

Sygn. akt I Ca 107/13

POSTANOWIENIE

Dnia 29 maja 2013 r.

Sąd Okręgowy w Elblągu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Aleksandra Ratkowska

Sędziowie: SO Dorota Twardowska (spr.)

SO Arkadiusz Kuta

Protokolant: st. sekr. sąd. Danuta Gołębiewska

po rozpoznaniu w dniu 29 maja 2013 r. w Elblągu

na rozprawie

sprawy z wniosku Zakładu (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K.

z udziałem R. G. i D. G.

o ustanowienie służebności przesyłu

na skutek apelacji uczestników

od postanowienia Sądu Rejonowego w Iławie VI Zamiejscowego Wydziału Cywilnego z siedzibą w (...)

z dnia 25 lutego 2013 r., sygn. akt VI Ns 34/13

postanawia:

oddalić apelację.

Sygn. akt I Ca 107/13

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 25 lutego 2013 r. Sąd Rejonowy w Iławie VI Zamiejscowy Wydział Cywilny w (...) w sprawie sygn. VI Ns 34/13 z wniosku Zakładu (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. przy udziale uczestników R. G. i D. G. o ustanowienie służebności przesyłu, ustanowił na nieruchomości – działce gruntu nr (...), położonej w W., gmina K., dla której w Sądzie Rejonowym w Iławie IX Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w (...) prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...), stanowiącej aktualnie własność uczestników postępowania, na rzecz wnioskodawcy służebność przesyłu której treść polegała na prawie korzystania przez wnioskodawcę z części nieruchomości tj. posadowionego na przedmiotowej nieruchomości urządzenia przesyłowego – sieci wodociągowej W – 90 o przebiegu linii zgodnie z opinią biegłego z zakresu geodezji J. S. z dnia 21 czerwca 2012 r. „stanowiącą integralną część niniejszego postanowienia oraz prawie korzystania z nieruchomości obciążonej w zakresie niezbędnym do dokonywania konserwacji, naprawy, modernizacji czy usuwania awarii urządzeń przesyłowych wraz z prawem wejścia i wjazdu na teren odpowiednim sprzętem oraz na obowiązku właściciela nieruchomości powstrzymywania się od działań, które uniemożliwiłyby dostęp do urządzeń przesyłowych wybudowanych przez przedsiębiorcę, w szczególności powstrzymywania się od wybudowania budowli w odległości 1 m (jednego metra) od urządzeń

przesyłowych (punkt 1 lit a i b). Zasądzono od wnioskodawcy na rzecz uczestników solidarnie kwotę 435 zł tytułem jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności opisanej w punkcie 1 postanowienia (punkt 2) oraz nakazano pobrać na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Iławie od uczestników postępowania solidarnie kwotę 472,25 zł zaś od wnioskodawcy kwotę 317,59 zł tytułem zwrotu nieuiszczonych kosztów sądowych (punkt 3).

W uzasadnieniu powyższego rozstrzygnięcia wskazane zostało, iż wnioskodawca domagał się ustanowienia służebności przesyłu obciążającej nieruchomości stanowiącą własność uczestników postępowania, KW nr (...), za jednorazowym wynagrodzeniem w kwocie 435 zł. Wnioskodawca nie akceptował propozycji uczestników zgłoszonych przed wszczęciem przedmiotowego postępowania, co do wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości (5.676,21 zł) oraz wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości w wysokości 20.300 zł. Uczestnicy w odpowiedzi na wniosek oświadczyli, iż wyrażają zgodę na ustanowienie służebności przesyłu za wynagrodzeniem 20.300 zł.

