 1 k.c.) i przy ustalaniu jego wysokości zaleca się posiłkować się dorobkiem judykatury

i doktryny dotyczącym tej instytucji prawa.

Dlatego generalnie powinno ono 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 i straty poniesione przez właściciela nieruchomości obciążonej.

Z uwagi na faktyczną niemożność wyliczenia wynagrodzenia w oparciu o korzyści uzyskiwane przez przedsiębiorcę (zwiększenie użyteczności przedsiębiorstwa przesyłowego) należy je określić przede wszystkim z perspektywy interesów ekonomicznych właściciela nieruchomości obciążonej (por. w zasad-nieniu postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 27 02 2013r. – IV CSK 440/12, LEX nr 1294169).

Jednocześnie brak w omawianej regulacji kryteriów mających zastosowanie przy określeniu rozmiaru wynagrodzenia oznacza, że **ustawodawca pozostawił sądowi swobodę polegającą na indywidualizacji ocen w tym zakresie, formułowanych na podstawie określonego stanu faktycznego, które mogą także wynikać z ogólnych reguł porządku prawnego** (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 02 2013r.- IV CSK 440/12, LEX nr 1294169),

Wynagrodzenie przewidziane w art. 3052 § 1 k.c., ma przy tym w pełni

i najczęściej jednorazowo wynagradzać właścicielowi nieruchomości obciążonej wszystkie negatywne skutki wynikające z ustanowienia służebności przesyłu,

Jako kryteria pomocnicze należy uwzględnić zarówno rodzaj, rozmiar, położenie, właściwość i sposób eksploatacji urządzeń przesyłowych, jak i rodzaj, powierzchnię i przeznaczenie nieruchomości obciążonej, zakres ingerencji w tę nieruchomość, ewentualne obniżenie jej wartości, straty psychiczne i materialne oraz utracone korzyści właściciela nieruchomości obciążonej (np. stres i poczucie stanu zagrożenia związane z korzystaniem z nieruchomości, utratę pożytków z zajętego pod urządzenia przesyłowe pasa gruntu).

Dlatego ustalenie jego wysokości nie jest wynikiem prostego przeliczenia określonych wskaźników lecz wypadkową wielu czynników wpływających w konkretnym przypadku na zakres władztwa właściciela nieruchomości, ich sytuację faktyczną, materialną i prawną.

Z tego powodu – skoro jego ustalenie zostało pozostawione uznaniu sądu - może być skorygowane przez Sąd odwoławczy tylko wtedy, gdy przy uwzględnieniu wszystkich okoliczności sprawy jest ono niewspółmiernie nieodpowiednie, jako rażąco wygórowane lub rażąco niskie (odpowiednio, por.

w orzeczeniu Sądu Najwyższego 9 07 1970r. III PRN 39/70, OSNCP 1971, Nr 3, poz. 53, dotyczącym pozostawionej sądowi swobodzie w ustalaniu wysokości zadośćuczynienia).

Z taką zaś sytuacją nie mamy jednak do czynienia w sprawie.

Zastosowana przez biegłego metoda ustalania wysokości należnego uczestnikom postępowania wynagrodzenia za ustanowioną służebność przesyłu nie była przez skarżącą kwestionowana (negowała ona tylko jeden z elementów zastosowanego przez biegłego algorytmu).

Zarówno w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji jak

i w apelacji skarżąca w istocie podnosiła, że wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu powinno być wyliczone „z pominięciem elementu odszkodowawczego (utrata wartości nieruchomości)” i nie może ono uwzględniać odszkodowania za utratę przez nieruchomość w przeszłości wartości na skutek posadowienia na niej urządzeń przesyłowych (związane z tym roszczenie odszkodowawcze powinno być dochodzone oddzielnie i uległo przedawnieniu), lecz należy je ustalić w oparciu o aktualną wartość nieruchomości uwzględniającą posadowienie tych urządzeń i rekompensować uczestnikom postępowania tylko ograniczenia w wykonywaniu władztwa nad nieruchomością związane z ustanowieniem służebności przesyłu.

Stanowisko to jest wadliwe.

Prowadzi ono bowiem do pozbawienia właściciela nieruchomości obciążonej służebnością przesyłu możliwości uzyskania rekompensaty za częściową utratę wartości rynkowej nieruchomości na skutek posadowienia na nieruchomości urządzeń przesyłowych, gdyż z chwilą ustanowienia tej służebności przedsiębiorca uzyskuje tytuł prawny do korzystania z nieruchomości, co wyłącza możliwość dochodzenia przez właściciela nieruchomości obciążonej roszczeń na podstawie art. 415 k.c. i 405 k.c., a ich hipotetyczny zakres za wcześniejszy okres (po posadowieniu urządzeń przesyłowych do ustanowienia służebności przesyłu) nie obejmuje częściowej utraty wartości nieruchomości obciążonej, bowiem w tym czasie przysługiwało właścicielowi nieruchomości roszczenie negatoryjne z art. 222 § 2 k.c. przez co utrata jej wartości nie była trwała (w przewidziany prawem sposób właściciele mogli doprowadzić do usunięcia urządzeń przesyłowych z jego nieruchomości).

W wyniku ustanowienia przez Sąd Rejonowy służebności przesyłu uczestnicy postępowania zmuszeni są znosić na swej nieruchomości posadowienie przez skarżącą stacji transformatorowej oraz napowietrznych i podziemnych linii elektroenergetycznych połączonych z tą stacją oraz umożliwić skarżącej korzystanie z nieruchomości w celu przesyłu

energii elektrycznej, utrzymania urządzeń, ich konserwacji, remontów, napraw, modernizacji, kontroli, wymiany na nowe oraz przyłączenia przysyłych odbiorców po trasie, po której przebiegają istniejące już kable podziemne.

Ustanowiona służebność ogranicza uczestników postępowania w korzy-staniu z gruntu o łącznej powierzchni 341m<sup>2</sup>, a ustalony przez biegłego

i zaakceptowany przez Sąd Rejonowy współczynnik korygujący K wynosi 0,37.

Z uwagi na charakter ustanowionego prawa powyższe ograniczenia mają w zasadzie charakter trwałe.

Biorąc zatem pod uwagę zakres i rodzaj ingerencji skarżącej w nie-ruchomość uczestników postępowania przyznane im jednorazowe wynagrodzenie w kwocie 4.526 zł nie jest zatem niewspółmiernie nieodpowiednie.

Dlatego w materiale sprawy brak jest podstaw do jego skorygowania przez Sąd odwoławczy i apelacja wnioskodawczyni jest bezzasadna.

***Reasumując zaskarżone postanowienie jest prawidłowe i dlatego apelację wnioskodawczyni jako bezzasadną oddalono na mocy regulacji***

***art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.***