

**Sygn. akt II Ca 1141/13**

## POSTANOWIENIE

Dnia 29 listopada 2013 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Mariusz Broda

Sędziowie: SO Małgorzata Klesyk

SO Teresa Strojnowska (spr.)

Protokolant: protokolant sądowy Iwona Cierpikowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 29 listopada 2013 r. sprawy

**z wniosku** (...) Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością w W.

**z udziałem** J. S. (1), J. S. (2), D. S. i (...) J. S. (1) Sp. j. w P.

o ustanowienie służebności przesyłu

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Kielcach

z dnia 27 czerwca 2013 r., sygn. akt VII Ns 22/12

**postanawia:** oddalić apelację.

Sygn. akt II Ca 1141/13

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 27 czerwca 2013 roku Kielcach w sprawie VII Ns 22/12 Sąd Rejonowy w Kielcach w pkt I ustanowił na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością T.Oddziału Zakładu (...)w K.na nieruchomości położonej w K.stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Kielcach prowadzona jest księga wieczysta (...)służebność przesyłu polegającą na prawie do: 1) przeprowadzenia na tej nieruchomości gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 mm MOP 6,0 MPa wraz urządzeniami towarzyszącymi w pasie o powierzchni 1106 m<sup>2</sup> wyznaczonym brązową linią przerywaną przeprowadzoną przez punkty A- B- C – 12012301 - E – 120303 – A, przedstawionym na mapie sporządzonej przez biegłego geodetę J. K.w dniu 20 czerwca 2012 roku, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (...) Ośrodka (...)Starostwa Powiatowego w K.w dniu 29 czerwca 2012 roku za numerem (...)i pozostawienia wyznaczonej powierzchni wolnej od zabudowy, nasadzeń drzew, a także działalności mogącej zaszkodzić sieci gazowej; 2) czasowego zajęcia na okres budowy gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 mm MOP 6,0 MPa wraz urządzeniami towarzyszącymi części nieruchomości o powierzchni 3452 m położonej w K.stanowiącej działkę o numerze (...), wyznaczonej fioletową linią przerywaną przeprowadzoną przez punkty Al- B1-C1 – C – 12012301 – E – 120303 – A – A1, przedstawioną na mapie sporządzonej przez biegłego geodetę J. K.w dniu 20 czerwca 2012 roku, przyjętą do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (...) Ośrodka (...)Starostwa Powiatowego w K.w dniu 29 czerwca 2012 roku za numerem (...), w celu wykonania niezbędnych prac spawalniczych i zamiennych oraz innych robót związanych z