Ustalono, iż w 2000 roku na działce gruntu nr (...) położonej w W. dla której Sąd Rejonowy w Iławie IX Wydział Zamiejscowy Ksiąg Wieczystych w (...) prowadzi księgę wieczystą nr (...) stanowiącej wówczas własność małżonków M. J. i B. J. wybudowano sieć wodociągową W90. Na budowę wodociągu gmina K. otrzymała pozwolenie na budowę wydaną przez Starostwo Powiatowe w (...). Poprzedni właściciele wyrazili zgodę na wejście na grunt z budową sieci wodociągowej, następnie w 2007 roku gospodarstwo rolne o którym mowa zostało przekazane w drodze umowy darowizny uczestnikom postępowania. W oświadczeniu istniał zapis, iż właściciele gruntu, którzy odniosą korzyści z przyłączenia się do sieci wodociągowej, rezygnują dobrowolnie z odszkodowania za wyrządzone szkody, a którzy nie odnoszą korzyści mogą ubiegać się o odszkodowanie z urzędu gminy za wyrządzone szkody związane z budową sieci wodociągowej. Przedmiotowy wodociąg przebiega skrajem konturów zabudowanego jak i rolnego, na kilku odcinkach blisko granicy działki albo poza nią, a zatem obszar ograniczonego użytkownika właścicieli jest niewielki. Usytuowanie wodociągu przy granicy na głębokości półtora metra nie przeszkadza w uprawie działki i nie stwarza utrudnień w korzystaniu z niej. Ograniczeniem jest jednak to iż, w określonej strefie ochronnej nie można projektować zabudowy kubaturowej z przyczyn prawa budowlanego. Uczestnicy postępowania użytkują w rzeczywistości większy obszar niż ten, który wynika z mapy ewidencyjnej. Przy przyjęciu rzeczywistych granic działki wynikających z mapy ewidencyjnej należna kwota z tytułu ustanowienia służebności przesyłu winna być nie mniejsza niż 361 zł.

Sąd pierwszej instancji podkreślił, iż strony nie pozostawały w sporze co do konieczności ustalenia wynagrodzenia za służebność przesyłu, ostatecznie nie kwestionowały też przebiegu linii wodociągowej, pozostawały jednak w sporze co do wysokości należnego wynagrodzenia za ustanowienie służebności. Celem merytorycznej oceny zasadności stanowisk stron Sąd pierwszej instancji dopuścił dowód z opinii biegłego geodety na okoliczność szczegółowego oznaczenia aktualnego przebiegu linii wodociągowej W 90 stanowiącej własność wnioskodawcy usytuowanych na stanowiących własność uczestników postępowania nieruchomości Kw nr (...), określenia zakresu korzystania przez przedsiębiorstwo wnioskodawcy z opisanej nieruchomości w związku z eksploatacją przedmiotowych linii oraz wysokości jednorazowego wynagrodzenia należnego właścicielom przedmiotowych nieruchomości za ustanowienie na rzecz wnioskodawcy służebności przesyłu.

Biegła J. S. podkreśliła we wnioskach opinii, iż w rzeczywistości przebieg drogi znacznie odbiegał od stanu prawnego według mapy ewidencyjnej, a zatem dokonano pomierzenia przebiegu w powiązaniu z istniejącą sytuacją na gruncie. Nie stwierdzono żadnych kamieni granicznych, ani żaden z uczestników nie wskazał ich istnienia. Niezgodny przebieg drogi spowodował szacowanie wynagrodzenia w dwóch wariantach: pierwszy wariant zakładający, że cały wodociąg znajduje się na gruntach uczestników, drugi wariant, że tylko częściowo wodociąg znajduje się na gruntach uczestników, w wypadku gdyby granica z drogą stanowiła linię prostą. Obie strony zgodnie wskazały punkty 17,15 i 14, jednakże żeby mieć 100 % pewność co do przebiegu nitki wodociągowej należałoby w ocenie biegłej dokonać odkrywek wodociągu, co znacznie przekroczyłoby należne wynagrodzenie z tytułu służebności przesyłu i byłoby nieracjonalne. W dalszej kolejności biegła wyjaśniła, iż wzdłuż osi linii infrastruktury technicznej tworzone są zwykle tzw. strefy ochronne, gdzie istnieje ograniczenie sposobu korzystania z danej nieruchomości i powstaje tam szkoda trwała dla właściciela tej nieruchomości. Wskazała, że wysokość wynagrodzenia powinna być proporcjonalna do stopnia ingerencji posiadacza w treść prawa własności, powinna uwzględniać wartość nieruchomości i ewentualne

uszczipienie własności. Wynagrodzenie powinno być niższe też od wartości nieruchomości. W niniejszej sprawie wodociąg przebiega skrajem konturów zabudowanego jak i rolnego. Podkreślona została okoliczność, iż w przedmiotowej sprawie urządzenia wodociągowe przebiegają na kilku odcinkach blisko granicy działki albo poza nią, stąd obszar ograniczonego użytkownika właścicieli był niewielki. Usytuowanie wodociągu przy granicy na głębokości półtora metra nie przeszkadza w uprawie działki i nie stwarza utrudnień w korzystaniu z niej, zaś jedynym ograniczeniem był brak możliwości projektowania w określonej strefie ochronnej zabudowy kubaturowej z przyczyn prawa budowlanego. Wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności dla strefy zgodnej z zasięgiem użytkownika przez uczestników – wynosiło 777 zł i 814 zł, natomiast przy przyjęciu rzeczywistych granic działki wynikających z mapy ewidencyjnej – 361 zł i 378 zł.

