

Sygn. akt II Ca 858/15

POSTANOWIENIE

Dnia 28 stycznia 2016 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Mariola Wojtkiewicz
Sędziowie:	SO Karina Marczak (spr.) SO Agnieszka Bednarek – Moraś
Protokolant:	Anna Grądzik

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 19 stycznia 2016 roku w S.

sprawy z wniosku **M. B., C. B.**

z udziałem (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P.

o ustanowienie służebności przesyłu

na skutek apelacji wniesionej przez uczestnika od postanowienia Sądu Rejonowego w Gryfinie z dnia 13 kwietnia 2015 roku, sygn. akt I Ns 266/12

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

SSO Mariola Wojtkiewicz SSO Karina Marczak SSO Agnieszka Bednarek - Moraś

Sygn. akt II Ca 858/15

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 13 kwietnia 2015 r. Sąd Rejonowy w Gryfinie, po rozpoznaniu sprawy o sygn. akt I Ns 266/12:

I. ustanowił na rzecz uczestniczki (...) Sp. z o.o. w P. służebność przesyłu na nieruchomości należącej do wnioskodawców M. B. i C. B. składającej się z działki nr (...) obręb ewidencyjny P., Gmina G., dla której Sąd Rejonowy w Gryfinie prowadzi księgę wieczystą (...) w zakresie przebiegającej przez tą nieruchomość linii przesyłowej średniego napięcia 15kV, której wykonywanie jest ograniczone w sposób określony w opinii biegłego z zakresu geodezji zawartej na kartach 453 – 470 akt sprawy, a polegającej na ciągłym przesyłaniu energii elektrycznej przez urządzenia przesyłowe oraz prawie do wstępu na grunt w celu dokonywania przeglądów, modernizacji i napraw urządzeń przesyłowych;

II. zasądził od uczestniczki solidarnie na rzecz wnioskodawców kwotę 21.560,00 zł z ustawowymi odsetkami od dnia uprawomocnienia się orzeczenia;

III. rozstrzygnął zasadę ponoszenia kosztów procesu w ten sposób, że uczestniczka winna zwrócić wnioskodawcom całość kosztów postępowania, pozostawiając ich rozliczenie referendarzowi sądowemu.

Sąd Rejonowy oparł powyższe rozstrzygnięcie na następującym stanie faktycznym sprawy i rozważaniach:

Wnioskodawcy M. B. i C. B. są właścicielami na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej nieruchomości położonej w P. gmina G., dla której Sąd Rejonowy w Gryfinie prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Przez powyższą nieruchomość przebiega linia energetyczna średniego napięcia 15 kV wchodząca w skład przedsiębiorstwa uczestniczki (...) sp. z o.o. w P.. Na gruncie posadowione są dwa słupy, zaś linia przebiega na długości 86,22 m. Powierzchnia całkowicie wyłączona z użytkowania przez posadowienie na nieruchomości słupów podtrzymujących linię to 16 m². Nadto istnieją ograniczenia w wykorzystywaniu gruntu pod linią energetyczną w zakresie dokonywania zabudowy i czynienia nasadzeń, które mogłyby uszkodzić linię lub utrudnić dostęp do niej na powierzchni 302 m².

Wniosek o stwierdzenie nabycia przez poprzednika prawnego uczestniczki służebności o treści zbieżnej ze służebnością przesyłu na spornym gruncie został prawomocnie oddalony.

Odpowiednie wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu wynosi 21.560 zł, w tym kwota 11.420 zł, o którą ulega obniżeniu wartość nieruchomości z uwagi na posadowienie na niej urządzeń przesyłowych, zaś 10.140 zł to wynagrodzenie za współkorzystanie z nieruchomości przez uprawnionego z tytułu służebności przesyłu.

Ustanowienie służebności przesyłu w drodze umowy stron nie powiodło się.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd I instancji uznał wniosek oparty o treść art. 305² § 2 k.c. za zasługujący na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy przyjął, iż przesądzona została zasadność wniosku co do ustanowienia służebności, albowiem bezspornie wnioskodawcy są właścicielami nieruchomości, na której posadowione są urządzenia przesyłowe przedsiębiorcy przesyłowego, a przedsiębiorca przesyłowy nie wyraził zgody na ustanowienie służebności w drodze umowy.

Zakres treści służebności i części nieruchomości, do której ma zostać ograniczone jej wykonywanie Sąd Rejonowy ustalił na podstawie dowodu z opinii geodezyjnej. Biegły w sposób przekonywujący i jasny uargumentował swe stanowisko tak co do dokonanych pomiarów na gruncie jak i zakresu, w jakim niezbędne jest ograniczenie władztwa właściciela nad jego nieruchomością w celu niezakłóconego wykonywania służebności. Ustanowienie służebności winno uwzględniać takie uregulowanie obowiązków stron, by w razie poważnej awarii urządzeń przesyłowych uprawniony mógł wjechać na obciążony grunt ciężkim sprzętem i dokonać niezwłocznie napraw. Z powyższych względów Sąd ustalił szerokość niezbędnego dla wykonywania pasa służebności na 1,75 m od osi linii energetycznej.