zakładaniem przewodów i urządzeń służących do przesyłu gazu wraz z urządzeniami towarzyszącymi; 3) swobodnego dostępu do gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 mm M. (...), o MPa wraz z urządzeniami towarzyszącymi opisanymi w punkcie I (pierwszym) podpunkt i (pierwszy) i 2 (drugi) obejmującego prawo wejścia, wjazdu oraz wykonywania robót budowlanych przez (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością T. Oddział Zakład (...) w K. w celu budowy, kontroli, konserwacji, modernizacji, naprawy oraz wymiany tych urządzeń; w pkt II zasądził od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością T. Oddział Zakładu (...) w K. na rzecz J. S. (1) i J. S. (2) kwoty po 35.76,50 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia uprawomocnienia się postanowienia do dnia zapłaty; w pkt III zasądził od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością T. Oddział Zakładu (...) w K. na rzecz J. S. (1) i J. S. (2) kwoty po 1759,00 zł za każdy rok czasowego zajęcia na okres budowy gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 wraz z urządzeniami towarzyszącymi części nieruchomości o powierzchni 3452 m<sup>2</sup> położonej w K. stanowiącej działkę o numerze (...), wyznaczonej fioletową linią przerywaną przeprowadzoną przez punkty Al-BI-CI-C- 12012301 -E- 120303 -A-A1 przedstawioną na mapie sporządzonej przez biegłego geodetę J. K. w dniu 20 czerwca 2012 roku, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (...) Ośrodka (...) Starostwa Powiatowego w K. w dniu 29 czerwca 2012 roku za numerem (...); w pkt IV oddalił wniosek wnioskodawcy o zasądzenie kosztów postępowania i orzekł, że wnioskodawca i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie; w pkt V nakazał pobrać od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością T. Oddział Zakładu (...) w K. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Kielcach kwotę 2.555,82 tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych; w pkt VI ustanowił na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością T. Oddział Zakładu (...) w K. na nieruchomości położonej w K. stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Kielcach prowadzona jest księga wieczysta (...) służebność przesyłu polegającą na prawie do: 1) przeprowadzenia na tej nieruchomości gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 mm MOP 6,0 MPa wraz z urządzeniami towarzyszącymi w pasie o powierzchni 408 m<sup>2</sup> wyznaczonym brązową linią przerywaną przeprowadzoną przez punkty A- P2B- C- 120303 - D - P1 - E, przedstawionym na mapie sporządzonej przez biegłego geodetę J. K. w dniu 20 czerwca 2012 roku, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (...) Ośrodka (...) Starostwa Powiatowego w K. w dniu 29 czerwca 2012 roku za numerem (...) i pozostawienia wyznaczonej powierzchni wolnej od zabudowy, nasadzeń drzew, a także działalności mogącej zaszkodzić sieci gazowej, 2) czasowego zajęcia na okres budowy gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 mm MOP 6,0 MPa wraz z urządzeniami towarzyszącymi części nieruchomości o powierzchni 1625 m<sup>2</sup> położonej w K. stanowiącej działkę o numerze (...) wyznaczonej fioletową linią przerywaną przeprowadzoną przez punkty A1- P3 SI -C1 - C - 120303 - D- P1 - E - A, przedstawionym na mapie sporządzonej przez biegłego geodetę J. K. w dniu 20 czerwca 2012 roku, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (...) Ośrodka (...) Starostwa Powiatowego w K. w dniu 29 czerwca 2012 roku za numerem (...), w celu wykonania niezbędnych prac spawalniczych i zamiennych oraz innych robót związanych z zakładaniem przewodów i urządzeń służących do przesyłu gazu wraz z urządzeniami towarzyszącymi, 3) swobodnego dostępu do gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 mm MOP 6,0 MPa wraz z urządzeniami towarzyszącymi opisanymi w punkcie VI podpunkt 1 i 2 obejmującego prawo wejścia, wjazdu oraz wykonywania robót budowlanych przez (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością T. Oddział Zakład (...) w K. w celu budowy, kontroli, konserwacji, modernizacji, naprawy oraz wymiany tych urządzeń; w pkt VII zasądził od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością T. Oddział Zakładu (...) w K. na rzecz (...)’ (...) spółka jawna P. kwotę 32.481,90 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia uprawomocnienia się postanowienia do dnia zapłaty; w pkt VIII zasądził od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością T. Oddział Zakładu (...) w K. na rzecz D. S. kwotę 328,10 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia uprawomocnienia się postanowienia do dnia zapłaty; w pkt IX zasądził od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością T. Oddział Zakładu (...) w K. na rzecz (...) spółka jawna P. kwotę 1605,78 zł za każdy rok czasowego zajęcia na okres budowy gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 wraz z urządzeniami towarzyszącymi części nieruchomości o powierzchni 1625 m<sup>2</sup> położonej w K., stanowiącej działkę o numerze (...) wyznaczonej fioletową linią przerywaną przeprowadzoną przez punkty A1- P3 SI -C1 - C - 120303 - D- P1 - E - A, przedstawionej na mapie sporządzonej przez biegłego geodetę J. K. w dniu 20 czerwca 2012 roku, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (...) Ośrodka (...) Starostwa Powiatowego w K. w dniu 29 czerwca 2012 roku za numerem (...); w pkt X zasądził od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością T. Oddział Zakładu (...) w K. na rzecz D. S. kwotę 16,22 zł za każdy rok czasowego zajęcia na okres budowy gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 wraz z urządzeniami towarzyszącymi części nieruchomości o powierzchni 1625 m<sup>2</sup> położonej w