Stanowisko takie było negowane przez uczestników postępowania, zarzucano błędne określenie położenia linii wodociągowej, położenie wodociągu względem hydrantu i względem granicy działki i wnoszono o opinię uzupełniającą poprzez ustalenie przebiegu położenia hydrantu poprzez dokonanie odkrywek. Wnioskodawca zaś akceptował stanowisko wynikające z wniosków opinii biegłej. W opinii uzupełniającej z dnia 18 września 2012 r. biegła przyjęła teoretyczne założenie, iż linia wodociągowa jest przesunięta równolegle do wskazanego przez uczestnika i wnioskodawcę punktu w przebiegu o 2 metry w kierunku środka działki, ale wskazała, iż w jej ocenie taki przebieg linii wodociągowej jest nierealny przynajmniej na odcinku przy budynku gospodarczym. Przy przyjęciu takiego założenia wynagrodzenie z tego tytułu wynosiło odpowiednio: biorąc pod uwagę zasięg użytkownika - 745 zł, a w przypadku zasięgu zgodnego z mapą ewidencyjną - 536 zł. Biegła wskazała także, iż przeciętny koszt odkrycia i zasypania linii wodociągowej w celu zbadania rzeczywistego i bardzo dokładnego przebiegu tej linii będzie wynosił w przybliżeniu 2.310 zł – tym samy będzie 3,1 razy większy niż ustalone wynagrodzenie za służebność przesyłu, albo 4,3 razy większy niż wyliczone wynagrodzenie wg mapy ewidencyjnej. W ocenie biegłej zasadą jest, że hydrant razem z tzw. amortyzatorem jest umiejscawiany od półtora do dwóch i pół metra od linii wodociągowej, a zatem linia przebiegu wskazana przez uczestników nie była możliwa. Uczestnicy postępowania zaaprobowali stanowisko biegłej co do braku zasadności dokonywania odkrywek gruntu, negując jednak konsekwentnie ustaloną nieprawidłową cenę jednego metra kwadratowego gruntu – kiedy to w ich ocenie wartość ta powinna być ustalona w wysokości 200 zł/m². Biegła w kolejnej opinii uzupełniającej odnosząc się do tego stanowiska podkreśliła, iż podawana przez nich wartość jednego metra kwadratowego gruntu nie odpowiada w żadnym stopniu realiom lokalnego rynku nieruchomości i nie mogła być w żadnym razie zaakceptowana, kiedy to wartości te wahają się od kilku złotych do 17,30 zł za m². Sąd pierwszej instancji uznał opinię biegłej geodety za jasną i rzetelną, a wnioski z nich wynikające stanowiły podstawę oceny żądań stron zgłaszanych w toku postępowania.

