

Sygn. akt II Ca 44/13

## POSTANOWIENIE

Dnia 21 marca 2013 roku

Sąd Okręgowy w Legnicy II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Krystyna Zawada (sprawozdawca)
Sędziowie:	SO Robert Figurski SSR (del.) Dorota Onufrowicz – Miara
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Zielińska

po rozpoznaniu w dniu 21 marca 2013 roku w Legnicy

na rozprawie sprawy

z wniosku A. B.

przy udziale uczestnika postępowania (...) S.A. w K.

o ustanowienie służebności przesyłu

na skutek apelacji uczestnika postępowania

od postanowienia Sądu Rejonowego w Lubinie

z dnia 29 listopada 2012 roku

sygn. akt I Ns 628/11

**p o s t a n a w i a :**

**I. zmienić zaskarżone postanowienie w punkcie I w ten sposób, że ustanowić na czas nieokreślony na rzecz uczestnika postępowania (...) S.A. z siedzibą w K. na nieruchomości gruntowej oznaczonej numerem geodezyjnym (...) położonej w miejscowości M., dla której Sąd Rejonowy w Lubinie prowadzi księgę wieczystą nr (...) prawo służebności przesyłu energii elektrycznej linią energetyczną napowietrzną średniego napięcia 20 kV, która to służebność polegać będzie na prawie przesyłu energii elektrycznej, prawie wstępu (wejścia i wjazdu odpowiednim sprzętem) na nieruchomość w celu konserwacji urządzeń przesyłowych oraz w celu usunięcia awarii tych urządzeń i ich remontów jak również modernizacji i ustalić pas służebności przesyłu o długości 88,3 m, szerokości 7,6 m i powierzchni 671,0 m<sup>2</sup> (pas pod liniami + pas po 2 m od skrajnych linii energetycznych) – według zobrazowania na mapie sporządzonej przez biegłego R. G. stanowiącej załącznik do opinii z dnia 30 listopada 2011 roku (k.70 akt sprawy – stanowiącej integralną część niniejszego postanowienia), nadto w punkcie II o tyle, że wysokość jednorazowego wynagrodzenia**

**zasądzzonego od uczestnika na rzecz wnioskodawcy określić na kwotę 6.600 zł (sześć tysięcy sześćset złotych), w miejsce kwoty 27.600 zł, a dalej idące żądanie w zakresie wynagrodzenia w zamian za ustanowienie służebności przesyłu oddalić;**

**II. oddalić dalej idącą apelację;**

**III. orzec, że uczestnicy ponoszą koszty postępowania apelacyjnego związane ze swym udziałem w tym postępowaniu.**

**Sygn. akt II Ca 44/13**

## UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Lubinie postanowieniem z dnia 29 listopada 2012 roku sygn. akt I Ns 628/11 uwzględnił żądanie wnioskodawcy A. B. w ten sposób, że ustanowił na czas nieokreślony na rzecz uczestnika postępowania (...) S.A. w K. na nieruchomości stanowiącej własność wnioskodawcy (działka nr (...) położona w M.) prawo służebności przesyłu energii elektrycznej linią energetyczną napowietrzną średniego napięcia 20 kV, ustalając pas służebności przesyłu o powierzchni 671,0 m<sup>2</sup> tj. o długości 88,3 m, szerokości 7,6 m, mieszczący się pod liniami i obejmujący po 2 m od skrajnych linii energetycznych.

Sąd ustalił, że uprawnienia przedsiębiorcy sprowadzać się będą do prawa wstępu (wejścia, wjazdu odpowiednim sprzętem) na nieruchomość w celu konserwacji urządzeń przesyłowych oraz w celu usunięcia awarii tych urządzeń i ich remontów jak i modernizacji.

Ponadto Sąd pierwszej instancji ustalił obszar oddziaływania służebności przesyłu o powierzchni 835 m<sup>2</sup> (tj. pas o długości 88,3 m, szerokości 9,6 m czyli pas pod liniami powiększony o dwa pasy o szerokości po 3 m liczone od skrajnych linii energetycznych) – punkt I postanowienia.