Wysokość wynagrodzenia Sąd I instancji ustalił na podstawie opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, która również okazała się jasną i logiczną. Biegły uzasadnił swe stanowisko co do wyboru metody wyceny i nieruchomości podobnych celem dokonania szacowania wartości. Przyjęta metoda ustalenia wysokości wynagrodzenia w pełni oddaje istotę ustanawianego prawa, które z jednej strony prowadzi do zmniejszenia wartości nieruchomości wobec bezterminowego posadowienia na niej elementów infrastruktury elektroenergetycznej, a z drugiej zawiera w sobie element wynagrodzenia za współkorzystanie z nieruchomości zależny od stopnia ingerencji uprawnionego w prawo własności i związane z tym ograniczenia właściciela do swobodnego korzystania z przedmiotu własności. Wprawdzie uczestniczka podnosiła, iż pierwszy z elementów wynagrodzenia nie powinien być brany pod uwagę, bowiem wnioskodawcy nabyli nieruchomość z już istniejącymi na niej urządzeniami infrastruktury elektroenergetycznej, a zatem cena nabycia uwzględniała ten fakt. Jednak w ocenie Sądu brak podstawy do konstruowania domniemania

faktycznego co do nabycia przez wnioskodawców nieruchomości w cenie obniżonej. Okoliczność ta winna być wykazana stosownym dowodem (opinia biegłego z zakresu wyceny nieruchomości), a ciężar dowodu ciążył na uczestniku, który jednak inicjatywy w tym zakresie nie wykazał. Tymczasem sam fakt posadowienia na gruncie urządzeń infrastruktury bez tytułu prawnego do zajęcia gruntu nie musi zawsze prowadzić do obniżenia wartości gruntu. Jego potencjalny nabywca może bowiem zdyskontować tę niedogodność nie tylko poprzez obniżenie ceny nabycia lecz także w drodze żądania po nabyciu nieruchomości ustanowienia stosownej służebności za wynagrodzeniem, bądź dążyć do usunięcia urządzeń przesyłowych ze swego gruntu. Skoro uczestniczka nie wykazała, by wnioskodawcy nabyli nieruchomość w cenie niższej z uwagi na posadowienie na niej urządzeń przesyłowych, brak było podstaw do wyłączenia z podstawy ustalenia wartości nieruchomości elementu odpowiadającego obniżeniu jej wartości wynikającego z posadowienia urządzeń.

Rozstrzygając o zasadzie ponoszenia kosztów postępowania Sąd nałożył na uczestniczkę obowiązek zwrotu wnioskodawcom całości poniesionych przez nich kosztów.

Apelację od powyższego postanowienia wywiodła uczestniczka domagając się jego zmiany poprzez ustanowienie na jej rzecz służebności przesyłu dla stanowiącej jej własność linii 0,4 kV, polegającej na korzystaniu (tj. eksploatacji, dokonywaniu kontroli, przeglądów, konserwacji, modernizacji i remontów, usuwaniu awarii, wymianie urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, dokonywania przesyłu energii elektrycznej oraz na prawie wstępu na obciążony grunt w celu wykonywania przedmiotowych prac) z 208 m² nieruchomości będącej własnością wnioskodawców (KW nr (...)) w części, na której znajduje się linia napowietrzna 0,4 kV oraz ustalenie wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu w wysokości 4.268,16 zł. Ewentualnie uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania. W każdym przypadku wniosła o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje według norm przepisanych.

Zaskarżonemu orzeczeniu apelująca zarzuciła naruszenie:

a) art. 305¹ k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na pominięciu istoty prawa służebności przesyłu, która ma w jak najmniejszym stopniu ograniczać prawa właściciela we władaniu nieruchomością obciążoną i w jak najmniejszym zakresie ingerować w treść prawa własności, co doprowadziło do wadliwego ustalenia wynagrodzenia za ustanowienie służebności na nieruchomości wnioskodawców;

b) art. 305² § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię w zakresie ustalenia znaczenia pojęcia „odpowiedniego” wynagrodzenia należnego wnioskodawcom od uczestniczki za ustanowienie służebności przesyłu;

c) art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej, sprzecznej z zasadami logiki i doświadczenia życiowego oceny materiału dowodowego niniejszej sprawy w postaci opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji K. M. (1) poprzez nieuwzględnienie zgłaszanych przez uczestniczkę zarzutów w zakresie przyjętej powierzchni wykorzystywanej przez uczestniczkę do obsługi linii energetycznej posadowionej na gruntach wnioskodawców oraz opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości D. G. w zakresie przyjętego współczynnika korzystania z nieruchomości wnioskodawców, co znalazło bezpośrednie przełożenie na wysokość ustalonego wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności przesyłu w kwocie 21.560,00 zł, podczas gdy jego wysokość nie powinna przekraczać kwoty 4.268,16 zł;

d) art. 217 § 3 w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez nieprzeprowadzenie dowodu z zeznań świadka M. K., na okoliczność zakresu korzystania przez uczestniczkę z przedmiotowych urządzeń przesyłowych, co doprowadziło do błędnego ustalenia sposobu korzystania przez uczestniczkę z nieruchomości będącej własnością wnioskodawców oraz niewłaściwego określenia zakresu czynności wchodzących w treść prawa służebności przesyłu.

W uzasadnieniu apelacji uczestniczka zarzuciła, iż w punkcie I postanowienia wadliwie określono numer działki przez którą przebiega sporna infrastruktura przesyłowa jako 392/4, podczas gdy winna być to działka (...), nadto zamiast

linii 0,4 kV wskazano linię średniego napięcia 15 kV. Powyższe błędy czynią postanowienie wydane w niniejszej sprawie bezprzedmiotowym i nieadekwatnym do stanu faktycznego niniejszej sprawy.

Odnosząc się do przyjętej na podstawie opinii biegłego geodety powierzchni gruntu niezbędnej do wykonywania służebności przesyłu apelująca wskazała, iż istota ograniczonego prawa rzeczowego w postaci służebności przesyłu polega na tym, że winno ono w jak najmniejszym stopniu ingerować w treść prawa własności i w jak najmniejszym stopniu stanowić obciążenie dla właściciela danej nieruchomości. O ile biegły z zakresu geodezji jest w stanie nanieść zakres przedmiotowej służebności na odpowiednie mapy stanowiące następnie podstawę jej ujawnienia w księdze wieczystej, o tyle nie sposób już przyjąć, by biegły geodeta miał wiedzę w zakresie technicznych potrzeb przedsiębiorstwa uczestniczki w związku z eksploatacją linii energetycznej, a w szczególności co do rodzaju wykonywanych w ramach tej eksploatacji poszczególnych prac, ich częstotliwości oraz sprzętu niezbędnego do ich wykonania. Z opinii biegłego nie wynika, ażeby w/w wiadomości biegły posiadał. Brak jest też podstaw dla uznania, aby biegły kierował się konkretnymi i wyraźnie określonymi czynnikami.