K.stanowiącej działkę o numerze (...), wyznaczonej fioletową linią przerywaną przeprowadzoną przez punkty A1-P3-B1-C1-C- 120303 –D- PI–E–A, przedstawioną na mapie sporządzonej przez biegłego geodetę J. K.w dniu 20 czerwca 2012 roku, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (...) Ośrodka (...)Starostwa Powiatowego w K.w dniu 29 czerwca 2012 roku za numerem (...); w pkt XI oddalił wniosek wnioskodawcy o zasądzenie kosztów postępowania i orzekł, że wnioskodawca i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie; w pkt XII nakazał pobrać od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością T.Oddziału Zakładu (...)w K.na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Kielcach kwotę 2484,60 tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych:

J. S. (2) i J. S. (1) są współwłaścicielami na zasadzie małżeńskiej majątkowej wspólności ustawowej nieruchomości położonej w K. przy ulicy (...), stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 0, 5864 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Kielcach prowadzona jest Księga wieczysta (...).

(...) spółki cywilnej – (...) spółka jawna w P. oraz D. S. są współwłaścicielami na zasadzie wspólności łącznej nieruchomości położonej w K. przy ulicy (...), stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,5305 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Kielcach prowadzona jest księga wieczysta (...).

W dniu 28 lutego 2011 roku Prezydent Miasta K.wydał w sprawie (...)decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300, PN 6.3 MPa M.– M.na terenie Miasta K.w rejonie ulicy (...)i ul. (...)na działkach ewidencyjnych (...). Przebieg gazociągu został przedstawiony na stanowiącej załącznik do decyzji mapie sporządzonej przez J. F.i przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (...) Ośrodka (...)Starostwa Powiatowego w K.w dniu 29 kwietnia 2010 roku za numerem (...) - (...). Na nieruchomości położonej w K.stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Kielcach prowadzona jest księga wieczysta (...), służebność przesyłu polegająca na prawie do: przeprowadzenia gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 mm MOP 6,0 MPa wraz urządzeniami towarzyszącymi zajmuje pas o powierzchni 1106 m wyznaczony brązową linią przerywaną przeprowadzoną przez punkty A- B- C – 12012301 - E – 120303 – A, przedstawionymi na mapie sporządzonej przez biegłego geodetę J. K.w dniu 20 czerwca 2012 roku, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (...) Ośrodka (...)Starostwa Powiatowego w K.w dniu 29 czerwca 2012 roku za numerem (...). Strefa czasowego zajęcia na okres budowy gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 mm MOP 6,0 MPa wraz urządzeniami towarzyszącymi części nieruchomości o powierzchni 3452 m<sup>2</sup> położonej w K.stanowiącej działkę o numerze (...)wyznaczona jest fioletową linią przerywaną przeprowadzoną przez punkty Al.- BI- Cl – C – 12012301 – E – 120303 – A – Al. Przedstawionym na mapie sporządzonej przez biegłego geodetę J. K.w dniu 20 czerwca 2012 roku, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (...) Ośrodka (...)Starostwa Powiatowego w K.w dniu 29 czerwca 2012 roku za numerem (...). Na nieruchomości położonej w K.stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Kielcach prowadzona jest księga wieczysta (...)służebność przesyłu polegająca na prawie do; przeprowadzenia na tej nieruchomości gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 mm MOP 6,0 MPa wraz urządzeniami towarzyszącymi ma powierzchnię 408 m wyznaczoną brązową linią przerywaną przeprowadzoną przez punkty A- P2- B- C120303 – D – PI – E, przedstawioną na mapie sporządzonej przez biegłego geodetę J. K.w dniu 20 czerwca 2012 roku, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (...) Ośrodka (...)Starostwa Powiatowego w K.w dniu 29 czerwca 2012 roku za numerem (...). Strefa czasowego zajęcia na okres budowy gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 mm MOP 6.0 MPa wraz urządzeniami towarzyszącymi ma powierzchnię 1625 m<sup>2</sup> i wyznaczona jest fioletową linią przerywaną przeprowadzoną przez punkty Al.- P3 – BI – Cl – C – 120303 – D- PI – E – A przedstawionym na mapie sporządzonej przez biegłego geodetę J. K.w dniu 20 czerwca 2012 roku, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (...) Ośrodka (...)Starostwa Powiatowego w K.w dniu 29 czerwca 2012 roku za numerem (...)w celu wykonania niezbędnych prac spawalniczych i zamiennych oraz innych robót związanych z zakładaniem przewodów i urządzeń służących do przesyłu gazu wraz z urządzeniami towarzyszącymi.

Wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu na nieruchomości położonej w K. stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Kielcach prowadzona jest księga wieczysta (...) wynosi 32 810,00 zł, zaś wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu na nieruchomości położonej w K. stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Kielcach prowadzona jest księga wieczysta (...) wynosi 71 153,00 zł. Wysokość wynagrodzenia za zajęcie nieruchomości stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Kielcach prowadzona jest księga wieczysta (...) na czas budowy wynosi 1 622,00 zł za każdy rok zajęcia, zaś za zajęcie nieruchomości położonej w K. stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Kielcach prowadzona jest księga wieczysta (...) wynosi 3 518,00 zł za każdy rok zajęcia.

W uzasadnieniu rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy wskazał, iż uczestnicy postępowania (...) sp. jawna w P., D. R., J. R. (1) i J. R. (2) ostatecznie nie kwestionowali ani zasadności żądania obu wniosków, w tym również zakresu obciążenia nieruchomości służebnością, ani też przebiegu służebności przesyłu, nie zakwestionowali także wyliczeń dokonanych przez biegłego sądowego M. S. (1).

Sporna pomiędzy wnioskodawcą a uczestnikami była natomiast kwestia wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu na nieruchomości położonej w K. przy ulicy (...), stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,5864 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Kielcach prowadzona jest księga wieczysta (...), jak i na nieruchomości położonej w K. przy ulicy (...), stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,5305 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Kielcach prowadzona jest księga wieczysta (...). Sąd wskazał, iż wysokość wynagrodzenia ustalił na podstawie opinii sporządzonej przez biegłego M. S. (1).

Sąd wskazał, iż opinię tę podzielił w całości z uwagi na doświadczenie biegłego M. S. (1) w sporządzaniu tego rodzaju opinii oraz okoliczność, że została ona sporządzona rzetelnie, jest pełna, a jej wnioski końcowe są jasne i nie budzą wątpliwości. Opinia ta jest zatem pełnowartościowym materiałem dowodowym przy dokonywaniu ustaleń wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu na nieruchomościach stanowiących działki o numerach ewidencyjnych (...). Opinia ta nie została skutecznie zakwestionowana przez wnioskodawcę oraz uczestników, reprezentowanych przez fachowych pełnomocników, a biegły M. S. (1) do zarzutów sformułowanych przez wnioskodawcę w piśmie złożonym w dniu 23 listopada 2012 roku szczegółowo ustosunkował się w piśmie złożonym w dniu 7 stycznia 2013 roku oraz na terminach rozprawy w dniu 22 lutego 2013 roku i w dniu 27 czerwca 2013 roku, co w sposób wyczerpujący, przekonujący, jednoznacznie usunęło wszelkie wątpliwości zawarte w piśmie procesowym pełnomocnika wnioskodawcy.

Sąd wskazał, iż nie znalazł żadnych podstaw, aby zakwestionować opinię sporządzoną przez biegłego M. S. (1). Wartość wynagrodzenia została określona w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej, a do porównania biegły M. S. (1) przyjął transakcje nieruchomościami gruntowymi położonymi na terenie miasta K. przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe niskiej intensywności. Średnia cena uzyskana ze zbioru transakcji podlegała korekcie współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości. W ocenie Sądu Rejonowego zgodzić się należy z biegłym M. S. (1), że przyjęte do porównania nieruchomości nie są położone w centrum miasta K., ale tak jak nieruchomości wyceniane na jego peryferiach. Za takie bowiem należy uznać nieruchomości położone w K. przy ulicy (...), ulicy (...). Z kolei nieruchomości położone przy ulicach (...) położone były nie w obrębach zlokalizowanych w centrum, ale na peryferiach.