Od przedsiębiorstwa przesyłowego (...) S.A. w K. na rzecz właściciela nieruchomości Sąd Rejonowy zasądził kwotę 27.600 zł tytułem jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu – punkt II postanowienia.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że wnioskodawca A. B. jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości M. gmina L. tj. działki gruntu o powierzchni 3497 m<sup>2</sup> o numerze geodezyjnym (...).

Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego przez Radę Miejską w L. dnia 9 października 2002 roku działka nr (...) została przeznaczona na teren istniejącego i projektowanego zainwestowania wiejskiego oraz zabudowy mieszkaniowej.

Przez działkę wnioskodawcy przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia, będąca elementem sieci energetycznej przedsiębiorstwa przesyłowego (...) S.A. w K.. W południowej części działki stoi jeden słup betonowy. Oś linii przecina południową granicę działki w odległości około 22 m od narożnika północnowschodniego, a północną granicę w odległości około 13 m od narożnika północnowschodniego, natomiast odległość między skrajnymi liniami energetycznymi wynosi około 1,8 m. Nadto przy modernizacji linii konieczne będzie użycie ciężkiego sprzętu.

Zdaniem Sądu przy takim ułożeniu linii energetycznych właściciel ma ograniczone możliwości korzystania z działki, zwłaszcza możliwość jej zabudowy.

Na podstawie opinii biegłego sądowego Sąd doszedł do wniosku, że dla służebności przesyłu zapewniającej przedsiębiorstwu przesyłowemu możliwość prawidłowej eksploatacji urządzenia przesyłowego, wykonywania wszelkich prac i zabiegów eksploatacyjnych oraz remontów - niezbędny jest pas gruntu o powierzchni 671,0 m<sup>2</sup>, obejmujący obszar pod liniami elektroenergetycznymi wraz z pasem po 2 m od skrajnych linii elektroenergetycznych

(pas dodatkowy po 2 m od linii skrajnych ma zapewnić przedsiębiorstwu przesyłowemu prawidłową eksploatację linii energetycznej).

Sąd przyjął, że właściciel nieruchomości ma ograniczone możliwości korzystania z gruntu o powierzchni 835 m tj. w granicach tzw. strefy ochronnej czyli zakresu oddziaływania służebności przesyłu.

Wysokość należnego właścicielowi nieruchomości gruntowej jednorazowego „odpowiedniego wynagrodzenia” ustalił Sąd pierwszej instancji na podstawie opinii biegłego sądowego – na kwotę 27.600 zł, biorąc pod uwagę zarówno powierzchnię pasa służebności przesyłu jak i powierzchnię strefy ochronnej, w której został ograniczony sposób używania nieruchomości na skutek lokalizacji urządzenia przesyłowego.

Sąd Rejonowy wskazał, że zostały spełnione ustawowe przesłanki z art. 305<sup>1</sup> k.c. do ustanowienia na nieruchomości wnioskodawcy służebności przesyłu na rzecz właściciela urządzeń przesyłowych posadowionych na działce nr (...), stanowiących fragment sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej, bowiem koniecznym jest umożliwienie przedsiębiorcy energetycznemu wstępu na część nieruchomości wnioskodawcy w celu bieżącej eksploatacji, naprawy i konserwacji zlokalizowanej na jego gruncie infrastruktury przesyłowej. Między właścicielem nieruchomości a przedsiębiorcą przesyłowym sporne były w sprawie zakres obszarowy służebności przesyłu i wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu.

Zakres obszarowy służebności przesyłu określił Sąd na podstawie opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa R. G., który przyjął, że w zakres służebności przesyłu wchodzi pas służebności przesyłu oraz pas oddziaływania służebności przesyłu.

Pas służebności przesyłu jako powierzchnia nieruchomości niezbędna do prawidłowej eksploatacji urządzeń przesyłowych powinien, w przypadku nieruchomości wnioskodawcy obejmować pasy o szerokości około 2 m od przewodów skrajnych, plus pas pod liniami energetycznymi co stanowi swoistą strefę bezpieczeństwa umożliwiającą naprawę i konserwację linii oraz manewrowanie sprzętem niezbędnym do prac związanych z utrzymaniem linii; pas służebności przesyłowej obejmuje na działce nr (...) powierzchnię 671 m<sup>2</sup>.