W ocenie skarżącej obszar niezbędny dla prawidłowej eksploatacji przedmiotowej linii energetycznej stanowi jedynie powierzchnia faktycznie przez to urządzenie energetyczne zajmowana, tj. obszar znajdujący się bezpośrednio po linii (208 m²). Takie zapatrywanie jest tym bardziej uzasadnione, jeżeli weźmie się pod uwagę fakt nikłej awaryjności przedmiotowej linii, częstotliwości dotychczasowej jej naprawy, cykliczności dokonywania w ramach eksploatacji linii energetycznych przeglądów oraz oględzin (odpowiednio raz na pięć lat i raz do roku) i używanego do tego przez uczestniczkę sprzętu.

Uczestniczka zakwestionowała przyjęte przez biegłego ustalenia w zakresie długości linii napowietrznej 0,4 kV a także powierzchni nieruchomości zajętej przez słupy (biegły przyjął jako powierzchnię zajętą przez słupy 16 m² a szerokość pasa technicznego na poziomie 3,5 m, tj. 1,75 m od osi w każdą stronę). Wskazała, iż rozpiętość tych linii wynosi jedynie 0,5 m, a słup u podstawy ma zdecydowanie mniejszą szerokość i na powierzchni gruntu dochodzi do faktycznego wyłączenia nieruchomości z użytkowania na zdecydowanie mniejszym obszarze aniżeli w miejscu kontaktu słupa z przewodami. Przy tym zaznaczyła, że zgodnie z praktyką uczestniczki determinowaną posiadaną infrastrukturą techniczną i parkiem maszynowym niezbędnym do usuwania awarii czy prac remontowo modernizacyjnych, nie jest wymagane stosowanie ciężkiego sprzętu w postaci koparek lub dźwigów dla naprawy lub wymiany przewodów. W sytuacji wymagającej wymiany i posadowienia nowego słupa, szerokość pasa technicznego wynosi nie więcej niż 3m. Powyższe wadliwe ustalenia przełożyły się na zbyt duże określenie powierzchni, a także na zdecydowanie zawyżone wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu.

Skarżąca zakwestionowała rozważania dotyczące ustalenia współczynnika K (współczynnika współkorzystania) wskazując, iż Sąd przyjął w całości ustalenia dokonane w tym zakresie przez biegłego, który współczynnik ten określił na poziomie 0,5. Powyższe jest nieuzasadnione., albowiem z dojścia do urządzeń energetycznych uczestniczka korzysta stosunkowo rzadko (w razie awarii, przeglądów i konserwacji).

Odnosząc się do zarzutu nieprzeprowadzenia dowodu z przesłuchania w charakterze świadka M. K. będącego wieloletnim pracownikiem uczestniczki oraz posiadającego niezbędną wiedzę w zakresie sposobu korzystania przez uczestniczkę spornych urządzeń skarżąca podniosła, że przeprowadzenie tego dowodu umożliwiłoby prawidłowe określenie czynności wchodzących w skład ustanowionej służebności przesyłu. Nadmieniała, że Sąd w żaden sposób nie wypowiedział się w zakresie tego dowodu, dlatego też konieczne jest uzupełnienie materiału dowodowego niniejszej sprawy o zeznania ww. świadka.

Nie zgodziła się z twierdzeniami biegłego jakoby korzystała z przedmiotowej nieruchomości przez całą dobę. Dodała, że powierzchnia nieruchomości znajdująca się pod linią została zagospodarowana przez właścicieli nieruchomości poprzez wybudowanie szklarni, związku z czym pomimo posadowienia na nieruchomości urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej jest ona wykorzystywana przez właścicieli. Brak jest zatem podstaw dla uwzględnienia wskazanego przez biegłego współczynnika „k” w wysokości 0,5, skoro posadowienie spornej

infrastruktury elektroenergetycznej nie ogranicza właścicieli w korzystaniu z rzeczonoj nieruchomości, zgodnie z jej zagospodarowaniem.

Apelująca zaznaczyła, że ustalając wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu ważne jest by biegły sporządzając opinię uwzględnił wszystkie niezbędne czynniki determinujące wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu. Mimo szeregu zarzutów stawianych przedmiotowej opinii przez uczestniczkę Sąd nie uwzględnił ich treści w wydanym rozstrzygnięciu. Pomimo przywoływanego przez biegłego matematycznego wzoru właściwego dla obliczenia tego współczynnika, zasady doświadczenia i logicznego rozumowania prowadzą do stwierdzenia, że przy ustalaniu wielkości tego współczynnika należy uwzględnić okoliczności każdego konkretnego przypadku, a te z kolei możliwe są do zbadania poprzez relacje np. świadków czy też bezpośrednią styczność z daną nieruchomością. Zupełnie bowiem inaczej należy oceniać ten współczynnik w przypadku, gdy przedsiębiorca przesyłowy korzysta z nieruchomości w pełni pozbawiając w ten sposób właściciela władztwa nad daną częścią nieruchomości, z czym mamy do czynienia w sytuacji zabudowania gruntu budynkiem stacji transformatorowej, a inaczej sytuację, gdy linia energetyczna przebiega nad daną nieruchomością. W tym ostatnim przypadku trudno nawet postrzegać linię energetyczną w kontekście zajmowania nieruchomości, albowiem wówczas właściciel nie jest pozbawiony władztwa w całości, lecz może korzystać z niej w określonym, ograniczonym zakresie.