Biegły M. S. (1) szeroko uzasadnił zastosowanie współczynnika K i w świetle tych wyjaśnień biegłego, w ocenie Sądu Rejonowego zarzut wnioskodawcy należy uznać za zupełnie bezzasadny, tym bardziej, że zmierzałby on stosowanie współczynnika według standardu, który w chwili sporządzania operatu nie obowiązywał. Sąd wskazał, iż w tej sytuacji oddalił wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z opinii „sprawdzającej” innego biegłego z zakresu szacowania nieruchomości na okoliczność. Sąd uznał bowiem, że wnioskodawca nie wskazał żadnych okoliczności, które w najmniejszym stopniu podważałyby prawidłowość wniosków zawartych w opinii sporządzonej przez biegłego M. S. (1). Sąd zaś nie jest zobowiązany do uwzględnienia kolejnych wniosków o dowód z opinii innego biegłego, jeżeli

sporządzona opinia jest prawidłowa, a potrzeba powołania innego biegłego nie wynika z okoliczności sprawy, a jedynie z samego niezadowolenia strony z dotychczas złożonej opinii.

Samo przedłożenie przez wnioskodawcę innego operatu szacunkowego, określającego inną wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu, nie może być zdaniem sądu, okolicznością przemawiającą za dopuszczeniem dowodu z opinii innego biegłego. Sąd podkreślił, iż uwzględnieniu wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego stoi na przeszkodzie z art. 157 ust 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2010 Nr 102, poz. 651 z późn. zm.). Zgodnie z tymi przepisami sporządzenie przez innego rzeczoznawcę majątkowego wyceny tej samej nieruchomości w formie operatu szacunkowego nie może stanowić podstawy oceny prawidłowości sporządzenia innego operatu. Oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonuje bowiem organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych w terminie nie dłuższym niż 2 miesiące od dnia zawarcia umowy o dokonanie tej oceny. Wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego był zatem z względów formalnych nieprzydatny, a wnioskodawca nie zgłosił wniosku o zwrócenie się do organizacji rzeczoznawców majątkowych o ocenę prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłego M. S. (1).

Jakkolwiek zatem w ocenie Sądu brak było przesłanek merytorycznych, aby taki wniosek uwzględnić, już z tego względu, i że wniosek taki nie został zgłoszony, to zdaniem Sądu należy uznać, że opinia nie została skutecznie zakwestionowana. Treść art. 157 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym w przypadku, gdy operat szacunkowy został sporządzony przez osoby powołane lub ustanowione przez sąd, o ocenę operatu może wnioskować tylko sąd, nie uzasadnia stanowiska, że strony są zwolnione z obowiązku, wynikającego z art. 232 k.p.c. złożenia wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych.

Powyższe orzeczenie wnioskodawca (...) Sp. z o.o. w W. zaskarżył w części, tj. do pkt II i III, zarzucając naruszenie przepisów postępowania mających istotny wpływ na treść orzeczenia, tj. art. 233 §1 k.p.c. w związku z art. 227 k.p.c. poprzez bezzasadne oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii sprawdzającej biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, pomimo że sporządzona w sprawie opinia nie była w rzetelna, nie uwzględniała faktu różnego przeznaczenia gruntów (działka nr (...) jest działką budowlaną, działka nr (...) jest działką rolną. Zebrany w sprawie materiał dowodowy nie dawał podstaw do oparcia się wyłącznie na opinii jednego biegłego. Sąd przekroczył granice swobodnej oceny dowodów nie dopuszczając dowodu z drugiej opinii wobec występujących rozbieżności.

Podnosząc powyższe zarzuty apelujący wniósł o uchylenie niniejszego postanowienia w przedmiotowej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu, z uwzględnieniem kosztów zastępstwa prawnego wg norm przepisanych za obie instancje.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja jest w bezzasadna i podlega oddaleniu.

Sąd I instancji dokonał prawidłowych ustaleń, trafnej oceny zgromadzonego materiału dowodowego w granicach określonych art.233 § 1 k.p.c, które Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne.

Służebność przesyłu uregulowana została w art.305<sup>1</sup> k.c., który stanowi, że nieruchomość można obciążyć na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne, prawem polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń. Jest to ograniczone prawo rzeczowe o charakterze odpłatnym, gdyż ustanowienie służebności przesyłowej na podstawie orzeczenia sądowego ma nastąpić za „odpowiednim” wynagrodzeniem (art.305<sup>2</sup> k.c.). Kodeks cywilny nie wskazuje kryteriów ustalenia jego wysokości, a także nie przesądza o tym, czy ma to być świadczenie pieniężne jednorazowe, czy okresowe. Żadnych bliższych kryteriów określenia jego wysokości nie zawiera także rozporządzenie Rady Ministrów z 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego

(Dz.U.Nr 27, poz.2109). To oznacza, że o sposobie wynagrodzenia i czynnikach, które należy przy tym uwzględnić, należy wnioskować na podstawie społeczno-gospodarczego charakteru tego świadczenia.