Sąd Rejonowy podzielał pogląd biegłego o włączenie w zakres służebności przesyłu tzw. obszaru strefy ochronnej służebności czyli powierzchni działki, na której wnioskodawca jest ograniczony w swobodnym korzystaniu z własnej nieruchomości, co do jej zabudowy w związku z przebiegającą przez jego działkę infrastrukturą przesyłową, pomimo budowlanego przeznaczenia tej działki.

Opinia biegłego stanowiła również podstawę ustalenia wartości służebności przesyłu, przy uwzględnieniu budowlanego charakteru działki, obszaru, który może zostać zabudowany poza strefą zakazu zabudowy, wartości rynkowej nieruchomości przed obciążeniem służebnością przesyłu, obniżenia wartości nieruchomości ze względu na ustanowienie służebności przesyłu i faktyczne ograniczenia właściciela w sposobie używania gruntu.

Wynagrodzenie winno wynagrodzić właścicielowi ujemne skutki ingerencji w jego prawo własności, polegające na utracie wartości nieruchomości i ograniczeniach w jej wykorzystywaniu.

Na wyliczone na sumę 27.600 zł wynagrodzenie składają się kwota 24.000 zł – z tytułu obniżenia wartości nieruchomości na skutek lokalizacji urządzenia przesyłowego i kwota 3.600 zł wartość prawa służebności przesyłu – takie jednorazowe wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu zasądził Sąd Rejonowy zgodnie z art. 305<sup>2</sup> § 2 k.c.

Jako podstawę prawną orzeczenia o kosztach postępowania powołał Sąd przepisy art. 520 § 1 k.p.c.

W całości postanowienie zaskarżył uczestnik postępowania (...) S.A. w K. zarzucając mu naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 305<sup>2</sup> § 2 k.c. w zw. z art. 305<sup>1</sup> k.c. poprzez nieprawidłowe nieuwzględniające przesłanki przeznaczenia urządzenia elektroenergetycznego – ustalenie, strefy służebności przesyłu na nieruchomości,

stanowiącej działkę gruntu nr (...) położonej w M., w związku z przebiegającym nad nią przewodami linii elektroenergetycznej średniego napięcia, a w konsekwencji zasądzenie na rzecz wnioskodawcy wygórowanego wynagrodzenia z tytułu ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego.

Skarżący przedsiębiorca przesyłowy podniósł także zarzut niezastosowania art. 288 k.c. w zw. z art. 305<sup>4</sup> k.c. poprzez ustanowienie służebności przesyłu na rzecz uczestnika w zakresie znacznie szerszym, niż niezbędny dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń elektroenergetycznych, a tym samym z pominięciem zasady wykonywania służebności przesyłu przy jak najmniejszym utrudnianiu wnioskodawcy korzystania z jego nieruchomości, nadto niewyjaśnienie okoliczności dotyczących wysokości zasądzanego wynagrodzenia za korzystanie przez uczestnika postępowania z nieruchomości wnioskodawcy oraz pominięcia zgłoszonych przez uczestnika postępowania wniosków dowodowych.

Powołując się na te zarzuty uczestnik postępowania wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia przez przyjęcie, że ustanowiona na jego rzecz służebność przesyłu będzie obejmowała łączną powierzchnię 317,88 m<sup>2</sup> tj. pas gruntu o długości 88,3 m i szerokości 3,6 m (rzut skrajnych przewodów linii energetycznych na ziemię – pas pod liniami), a wysokość jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu powinien wyliczyć biegły z zakresu szacowania nieruchomości powołany w postępowaniu apelacyjnym.