Dalej uczestniczka zarzuciła, iż Sąd pominął całkowicie fakt, iż korzystanie przez nią ze spornych urządzeń charakteryzuje mała uciążliwość. Sprowadza się bowiem jedynie do dokonywania okresowych kontroli, które często nie wymagają nawet wchodzenia na grunt wnioskodawców, modernizacji i remontów, które również odbywają się sporadycznie. Korzystanie to polegało i nadal polega na korzystaniu, tj. eksploatacji, dokonywaniu kontroli, przeglądów, konserwacji, modernizacji i remontów, usuwaniu awarii, wymianie urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, dokonywaniu przesyłu energii elektrycznej oraz na prawie wstępu na obciążony grunt w celu wykonywania przedmiotowych prac. Tym samym zakres oznaczony przez Sąd I instancji jest niewystarczający.

Uczestniczka zakwestionowała także uwzględnienie przy wyliczeniu wynagrodzenia kwoty 11.420 zł z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, na skutek posadowienia urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej (OvvB). Na gruncie niniejszej sprawy brak jest bowiem podstaw do uwzględnienia ww. wartości, skoro wnioskodawcy nabyli przedmiotową nieruchomość wraz z posadowionymi na niej urządzeniami przesyłowymi. Tym samym można domniemywać, iż przedmiotowa nieruchomość została nabyta przez wnioskodawców za cenę uwzględniającą obciążenie gruntu przez urządzenia przesyłowe.

W ocenie skarżącej opinii biegłych na których oparł się Sąd są dowolne i jako takie nie mogą stanowić rzetelnego dowodu w sprawie. Przyjęte przez biegłych kryteria są dowolne i niezrozumiałe. Metody jakimi posłużyli się biegli wskazując łączną powierzchnię części działki znajdującej się pod oddziaływaniem linii napowietrznej 0,4 kV oraz dokonując wyceny wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu budzą wiele zastrzeżeń. Obszar ustanawianej służebności przesyłu Sąd określił na 318 m², opierając się na opinii biegłego geodety. W opinii uczestniczki taka powierzchnia nie może być brana pod uwagę przy rozstrzygnięciu kwestii wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu.

Zdaniem uczestniczki przyjmując właściwą powierzchnię dla ustanowienia służebności przesyłu na spornym gruncie odpowiadającą 208 m² (powierzchnia pasa gruntu pod linią napowietrzną: 43 m² + powierzchnia drogi dojazdowej 165 m²) oraz odpowiedni współczynnik współkorzystania (0,3) właściwe będzie wynagrodzenie w kwocie 4.268,16 zł. Zaznaczyła, że wniosek o przeprowadzenie kolejnej opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji oraz biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości uczestniczka uzasadnia koniecznością dokonania porównawczej analizy tego rynku w celu dobrania materiału porównawczego adekwatnego do stanu faktycznego niniejszej sprawy a także w celu ustalenia rzeczywistej wartości wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu, w tym rozważenie prawidłowości zarzutów i wyliczeń w tym zakresie wskazanych przez uczestniczkę.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawcy wnieśli o jej oddalenie oraz zasądzenie od uczestniczki na ich rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja uczestniczki skutkowałą uchyleniem zaskarżonego postanowienia i przekazaniem sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania, a to z uwagi na nierozpoznanie przez ten Sąd istoty sprawy i związaną z tym konieczność przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości.

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 rzutujących na zasadność roszczenia będącego przedmiotem sprawy (por. postanowienie SN z dnia 26 listopada 2012 r., III SZ 3/12, Lex nr 1232797). Przy czym należy mieć na uwadze, iż odpowiednie zastosowanie w postępowaniu nieprocesowym pojęcia nierozpoznania istoty sprawy musi odbywać się z uwzględnieniem specyfiki danej kategorii sprawy podlegającej rozpoznaniu w tym trybie postępowania (por. postanowienie SN z dnia 5 grudnia 2012 r., I CZ 168/12, OSNC 2013/5/68; z dnia 21 sierpnia 2013 r., II CZ 26/13 oraz z dnia 3 lutego 2014 r., V CZ 3/14).

Po wnikliwej analizie akt rozpoznawanej sprawy, w tym w kontekście treści uzasadnienia zaskarżonego postanowienia, Sąd Okręgowy 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.

Wyjaśnienia bowiem wymaga, iż stosownie do dyspozycji art. 305¹ k.c., nieruchomości można obciążyć na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1, prawem polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń (służebność przesyłu). Przy czym na gruncie 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.

W kontekście powołanych wyżej przepisów należy wskazać, iż treścią służebności przesyłu jest korzystanie przez przedsiębiorcę z cudzej nieruchomości w oznaczonym zakresie, niezbędnym do zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń przesyłowych. Ustanowienie służebności przesyłu wymaga zatem precyzyjnego określenia jej zakresu, uwzględniającego potrzeby przedsiębiorstwa przesyłowego. Cechą służebności przesyłu jest bowiem to, że jest ona ustanawiana na czas nieoznaczony i w czasie jej wykonywania właściciel przedsiębiorstwa poza przesyłaniem energii elektrycznej będzie dokonywał kontroli, przeglądów, konserwacji, modernizacji, remontów, usuwania awarii, wymiany urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej i w tym celu będzie wchodził na działki właścicieli nieruchomości. Zakres służebności winien niewątpliwie potrzeby te uwzględniać. Nie można jednak tracić z pola widzenia tego, iż służebność ta stanowi ograniczenie prawa własności podlegającego przecież ochronie konstytucyjnej. W związku z tym oraz mając na uwadze normę wynikającą z treści przepisu art. 288 k.c., służebność przesyłu winna zostać ustanowiona nie tylko z uwzględnieniem potrzeb przedsiębiorstwa przesyłowego, ale także tego, by w jak najmniejszym stopniu utrudniała korzystanie przez właściciela z nieruchomości obciążonej służebnością.

Sąd orzekający w sprawie, której przedmiotem jest żądanie ustanowienia służebności przesyłu, winien zatem ustalić, w jakim zakresie (tj. jest w jakim pasie gruntu i co do jakich czynności) korzystanie przez przedsiębiorcę energetycznego ze służebności przesyłu jest niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania linii elektroenergetycznych, niestanowiące

jednocześnie nadmiernego obciążenia dla właściciela nieruchomości obciążonej, 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 zaś kolejności, a zatem po ustaleniu zakresu, w jakim służebność jest niezbędna dla prawidłowego utrzymania infrastruktury elektroenergetycznej, winno zostać przez sąd meriti ustalone odpowiednie wynagrodzenie dla właściciela nieruchomości za ustanowienie służebności przesyłu (art. 305² § 1 k.c.).