Nieruchomość jest rzeczą o określonych właściwościach, której wartość determinowana jest przez położenie, przeznaczenie, kształt, sposób zagospodarowania, walory estetyczne nie tylko samej nieruchomości ale też jej otoczenia.

Punktem wyjścia przy ocenie rozmiaru niedogodności właściciela nieruchomości obciążonej służebnością przesyłu winno być rozważenie charakteru obciążonej nieruchomości, a mianowicie, jej przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego oraz, w braku planu, właściwości terenu, na którym leży nieruchomość, sposób wykorzystania nieruchomości sąsiednich. To właśnie te czynniki decydują o tym, jak właściciel mógłby ze swojej nieruchomości korzystać, gdyby nie jej obciążenie.

Również ważne dla wysokości „odpowiedniego” wynagrodzenia są właściwości urządzeń, które mają być posadowione na nieruchomości, stopień ich uciążliwości wynikających z ich działania, stałej obecności na gruncie, nad nim lub pod nim, miejsce usytuowania takich urządzeń (por. pos. SN z 8.02.2013r. IV CSK 317/12, Lex nr 1308150).

Tak więc wynagrodzenie za obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu winno być indywidualizowane stosownie do istotnych dla jego określenia okoliczności konkretnego przypadku i powinno być proporcjonalne nie tylko do stopnia ingerencji posiadacza w treść cudzego prawa własności (por. wyr. SA w Gdańsku z dnia 24.05.2013r. V ACa 92/13, Lex nr 1356527), ale także uwzględniać rodzaj urządzenia przesyłowego, wartość wykorzystywanej nieruchomości.

Ustalając wynagrodzenie, należy mieć na względzie wpływ obciążenia i usytuowania na nieruchomości urządzeń, na jej wartość, uciążliwość dla właściciela w zakresie prawidłowej eksploatacji rzeczy w ramach wykonywania jego prawa, przeznaczenie nieruchomości oraz sposób korzystania z urządzeń przesyłowych, ich charakter, w szczególności wielkość, wpływ ich funkcjonowania na otoczenie, przeznaczenie.

Uczestnicy postępowania ostatecznie nie kwestionowali zasadności zgłoszonych wniosków, w tym także przebiegu i zakresu obciążenia nieruchomości stanowiących ich własność służebnością przesyłu, ani też ustalonego przez biegłego M. S. (1) wynagrodzenia.

Sporna natomiast była wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu na nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 0,5864 ha oraz na nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 0,5305 ha. Dla ustalenia wysokości tego odpowiedniego wynagrodzenia sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego, rzeczoznawcy z zakresu szacowania nieruchomości M. S. (1).

Biegły sporządził opinię, w której szczegółowo określił i omówił czynniki mające wpływa na wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu i dla działki nr (...) na wyliczył stosowne wynagrodzenie za ustanowienie służebności na działkach nr (...) oraz wynagrodzenie w stosunku rocznym za każdy rok czasowego zajęcia części w/w działek na czas budowy gazociągu wraz z urządzeniami towarzyszącymi.

Wnioskodawca w piśmie procesowym złożonym w dniu 23 listopada 2012r. (k.264) zgłosił zarzuty do opinii i zakwestionował określenie wartości nieruchomości, na których ma zostać ustanowiona służebność przesyłu, w szczególności przyjęte przez biegłego transakcje nieruchomości gruntowych. Podniósł, że wybrane przez biegłego nieruchomości są budowlane, położone w centrum miasta, a więc znacznie bardziej atrakcyjne od nieruchomości uczestników, które jako podaje biegły, stanowią grunty rolne, położone w słabo zainwestowanym obszarze. Ponadto wnioskodawca zakwestionował sposób obliczenia wartości wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu, że pomimo iż lokalizacja gazociągu nie wpływa na zmianę dotychczasowej funkcji nieruchomości, to ogranicza uczestników w sposobie korzystania z nieruchomości, co w ocenie wnioskodawcy jest sprzeczne. Poza tym wnioskodawca zakwestionował wskazanie samodzielnego współczynnika „K” jako wartości przy ustalaniu wynagrodzenia.