### **Sąd Okręgowy w postępowaniu apelacyjnym dodatkowo ustalił:**

Dnia 26 stycznia 2007 roku wnioskodawca A. B. kupił działkę gruntu nr (...) o powierzchni 0,3497 ha położona w obrębie M., za 30.000 zł tj. po 8,58 zł za 1 m<sup>2</sup> gruntu, niezabudowaną i niezagospodarowaną. Sprzedający okazał notariuszowi wypis z rejestru gruntu wydany dnia 5 stycznia 2007 roku, z którego wynikało, że działka to grunty orne – R-IV oraz pismo Wójta Gminy L. z dnia 16 stycznia 2007 roku, informujące, że w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy L. działka nr (...) przeznaczona jest pod teren projektowanej zabudowy mieszkalnej – symbol o2Mw,MN.

W dziale I urzędzonej dnia 16 lutego 2007 roku dla tej działki księgi wieczystej Kw nr (...) oznaczono nieruchomość gruntową jako: R – grunty orne (dowód: akta księgi wieczystej Kw nr (...), k.3 umowa sprzedaży z dnia 26 stycznia 2007 roku § 2 i 4, k. 5 wypis z rejestru gruntów księgi wieczystej). Określenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy L. terenu, na którym zlokalizowana jest działka wnioskodawcy, symbolem o2Mw,MN oznacza: „teren istniejącego i projektowanego zainwestowania wiejskiego oraz projektowanej zabudowy mieszkaniowej”. W planie tym przyjęto m.in. lokalizację zespołu zabudowy mieszkaniowej we wschodniej części terenu przy założeniu maksymalnej wysokości zabudowy: parter + poddasze nieużytkowe, dachy strome, nieprzekraczalną linią zabudowy od ulicy D 10,0 – 6,0 m, wyprowadzając wymóg skablowania odcinka linii napowietrznej średniego napięcia L-948 przed zmianą charakteru działki (dowód: opinia biegłego sądowego do spraw budownictwa ogólnego i szacowania nieruchomości, J. J. k. 118-121, 128-129 akt Sądu Rejonowego w Lubinie o sygn. I C 570/08 sprawa z powództwa A. B. przeciwko stronie pozwanej (...) S.A. we W. o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z działki nr (...)). Wieś M. przylega bezpośrednio do strefy peryferyjnej miasta L., jest od niej oddzielona drogą krajową relacji Z. – W.. Działka nr (...) położna jest niekorzystnie na peryferiach wsi, w jej północnej części, w pobliżu oczyszczalni ścieków i wysypiska śmieci z dojazdem drogą gruntową utwardzoną, około 100 m od drogi głównej, do granicy działki doprowadzona jest sieć gazowa, brak przyłącza wodno-kanalizacyjnego, sieć wodno-kanalizacyjna zlokalizowana jest w drodze głównej. Działka ma kształt nieregularny (linia L) przez środek działki na całej jej długości biegnie elektroenergetyczna napowietrzna linia średniego napięcia 20 kV o numerze ruchowym L-953-29, podparta w granicach działki jednym słupem betonowym, usytuowanym w jej południowej części (wyłączający z użytkowania powierzchnię działki (...) m<sup>2</sup>, k. 141 akt I C 570/08). Linią tą uczestnik postępowania dostarcza od 1973 roku energię elektryczną do oczyszczalni ścieków.

Od daty nabycia nieruchomości wnioskodawca – z zawodu blacharz samochodowy, nie zabudował ani nie zagospodarował działki, składa je na niej używane samochody. Działka została ogrodzona ogrodzeniem z

prefabrykatów betonowych (dowód: opinia biegłej J. J. stan na 15 września 2009 roku, k. 166-168 akt I C 570/08 oraz opinia biegłego sądowego R. G. – stan działki z listopadzie 2011 roku – k. 57 akt sprawy).

**Sąd Okręgowy na podstawie ustaleń faktycznych Sądu Rejonowego dotyczących położenia działki, jej charakteru oraz sposobu użytkowania urządzeń przesyłowych, ich rodzaju jak i przeznaczenia, uzupełnionych o powyższe ustalenia własne zważył:**

Apelacja uczestnika postępowania (...) S.A. w K. jest częściowo zasadna.

Sąd przy ustanowieniu służebności przesyłu, podobnie jak przy ustanowieniu służebności gruntowych oraz służebności drogi koniecznej, powinien mieć na względzie usprawiedliwione interesy zainteresowanych uczestników oraz społeczno-gospodarczy charakter służebności, tak by prawo to zbyt szeroko nie ingerowało w prawo własności zobowiązanego do znoszenia określonych ograniczeń w używaniu swojej rzeczy.