Sąd pierwszej instancji uznał, iż w okolicznościach stanu faktycznego sprawy zasadnym było przyjęcie na potrzeby wyliczenia wysokości wynagrodzenia należnego uczestnikom postępowania granic użytkownika wynikających z mapy ewidencyjnej, a nie z faktycznego użytkownika gruntu. Wskazano, iż uczestnicy postępowania w praktyce użytkują część nieruchomości nie stanowiącej ich własności, co nie może mieć wpływu na należne im wynagrodzenie, albowiem jest ono nieodzownie związane z prawem własności nieruchomości i może dotyczyć tylko tej części nieruchomości, która stanowi ich własność. W ocenie Sądu a quo zarzut uczestników postępowania dotyczący błędnego określenia przebiegu linii wodociągowej nie znalazł odzwierciedlenia w zebranych materiałach dowodowych – nie miał on bowiem potwierdzenia ani w opinii biegłego geodety, ani w twierdzeniach wnioskodawcy, którzy wskazywali, że przebieg linii wodociągowej na gruncie przebiega w miejscach wskazanych przez biegłą, co jest też zgodne z zasadami kładzenia linii wodociągowej, w tym również hydrantów. Bierność dowodowa uczestników co do ustalenia innego przebiegu linii wodociągowej od tego przyjmowanego przez biegłą geodetę, nie mogło przemawiać za podzieleniem zarzutów podnoszonych w tym zakresie. Jednocześnie w kwestii wysokości należnego wynagrodzenia Sąd pierwszej instancji wskazał, iż kwotę żadaną przez uczestników postępowania poczytywać należało przez pryzmat jej wygórowania, w sposób nieadekwatny do okoliczności stanu faktycznego sprawy, a co znalazło potwierdzenie we wnioskach opinii biegłej geodety. Stąd wobec wyliczeń przedstawionych w opinii wynagrodzenie należne uczestnikom powinno mieścić się w granicach 361 zł – 378 zł, a wobec stanowiska wnioskodawcy ustalono wynagrodzenie zgodnie z wnioskiem na kwotę 435 zł, co przewyższa kwoty ustalone w opinii biegłej.

Apelację od postanowienia wnieśli uczestnicy postępowania R. G. i D. G., zaskarżając je w części zasądzonej od wnioskodawcy na rzecz skarżących wynagrodzenie za ustanowienie służebności w kwocie 435 zł.

W kwestii obrazy prawa materialnego skarżący wskazali na art. 305² § 1 k.c., poprzez jego błędne zastosowanie polegające na ustaleniu nieodpowiedniego wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu. W przedmiocie naruszenia przepisów postępowania apelujący wskazali na art. 233 § 1 k.p.c., na skutek dokonania błędnej oceny dowodu, tj. opinii (pisemnych i ustnej) biegłej geodety w zakresie, w jakim Sąd uznał ją za miarodajną dla ustalenia odpowiedniego wynagrodzenia w rozumieniu art. 305² § 1 k.p.c.

Skarżący wnieśli o uchylenie postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, ewentualnie domagali się zmiany zaskarżonego postanowienia i zasądzenia od wnioskodawcy na ich rzecz solidarnie wynagrodzenia w wysokości 20.300 zł. Zgłosili ewentualny wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy z zakresu szacowania nieruchomości celem ustalenia wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu. Domagali się także zasądzenia od wnioskodawcy solidarnie na ich rzecz kosztów postępowania za obie instancje według norm prawem przepisanych.

W uzasadnieniu apelacji podkreślili, iż biegła w opinii, ustalając wartość należnego im od wnioskodawcy wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu, w istocie wzięła pod uwagę zaniżoną cenę jednego metra kwadratowego powierzchni gruntu, jednocześnie błędnie konstatując, iż stosownych wyliczeń należało dokonać w odniesieniu do nieruchomości rolnej. Tym samym skarżący zaakcentowali, iż ich nieruchomość ma charakter działki siedliskowej, jest wyposażona we wszelkie media (energia elektryczna, wodociąg komunalny, własne szambo), a zatem siłą rzeczy tak uzbrojonej i wykorzystywanej działki nie można traktować jak gruntu rolnego. Dla prawidłowych wyliczeń biegła zobligowana była przyjąć wartości jednego metra kwadratowego gruntu dla „działek podmiejskich” wskazywanych w opinii, których cena wahała się od 48 do 60 zł /m².

W ocenie skarżących przy obliczaniu wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu należało wziąć pod uwagę jako jego składnik wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z powierzchni ograniczonej lub wyłączonej z możliwości korzystania z działki nr (...) – za okres 99 lat na przyszłość. W tym kontekście wywiedli apelujący, iż do ustalenia wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu odpowiednie zastosowanie znajduje przepis art. 145 k.c., stosowany dalej odpowiednio poprzez art. 305⁴ k.c. Wskazali skarżący, iż na podstawie poglądów doktryny i orzecnictwa do ustalenia wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu należy doliczyć wszelkie uszczerbki majątkowe – szkody właściciela nieruchomości obciążonej powstałe na skutek ustanowienia służebności przesyłu oraz utratę potencjalnych czynszów lub wynagrodzeń za bezumowne korzystanie – właśnie za okres 99 lat na przyszłość, co stanowiło analogię do maksymalnego okresu na jaki można oddać nieruchomość w użytkowanie wieczyste.