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy zważył, iż okolicznością bezsporną w niniejszej sprawie był fakt, iż wnioskodawcy są współwłaścicielami nieruchomości gruntowej, stanowiącej działki gruntu nr (...), położonej w obrębie P., powiat (...), dla której Sąd Rejonowy w Gryfinie V Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą za numerem (...). Bez wątplenia na nieruchomości tej - a ściślej rzecz ujmując na działce oznaczonej nr (...) - posadowiona jest stanowiąca własność uczestniczki postępowania infrastruktura elektroenergetyczna w postaci dwóch pojedynczych słupów betonowych (nr 19/I, nr 20/I), na których podwieszono są linie elektroenergetyczne niskiego napięcia NN 0,4 kV z przewodami o rozpiętości 0,50 m. Wobec powyższego oraz tej okoliczności, iż uczestniczce nie przysługuje żaden tytuł do władania nieruchomością wnioskodawców w zakresie niezbędnym do korzystania z owej infrastruktury elektroenergetycznej, stwierdzić należało, iż bez wątplenia co do zasady zaistniały przesłanki do ustanowienia na rzecz uczestniczki odpowiedniej służebności przesyłu za stosownym wynagrodzeniem (art. 305² § 2 k.c.). W tej sytuacji, rzeczą sądu orzekającego w niniejszej sprawie było precyzyjne ustalenie zakresu służebności przesyłu, jaka miałaby zostać ustanowiona na rzecz uczestniczki. Innymi słowy, koniecznym było ustalenie, w jakim pasie gruntu i co do jakich czynności, korzystanie przez uczestniczkę ze służebności przesyłu jest niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania linii przesyłowych. Prawidłowe ustalenie powyższej kwestii było przy tym o tyle istotne, iż okoliczność powierzchni gruntu, jaka miałaby zostać zajęta na potrzeby ustanawianej służebności była w toku całego postępowania sporna między uczestnikami postępowania.

Jak wynika z uzasadnienia zaskarżonego postanowienia, Sąd Rejonowy ustalenia faktyczne w sprawie odnośnie zakresu ustanawianej służebności przesyłu, w szczególności w odniesieniu do czynności, jakie miałyby się na nią składać oraz zakres pasa gruntu zajętego na potrzeby wykonywania służebności, poczynił w oparciu o opinię biegłego sądowego z zakresu geodezji K. M. (1). Z kolei z uzasadnienia opinii geodety wynika, że biegły szerokość pasa służebności ustalił na podstawie „szerokości rozstawu kół pojazdów samochodowych, w tym koparek i dźwigów, których użycie jest konieczne do wykonania budowy, naprawy i przebudowy linii oraz wymiany urządzeń elektroenergetycznych” oraz „położenia skrajni przewodów linii elektroenergetycznej” (k.462).

W tym kontekście wymaga podkreślenia, iż jak trafnie zauważył Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 11 czerwca 2015 r. (V CSK 468/14), „Wykonywanie służebności przesyłu wiąże się z założeniem i utrzymywaniem urządzeń przesyłowych w zdatności do użytku, a ich usytuowanie na powierzchni gruntu, pod powierzchnią i nad gruntem w sposób nieunikniony wiąże się z potrzebą wkroczenia na ten grunt, chociażby potrzeba taka występowała sporadycznie. (...) Tak więc przestrzeń, o której tu mowa, jej rozmiar, wielkość, są determinowane przez treść służebności i niewątpliwie przestrzeń ta to nie li tylko, jak twierdzi skarżący, przestrzeń (nad gruntem) zajęta przez przewody przesyłowe”. Sąd Odwoławczy podziela powyższe stanowisko oraz panujące w orzecznictwie zapatrywanie, iż istnienie strefy ochronnej jest elementem ograniczenia prawa własności, a tym samym elementem służebności i posiadania w zakresie służebności (por. uchwały SN z dnia 8 września 2011 r., III CZP 43/11, OSNC 2013/2/18 oraz z dnia 17 czerwca 2005 r., III CZP 29/05, OSNC 2006/4/64; a także wyrok SN z dnia 14 listopada 2013 r., (...) 69/13). W związku z czym wyznaczenie zakresu służebności przesyłu winno odnosić się do tzw. pasa technologicznego niezbędnego do wykonywania służebności przesyłu, a zatem uwzględniać nie tylko pas gruntu przebiegający pod elementami infrastruktury elektroenergetycznej, ale także niezbędny do wykonywania takich czynności jak np. jej wymiana czy modernizacja, czy wreszcie związany ze strefą ograniczonego korzystania z nieruchomości wynikającą z istnienia strefy ochronnej (a co jest związane chociażby z tym, iż właściciel nie może na danym obszarze zbudować nieruchomości). Zasadnicze zastrzeżenia co do prawidłowości zaskarżonego orzeczenia budził fakt ustalenia przez Sąd I instancji pasa technologicznego niezbędnego do wykonywania prawa służebności w oparciu o wnioski zawarte w opinii biegłego K. M. (1), który jak wynika z akt sprawy, jest biegłym sądowym z zakresu geodezji. Jednocześnie

brak jest przesłanek uzasadniających przyjęcie, iż ma on uprawnienia do projektowania linii elektroenergetycznych i określania pasa technicznego do ich użytkowania.