Biegły M. S. (2) w piśmie z dnia 2 stycznia 2013r. szczegółowo ustosunkował się do zgłoszonych zarzutów i dodatkowo na rozprawie w dniu 27 czerwca 2013r. (k.318, k.388).

Wnioskodawca po zapoznaniu się z pisemnymi wyjaśnieniami biegłego, w piśmie 8 marca 2013r. ograniczył swoje zarzuty do opinii już tylko w odniesieniu do działki oznaczonej nr (...), w szczególności, przyjęcie przez biegłego do dokonania wyceny rynkowej tej nieruchomości, transakcji dotyczących działek budowlanych, podczas gdy ta jest działką rolną, podtrzymał też wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii sprawdzającej na okoliczność ustalenia wysokości wynagrodzenia należnego uczestnikom za ustanowienie służebności przesyłu w zakresie wynagrodzenia dotyczącego działki nr (...).

Uczestnicy zgodzili się z dokonanymi przez biegłego wyliczeniami (k.378).

Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego i w uzasadnieniu wskazał, że wnioskodawca nie wykazał, aby wnioski zawarte w opinii były nieprawidłowe, a potrzeba powołania innego biegłego nie wynika z okoliczności sprawy, lecz jedynie z samego niezadowolenia strony ze sporządzonej opinii.

Nie jest uzasadniony zarzut wnioskodawcy naruszenia przez sąd przepisów postępowania mających istotny wpływ na treść orzeczenia tj. art.233 § 1 k.p.c. w zw. z art.227 k.p.c., dlatego że sąd bezzasadnie oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z innego biegłego, pomimo, że opinia biegłego M. S. (1) była nierzetelna, nie uwzględniająca różnego przeznaczenia gruntów. Że sąd orzekając w zaskarżonej części tj. w odniesieniu do wynagrodzenia za działkę (...) przekroczył granice swobodnej oceny dowodów, opierając się na opinii tylko jednego biegłego wobec jej zakwestionowania przez wnioskodawców.

Opinia biegłego podlega ocenie, przy zastosowaniu art.233 § 1 k.p.c., na podstawie właściwych dla jej przedmiotu kryteriów zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków (por. post. SN z 7.11.2000r., I CKN 1170/98, OSNC 2001/4/64).

Wbrew twierdzeniom skarżącego, dowód z opinii biegłego M. S. (1) jest przeprowadzony prawidłowo, bowiem opinia jest kompletna, zawiera uzasadnienie wniosków, sformułowanych w sposób przystępny i zrozumiały dla osób nie posiadających wiadomości specjalnych. Podobnie też prawidłowa jest dokonana przez sąd I instancji ocena tej opinii i nie narusza granic określonych treścią art.233 § 1 k.p.c.

Biegły M. S. (1) szczegółowo wyjaśnił przyczyny i podstawy przyjęcia, że chociaż nieruchomość oznaczona jako działka nr (...), w rejestrze gruntów stanowi nieruchomość rolną, to zgodnie ze wskazanym art.5 b przywołanej w uzasadnieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2004r. Nr 121, poz.1266 ze zm.) przepisów tej ustawy nie stosuje się do gruntów rolnych stanowiących użytki rolne, położonych w granicach administracyjnych miast. Działka ta ma niewątpliwie charakter budowlany, mimo, że nie została dla niej wydana decyzja o warunkach zabudowy. Wynika to bezpośrednio ze Studium (...) uchwalonego Uchwałą Rady Miasta K. nr (...) z dnia 26 października 2000r.

Za taką kwalifikacją działki nr (...) jako budowlanej, na potrzeby ustalenia wysokości „odpowiedniego” wynagrodzenia, przemawia także art. 154 ust.1,2, 3 ustawy z dnia 21 stycznia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2010r., Nr 102, poz.651 ze zm.), który określa kolejność zastosowania kryteriów dla ustalenia przez rzeczoznawcę przeznaczenia nieruchomości: W pierwszej kolejności na podstawie planu zagospodarowania przestrzennego, w razie braku takiego planu, na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu, a w braku studium lub decyzji, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

W świetle postanowień tego przepisu, biegły prawidłowo ustalił przeznaczenie działki nr (...) na podstawie uchwalonego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, jako nieruchomość położoną na terenie zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności z podstawowymi usługami.