(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. wniósł o oddalenie apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja była bezzasadna.

Sąd Okręgowy w całości podziela ustalenia faktyczne i ocenę prawną dokonaną przez Sąd pierwszej instancji i przyjmuje je za własne bez potrzeby ponownego przytaczania.

Należy podkreślić, że zarzuty apelacji ograniczają się do kwestii wysokości należnego skarżącym wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu i pomimo zasady integralności postanowienia o ustanowieniu przesyłu w żadnej mierze nie negują istnienia podstaw i zakresu ustanowionej zaskarżonym postanowieniem służebności, co zresztą było niesporne już na etapie wniesienia sprawy, bowiem jedynym spornym elementem była kwestia wysokości należnego wynagrodzenia. Skarżący zarzuty apelacji generują wokół zasadniczo dwóch kwestii: ceny metra kwadratowego gruntu przyjętej przez biegłą dla dokonywanych wyliczeń oraz wynagrodzenia za „bezumowne korzystanie” z powierzchni

ograniczonej lub wyłączonej z korzystania poprzez aspekt długotrwałości tego wyłączenia i w konsekwencji okresu przyjętego dla wyliczenia.

Odnosząc się do tak zakreślonych zarzutów prowadzących zdaniem skarżących do naruszenia norma art. 305² § 1 k.c. oraz art. 233 § 1 k.p.c. należy przede zauważyć, że ani w apelacji, ani też w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji, uczestnicy w żaden sposób nie wyjaśnili, w jaki sposób wyliczona została żądana przez nich kwota wynagrodzenia określana na 20.300zł. Kwestionując kwotę ustaloną przez Sąd pierwszej instancji za wnioskowaną przez wnioskodawcę, nie przeciwstawia się w apelacji żadnych skonkretyzowanych wyliczeń.

Zarzuty co do ceny metra kwadratowego gruntu i nieruchomości przyjętych jako podobne do jej ustalenia zostały szczegółowo wyjaśnione w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji, w tym przez biegłą, która precyzyjnie wyjaśniła, z jakich przyczyn twierdzenia uczestników o wyższej cenie gruntu są nierealne, konkretnie opisując rodzaj nieruchomości uczestników, jej położenie, ceny występujące na rynku nieruchomości oraz różnicując wartości zajętych przez urządzenie przesyłowe gruntów, co bardzo szczegółowo przedstawiono w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia (k. 151 v). Należy zwrócić uwagę, że zarzuty zgłaszane przez uczestników w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji po złożeniu wyjaśnień do opinii przez biegłą nie były dalej podtrzymywane, nie podważano opinii w tym zakresie, nie wnioskowano o dalsze dowody, w tym w szczególności o dowód z opinii innego biegłego, a skarżący ograniczali się do kwestii przebiegu instalacji. Obecnie nie zostały wykazane takie wady opinii, które dyskwalifikowałyby dane przyjęte przez biegłą i złożone wyjaśnienia, a twierdzenia skarżących o wyższych cenach rynkowych nieruchomości podobnych pozostają nadal niewykazane dowodowo – przy dodatkowym wskazaniu, że zgłoszony ewentualny wniosek o dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy był spóźniony w rozumieniu art. 381 k.p.c.