Tymczasem jak trafnie zauważył Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 17 września 2015 r. (II CSK 656/14, Legalis nr 1360210) koniecznym elementem orzeczenia sądowego prowadzącego do ustanowienia służebności przesyłu jest oznaczenie zakresu korzystania z nieruchomości obciążonej niezbędnego dla prawidłowego funkcjonowania urządzeń przesyłowych. Rozstrzygnięcie tej kwestii wymaga niewątpliwie posiadania „wiadomości specjalnych” w rozumieniu art. 278 § 1 k.p.c. dostępnych specjalistom w danej dziedzinie, wobec czego sąd nie tylko nie może samodzielnie rozstrzygać w tym zakresie, ale także nie może opierać swego rozstrzygnięcia na opinii biegłego innej specjalności. W uzasadnieniu powołanego wyżej orzeczenia wskazano, iż w sprawie o ustanowienie służebności przesyłu naruszające normę wynikającą z przepisu art. 278 § 1 k.p.c. jest nieprzeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budowy i eksploatacji sieci wodociągowo - kanalizacyjnych na okoliczność ustalenia obszaru niezbędnego dla prawidłowego wykonywania uprawnień wynikających z ustanowienia służebności przesyłu. Jak stwierdził Sąd Najwyższy, „opinii tej nie może zastąpić dowód z opinii biegłego innej specjalności a mianowicie dowód z opinii biegłego geodety i wyznaczenie przez tego biegłego odpowiedniego obszaru na mapie. Podobnie należy ocenić brak specjalistycznej wypowiedzi odnośnie spełnienia przewidzianej w art. 305² § 2 k.c. przesłanki ustanowienia służebności a mianowicie konieczności służebności przesyłu”. Wprawdzie powyższe wnioski zostały sformułowane w sprawie o ustanowienie służebności przesyłu dotyczącej sieci wodociągowo – kanalizacyjnej, niemniej niewątpliwie zachowują one aktualność także w sprawie o ustanowienie służebności przesyłu, której przedmiotem są innego rodzaju sieci przesyłowe, w tym jak w niniejszej – sieci elektroenergetyczne.

Podzielając stanowisko wyrażone w powołanym wyżej orzeczeniu i przenosząc jego istotę na grunt niniejszej sprawy Sąd II instancji uznał, iż wyznaczenie pasa technologicznego określającego zakres służebności przesyłu wymagało przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego z zakresu budowy i eksploatacji sieci elektroenergetycznych. Co istotne, dowód ten nie mógł zostać zastąpiony przez dowód z opinii biegłego innej specjalności, w tym biegłego geodety. Skoro zatem Sąd Rejonowy zaniechał przewodzenia dowodu z opinii biegłego z zakresu budowy i eksploatacji sieci elektroenergetycznych, a swoje ustalenia oparł na dowodzie biegłego geodety nie posiadającego odpowiedniej wiedzy i wiadomości specjalnych w tym przedmiocie, to uznać należało, iż ustalenie przez niego zakresu służebności nastąpiło w sposób całkowicie dowolny i nieuprawniony. Sąd nie mógł bowiem w świetle art. 278 § 1 k.p.c. okoliczności faktycznych w sprawie w tym zakresie ustalić na podstawie innego dowodu aniżeli wskazany powyższej, a już na pewno nie w oparciu o opinię biegłego geodety, który choć niewątpliwie posiada wiadomości specjalne, to jednak w innej materii i specjalności aniżeli wymagane dla ustalenia pasa technologicznego. Konsekwencją nieprzeprowadzenia tego dowodu musiało być obecnie stwierdzenie, iż Sąd I instancji nie ustalił zakresu ustanawianej służebności przesyłu, tj. zaniechał on ustalenia, w jakim pasie gruntu wykonywanie służebności przez uczestniczkę jest niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania urządzeń przesyłowych.

Dalej nie uszło uwadze Sądu Odwoławczego, iż w sposób całkowicie dowolny i nie znajdujący oparcia w przeprowadzonym materiale dowodnym Sąd Rejonowy ustalił nie tylko zakres służebności przesyłu, ale także jej treść. Z sentencji zaskarżonego postanowienia wynika bowiem, iż ustanowiona służebność miałaby polegać na „ciągłym przesyłu energii elektrycznej przez urządzenia przesyłowe oraz prawie do wstępu na grunt w celu dokonywania przeglądów, modernizacji i praw urządzeń przesyłowych” (k.598). Nie sposób jednak ustalić, czym kierował się Sąd I instancji określając taki zakres służebności, a już w szczególności, w oparciu, o jakie dowody dopuszczone i przeprowadzone w sprawie doszedł on do przekonania, iż właśnie te czynności zapewnią uczestniczkę możliwość wykonywania służebności przesyłu w sposób zapewniający prawidłowe funkcjonowanie urządzeń przesyłowych. Z uzasadnienia zaskarżonego postanowienia wynika, iż ustalenia w tym zakresie zostały przez Sąd I instancji poczynione w zasadzie wyłącznie w oparciu o opinię biegłego z zakresu geodezji. Tymczasem geodeta wiadomości specjalnych w tym przedmiocie niewątpliwie nie posiadał. Takowe posiadałby biegły z zakresu budowy i eksploatacji urządzeń elektroenergetycznych, jednakże jak już wyżej wskazano, dowodu z opinii biegłego tej specjalności nie przeprowadzono. Znamiennym jest, iż Sąd Rejonowy nie zwrócił się nawet do samej uczestniczki o wskazanie, jakie czynności - wedle wiedzy i doświadczenia uczestniczki - wynikające z prowadzenia przedsiębiorstwa