Przyjęte w opinii nieruchomości dla porównania były także położone na podobnych terenach o podobnej strukturze zabudowy.

Nie jest więc uzasadniony zarzut przyjęcia transakcji nieruchomości położonych w centrum miasta K., podczas gdy działka nr (...) położona jest w słabo zainwestowanym obszarze. Biegły szczegółowo to wyjaśnił, a sąd te wyjaśnienia podzielił, iż do porównania biegły przyjął transakcje obejmujące nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną z terenu miasta, nie tylko centrum, ale także okolic peryferyjnych (k.319).

Nie ma też sprzeczności w wypowiedzi biegłego odnośnie do oceny, że chociaż lokalizacja gazociągu nie wymusza zmiany sposobu użytkowania nieruchomości, wynikającego ze studium uwarunkowań..., to niewątpliwie ogranicza właściciela w sposobie korzystania, przez uwzględnienie posadowienia tej inwestycji przy np. nasadzeniach, ograniczeniach w posadowienia obiektów kubaturowych itp.

Prawidłowo również za szczegółowe i przekonujące sąd przyjął także wyjaśnienia odnośnie do zarzutu wadliwego zastosowania współczynnika „K”.

W świetle przedstawionych przez biegłego wyjaśnień pisemnych oraz na rozprawie w dniu 27 czerwca 2013r., w których biegły stanowczo i przekonująco umotywował swoje stanowisko, sąd podzielił w całości opinię wraz z ze złożonymi wyjaśnieniami uznając, że jest ona kompletna, jasna, rzetelna. A także, iż odzwierciedla odpowiedni poziom wiedzy biegłego, jego kompetencje, sposób motywowania oraz stopień staranności wyrażonych w niej wniosków. Słusznie więc oddalił wniosek wnioskodawcy o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego. Opinia biegłego, wnioski, które w niej przedstawił są jasne i przekonujące dla sądu.

Nie mógł odnieść skutku dodatkowy argument wnioskodawcy za dopuszczeniem dowodu z opinii innego biegłego w postaci złożenia innej opinii dotyczącej wysokości odszkodowania za ustanowienie służebności, skoro „odpowiednie” wynagrodzenie należy wyliczyć dla konkretnej nieruchomości z uwzględnieniem cech indywidualnych zarówno samego urządzenia, jak i tej nieruchomości.

Samo subiektywne przekonanie strony, że zebrany w sprawie materiał dowodowy nie stanowi dostatecznej podstawy do prawidłowego rozstrzygnięcia, nie wystarcza do uznania zasadności zarzutu na ruszenia art.233 § 1 k.p.c. (por. wyr. SN z 28.02.2001r. II UKN 249/00, Lex nr 551021).

Fakt, iż wnioskodawca stawiał zarzuty do opinii, nie daje samo przez się podstaw do jej podważenia, w sytuacji, gdy podnoszone okoliczności stanowiły przedmiot szczegółowej analizy biegłego, zarówno w piśmie biegłego z dnia 2 stycznia 2013r. jak i na rozprawie w dniu 27 czerwca 2013r.

Przedstawienie w apelacji przez stronę skarżącą własnej oceny dowodów i wyrażenie dezaprobaty dla oceny prezentowanej przez sąd pierwszej instancji, nie jest wystarczającym uzasadnieniem dla powołanego zarzutu. Sąd pierwszej instancji szeroko umotywował swoje stanowisko w tym przedmiocie, a apelacja nie przedstawiła rzeczowych zarzutów odnośnie do oceny określonych dowodów, w szczególności dowodu z opinii biegłego M. S. (1) i Sąd Okręgowy w całości podziela ocenę dokonaną przez sąd i instancji.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy na podstawie art.385 k.p.c. orzekł jak w sentencji.

SSO Teresa Strojnowska SSO Mariusz Broda SSO Małgorzata Klesyk