Należy także podkreślić, że ceny te były jedynie wyjściową dla określenia należnego uczestnikom wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu, a zarówno Sąd Rejonowy, jak i biegłą w swojej opinii prawidłowo zastosowali się do wskazywanych w tym zakresie w orzecznictwie Sądu Najwyższego i doktrynie zasad. Nie ma bowiem żadnych ustawowych wskazówek, jak określić wysokość wynagrodzenia przewidzianego w art. 305² k.c. Ustawodawca wskazuje jedynie, że służebność przesyłu jest ustanawiana na rzecz przedsiębiorcy za odpowiednim wynagrodzeniem należnym od przedsiębiorcy na rzecz właściciela nieruchomości obciążonej. Wynagrodzenie to co do zasady powinno mieć charakter świadczenia jednorazowego, choć dopuszcza się również postać świadczeń okresowych i per analogiam poszukuje się wskazówek w wypowiedziach doktryny dotyczących wynagrodzenia należnego właścicielowi nieruchomości obciążonej za ustanowienie służebności drogi koniecznej. Generalnie 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. Wskazuje się dalej, że 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, a wysokość tego wynagrodzenia powinien ustalać każdorazowo biegły sądowy (rzeczoznawca majątkowy). Wskazuje się przy tym, że posiadanie służebności gruntowej, obecnie zdefiniowanej w art. 305¹ k.c. jako służebność przesyłu, przybiera taką postać, że nie pozbawia w zupełności faktycznego władztwa właściciela nad nieruchomością obciążoną. Dlatego muszą zawodzić kryteria ustalania wysokości wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości oparte wyłącznie na układzie odpowiednich cen rynkowych właściwych dla najmu lub dzierżawy gruntu, które są adekwatne w sytuacjach, kiedy wynajmujący lub wydzierżawiający zostają zupełnie pozbawieni fizycznego władztwa nad rzeczą. W ramach obiektywnych kryteriów można natomiast zastosować odpowiednie ceny rynkowe za korzystanie z nieruchomości w zakresie służebności, których wysokość powinna uwzględniać stopień ingerencji w treść prawa własności. Jeżeli, ze względu na sposób posiadania służebności lub też ze względu na sposób posadowienia urządzeń przesyłowych, właściciel nieruchomości może korzystać ze swojej nieruchomości w mniej lub bardziej ograniczonym zakresie, wynagrodzenie za bezumowne korzystanie powinno być odpowiednio obniżone (porównaj: Katarzyna A. Dadańska, Komentarz do art.305 (2)

Kodeksu cywilnego, System Informacji Prawnej LEX Omega, i przytoczone tam orzecznictwo oraz literaturę, jak też orzeczenia Sądu Najwyższego: postanowienie z dnia 20.09.2012 r. sygn. IV CSK 56/12, LEX nr 1227856, postanowienie z dnia 18.04.2012 r. sygn. V CSK 190/11, LEX nr 1212828, postanowienie z dnia 05.04.2012 r. sygn. II CSK 401/11, LEX nr 1211144, wyrok z dnia 15.09.2011 r. sygn. II CSK 681/10, LEX nr 1043999).

Wbrew twierdzeniu skarżących Sąd pierwszej instancji za opinią biegłej dostosował ustalone wynagrodzenie do powołanych kryteriów, bowiem z opinii wprost wynika, że biegła wskazała, że wysokość wynagrodzenia powinna być proporcjonalna do stopnia ingerencji posiadacza w treść prawa własności, powinna uwzględniać wartość nieruchomości i ewentualne uszczuplenie własności, a wynagrodzenie powinno być niższe też od wartości nieruchomości. Za ustaleniem należnego wynagrodzenia w przyjętej przez Sąd Rejonowy wysokości – jak wskazano w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia – przemawia fakt, że wodociąg przebiega skrajem konturów terenu zabudowanego, jak i rolnego, urządzenia wodociągowe przebiegają na kilku odcinkach blisko granicy działki albo poza nią, stąd obszar ograniczonego użytkowania właścicieli jest niewielki. Usytuowanie wodociągu przy granicy na głębokości półtora metra nie przeszkadza w uprawie działki i nie stwarza utrudnień w korzystaniu z niej, zaś jedynym ograniczeniem jest brak możliwości projektowania w określonej strefie ochronnej zabudowy kubaturowej z przyczyn prawa budowlanego. Należy także zauważyć, że w świetle omówionych powyżej zasad i ustalonego niewielkiego zakresu ograniczenia uczestników w użytkowaniu gruntu zajętego pod instalację górnym wyznacznikiem należnego wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu była wartość gruntu zajętego pod urządzenia, co przy wartościach ustalonych przez biegłą odpowiadałoby kwocie maksimum 945 zł 03 gr (39 m² zajętego gruntu budowlanego x 11,37 zł/m² = 443,43 + 55 m² zajętego gruntu rolnego x 9,12 zł/m² = 501,60 zł). Stąd ustalone przez Sąd pierwszej instancji wynagrodzenie oscylujące w połowie wartości rynkowej zajętego urządzeniami przesyłowymi gruntu należy uznać za odpowiednie w świetle przepisu art. 305² § 1 k.c.

Z tych przyczyn Sąd Okręgowy uznał apelację za bezzasadną i oddalił ją na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.