energetycznego - będą jej zdaniem niezbędne do tego by mogła korzystać z urządzeń przesyłowych posadowionych na nieruchomości wnioskodawców. Co więcej, nie dość że nie zwrócono się z takim zapytaniem do uczestniczki, to jeszcze nie przeprowadzono zawnioskowanego przez nią dowodu z zeznań świadka M. K. (pracownika uczestniczki), który miałby być przesłuchany na okoliczność dotychczasowego i aktualnego sposobu korzystania przez nią ze spornych urządzeń przesyłowych. Wniosek taki uczestniczka zawarła już w piśmie procesowym stanowiącym odpowiedź na wniosek z dnia 13 września 2012 r., a pomimo to Sąd Rejonowy dowodu z przesłuchania wskazanego świadka nie przeprowadził. Nie uszło także uwadze Sądu Okręgowego, iż wnioskodawcy wywodząc w niniejszej sprawie wniosek o ustanowienie służebności ograniczyli swoje żądanie w zasadzie wyłącznie do wskazania, iż domagają się ustanowienia na rzecz uczestniczki służebności przesyłu, nie wskazując jednak na treść tego prawa. Pomimo tak ogólnego i lakonicznego sformułowania żądania przez wnioskodawców, Sąd I instancji na żadnym etapie postępowania nie wezwał wnioskodawców do sprecyzowania treści żądania wniosku poprzez wskazanie, co do jakich czynności, korzystanie przez przedsiębiorcę energetycznego ze służebności przesyłu jest niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania linii elektroenergetycznych i w związku z tym uzasadniające ustanowienie służebności o określonej przez wnioskodawców treści.

W kontekście powyższego należy podkreślić, iż jak przyjmuje się w orzecznictwie, w wypadku żądania przez właściciela nieruchomości ustanowienia służebności przesyłu za odpowiednim wynagrodzeniem na podstawie art. 2062 par. 2 k.c., niewątpliwie do istoty sprawy należą ustalenie treści służebności oraz wysokości należnego wynagrodzenia (por. postanowienie SN z dnia 29 maja 2014 r., V CZ 34/14, Legalis nr 1067204). Biorąc zatem pod uwagę okoliczności związane z nieprzeprowadzeniem przez Sąd I instancji dowodu z opinii biegłego z zakresu budowy i eksploatacji sieci elektroenergetycznych, a który to dowód był niezbędny dla ustalenia zakresu służebności przesyłu i ustalenia jej treści, stwierdzić należało, iż Sąd ten dopuścił się zaniedbania objawiającego się w nierozpoznanie istoty tej sprawy. Sąd Odwoławczy doszedł bowiem do przekonania, iż w rezultacie zaniechania przeprowadzenia rzetelnego i wyczerpującego postępowania dowodowego, nie zgromadzono koniecznego materiału dowodowego umożliwiającego poczynienie ustaleń faktycznych mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, w szczególności zakresu, w jakim służebność przesyłu miałyby być ustanowiona. Innymi słowy, w jakim pasie technologicznym ustanowienie służebności przesyłu było konieczne dla korzystania przez uczestniczkę z urządzeń przesyłowych. Co więcej przez zaniechanie przeprowadzenia wskazanego wyżej dowodu z opinii biegłego z zakresu budowy i eksploatacji sieci elektroenergetycznych, a także przeprowadzenia dowodu z przesłuchania wnioskodawców i uczestniczki w charakterze stron postępowania oraz przesłuchania powołanego przez uczestniczkę świadka, Sąd Rejonowy nie ustalił także w sposób należyty treści służebności przesyłu, jaka miałyby być ustanowiona w niniejszej sprawie. Powyższe wadliwości doprowadziły w konsekwencji do poczynienia nieprawidłowych ustaleń odnośnie wysokości należnego wnioskodawcom wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu.

Mając na uwadze wszystko powyższe Sąd Odwoławczy doszedł do przekonania, iż z uwagi na nierozpoznanie przez Sąd I instancji istoty niniejszej sprawy – sprowadzające się do nie ustalenia w sposób należyty zakresu i treści ustanawianej służebności przesyłu przez przyzmat obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa materialnego - koniecznym było uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania. Za zasadnością powyższego rozstrzygnięcia przemawiał przy tym także fakt, iż celem wyjaśnienia wszystkich okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia rozpoznawanej sprawy, koniecznym byłoby przeprowadzenie dowodu z przesłuchania wnioskodawców i uczestniczki, a także powołanego przez nią świadka, na okoliczność dotychczasowego sposobu korzystania przez uczestniczkę z urządzeń przesyłowych, nadto potrzeb uczestniczki w kontekście aktualnego korzystania przez nią z tej infrastruktury. Dalej należałoby przeprowadzić dowód z opinii biegłego z zakresu instalacji sieci i urządzeń elektroenergetycznych, który ustaliłby szerokość pasa gruntu potrzebnego dla prawidłowego korzystania z urządzeń przesyłowych posadowionych na nieruchomości a także określiliby ewentualny zakres czynności składających się na treść prawa służebności. Następnie niezbędnym byłoby przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu geodezji, który oznaczyłby ten pas technologiczny na mapie i podał jego powierzchnię. Ponadto konieczne byłoby jeszcze przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy, który określiłby wysokość wynagrodzenia należnego za ustanowienie służebności. Biorąc pod uwagę, iż dla rozstrzygnięcia sprawy koniecznym byłoby przesłuchanie uczestników postępowania, świadka oraz przeprowadzenie dowodu z trzech opinii

biegłych sądowych, nie powinno budzić najmniejszych zastrzeżeń stwierdzenie, iż powyższe sprowadzałyby się do przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości. Tymczasem ustawodawca w treści przepisu art. 386 § 4 k.p.c. przewidział, iż w takim przypadku, tj. gdy wydanie postanowienia wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości, uzasadnionym jest uchylenie orzeczenia i przekazanie sprawy Sądowi instancji do ponownego rozpoznania.

Z uwagi zatem na nierozpoznanie istoty sprawy oraz konieczność przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. uchylił zaskarżone postanowienie w całości i sprawę przekazał Sądowi Rejonowemu w Gryfinie do ponownego rozpoznania, jednocześnie na podstawie art. 108 § 2 k.p.c. pozostawiając 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 wnioskodawcom wynagrodzenie, ale przede wszystkim ustalić zakres i treść służebności przesyłu przy uwzględnieniu wszystkich okoliczności sprawy. Przede wszystkim Sąd I instancji winien w oparciu o zeznania uczestników postępowania i zawnioskowanego przez uczestniczkę świadka ustalić, w jaki sposób dotychczas uczestniczka korzystała ze spornych urządzeń przesyłowych a także jakie są jej aktualne potrzeby w związku z tym. Po zgromadzeniu tych informacji Sąd Rejonowy winien zlecić biegłemu z zakresu budowy i eksploatacji urządzeń elektroenergetycznych sporządzenie na potrzeby tego postępowania opinii, w której biegły określiłby zakres i treść służebności przesyłu, tj. wyznaczyłby pas technologiczny niezbędny do prawidłowego korzystania przez uczestniczkę z urządzeń przesyłowych oraz czynności jakie składałyby się na treść ustanawianego prawa. Biegły tej specjalności winien przy tym rozstrzygnąć rozbieżność, jaka pojawiła się w toku tego postępowania a dotycząca tego, czy sporna linia elektroenergetyczna jest linią niskiego NN 0,4 kV (tak przyjął biegły geodeta) czy też linią średniego napięcia 15 kV (tak twierdzili w toku tego postępowania wnioskodawcy i tak też wskazane zostało w przedłożonej przez nich prywatnej opinii rzeczoznawcy). Okoliczność ta jest o tyle istotna dla rozstrzygnięcia sprawy, iż wypływać będzie na zakres wyznaczonego pasa ochronnego. Dalej Sąd I instancji winien zlecić biegłemu z zakresu geodezji sporządzenie mapy, na której geodeta naniósłby pas technologiczny wyznaczony przez biegłego z zakresu budowy i eksploatacji sieci elektroenergetycznych, a 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, co winno nastąpić w oparciu o dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy.

Orzekając o należnym właścicielom nieruchomości wynagrodzeniu Sąd I instancji winien mieć na uwadze, iż jak przyjmuje się w orzecznictwie, punktem wyjścia przy ocenie rozmiaru niedogodności wynikających z obciążenia nieruchomości służebnością przesyłu musi być rozważenie charakteru obciążonej nieruchomości, a mianowicie jej przeznaczenia w planie zagospodarowania przestrzennego oraz – w braku planu – właściwości terenu, na którym leży nieruchomość i sposobu wykorzystania nieruchomości sąsiednich, bo te czynniki decydują o tym, jak właściciel mógłby ze swojej nieruchomości korzystać, gdyby nie jej obciążenie. Następnie ocenić trzeba właściwości urządzeń, które uprawniony przedsiębiorca na obciążonej nieruchomości oraz określić uciążliwości wynikające z ich stałej obecności na gruncie, nad nim lub pod nim, względnie także uciążliwości wynikające z ich działania, a nadto jeszcze rozważyć stopień ich natężenia (por. postanowienie SN z dnia 8 lutego 2013 r., IV CSK 317/12). Wynagrodzenie powinno być zatem proporcjonalne do stopnia ingerencji posiadacza w treść cudzego prawa, uwzględniać wartość wykorzystywanej nieruchomości, przewidywany okres korzystania ze służebności oraz społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości obciążonej służebnością i samej służebności (por. postanowienie SN z dnia 5 czerwca 2009 r., I CSK 392/08, wyrok SN z dnia 3 lutego 2010 r., II CSK 444/09 oraz postanowienie SN z dnia 8 lutego 2013 r., IV CSK 317/12).

Sąd Rejonowy winien mieć na uwadze, iż wprawdzie wynagrodzenie należne na podstawie art. 305² § 2 k.c. powinno uwzględniać cały uszczerbek będący następstwem ustanowienia służebności przesyłu, w tym także zmniejszenie jej wartości (tak SN w postanowieniu z dnia 20 września 2012 r., IV CSK 56/12, Legalis nr 544723), to jednak nie można

na kanwie niniejszej sprawy tracić z pola widzenia tego, iż wnioskodawcy zakupili nieruchomość już z istniejącą na niej infrastrukturą przesyłową. Jak zaś wskazuje się w orzecznictwie, nie ma podstaw by ustalając wynagrodzenie za istniejące już media, sięgać do wartości działki bez instalacji (por. postanowienie SN z dnia 27 lutego 2013 r., IV CSK 44/12, Legalis nr 572405). Wskazuje się bowiem, iż w sytuacji gdy linia przesyłowa powstała przed zakupem nieruchomości przez wnioskodawców, należy mieć na uwadze, że zgodnie z doświadczeniem życiowym i typowym zachowaniem stron w umowach sprzedaży, przy zakupie nieruchomości przez wnioskodawców została już w jej cenie uwzględniona wartość działki wraz ze znajdującą się na niej cudzą budowlą w postaci słupa i rozpiętej na nim linii elektroenergetycznej (por. uzasadnienie postanowienia SN z dnia 27 lutego 2013 r., IV CSK 440/12 oraz postanowienia z dnia 9 października 2013 r., V CSK 471/12). Sąd Rejonowy winien zatem na kanwie niniejszej sprawy rozważyć, czy w świetle tej okoliczności, iż wnioskodawcy zakupili nieruchomość już z wybudowaną infrastrukturą elektroenergetyczną, są oni nadal uprawnieni do domagania się wynagrodzenia za ustanowienie służebności w części, w jakiej dotyczyło ono zmniejszenia wartości nieruchomości. Winno zatem zostać ustalone, chociażby w oparciu o zeznania wnioskodawców czy treść aktu notarialnego na podstawie którego nabyli oni przedmiotową nieruchomość, czy fakt posadowienia słupów na nabywanej przez nich nieruchomości miał wpływ na wysokości ustalonej ceny nabycia nieruchomości, skoro z okoliczności sprawy wynika, że nabyli oni nieruchomość która tą infrastrukturę posiadała.

SSO Karina Marczak SSO Mariola Wojtkiewicz SSO Agnieszka Bednarek – Moraś

Zarządzenie II Ca 858/15

1) odnot. sporządzenie uzasadnienia orzeczenia

2) zwrócić akta SR

Dnia 12.02.2016r. SSO K. M.