Sąd Okręgowy podziela podgląd skarżącego przedsiębiorcy przesyłowego, że nieruchomości gruntowa powinna być obciążona służebnością przesyłu w zakresie niezbędnym dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń elektroenergetycznych posadowionych na gruncie, służących do zaopatrzenia w energię elektryczną danej społeczności. Jednakże nie można, w okolicznościach tej sprawy, zgodzić się ze skarżącym, że służebność przesyłu ograniczać powinna się wyłącznie do pasa gruntu pod napowietrzną linię, bowiem linia ta biegnie przez środek działki na całej jej długości, a w południowej części działki stoi betonowy słup wyłączający powierzchnię 7 m<sup>2</sup> z możliwości jej używania na cele zgodnie z obecnym przeznaczeniem działki – grunt orny.

Zasadnie zatem, w kontekście opinii biegłych oraz wcześniejszych stanowisk uczestnika postępowania (k.4, 15, 22 – 23 akt), przyjął Sąd Rejonowy, że kształt działki (litera L), betonowe jej ogrodzenie nadto usytuowanie linii i posadowienie słupa betonowego – wymagają uprawnienia właściciela urządzeń do szerszego korzystania z cudzej własności w celu wstępu na działkę dla konserwacji, naprawy czy remontu bądź modernizacji linii oraz słupa.

W sprawie o sygn. akt I C 570/08 biegła J. J. wyliczyła, mając na względzie specyfikację działki, jej powierzchnię nadto rodzaj, trwałość i rozmieszczenie urządzeń elektroenergetycznych, iż używanie działki przez właściciela wymaga ograniczeń na powierzchni 833 m<sup>2</sup> (pas gruntu o długości 88,3 m – długość bezsporna między uczestnikami a szerokości 4,83 m od środka przęsła) – strony procesu nie zgłosiły zastrzeżeń do tej opinii (k.156 i 158 akt I C 570/08).

W odpowiedzi na wniosek uczestnik postępowania zaproponował strefę ograniczonego użytkowania (służebności przesyłu) na 676,4 m<sup>2</sup> tj. pas o długości 88,3 m i szerokości 7,66 m” – k. 16 oraz 22-24 akt sprawy.

W kontekście materiału dowodowego znajdującego się w aktach sprawy oraz sprawy o sygn. akt I C 570/08, stanowisk stron (uczestników), potrzeb przedsiębiorstwa przesyłowego oraz zakresu ingerencji w prawa właściciela, określony przez Sąd Rejonowy zakres służebności przesyłu – powierzchnia 671,0 m (długość prasa 88,3 i szerokość 7,6 m tj. 3,6 m - pas pod liniami + po 2 metry od skrajnych linii energetycznych) uwzględnia interesy obu uczestników i służy realizacji celu służebności – dostarczania energii elektrycznej do oczyszczalni ścieków, dla potrzeb L. i sąsiadujących z nią miejscowości.

Nie jest natomiast trafne stanowisko Sądu Rejonowego, będące powtórzeniem nieprzekonywującego poglądu biegłego R. G., ustalające obszar oddziaływania służebności przesyłu na 835 m<sup>2</sup> (pas gruntu o długości 88,3 m, szerokości 9,6 m – tj. pas pod liniami 3,6 m + po 3 m od skrajnych linii energetycznych). Działka wnioskodawcy nie jest działką budowlaną, gdyż nie spełnia warunków ujętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miejscowości M., nadal jest gruntem ornym położonym w północnej części na peryferiach wsi – nie we wschodniej części przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe.

Sposób używania działki przez poprzednika prawnego wnioskodawcy, a następnie przez A. B. (skład starych samochodów) nie uzasadniają szerszego niż uzasadnione potrzeby przedsiębiorcy, pasa strefy ochronnej urządzeń – służebności przesyłu.

Biegły R. G. w opinii wyjaśnił, że pas służebności przesyłu to powierzchnia nieruchomości niezbędną do prawidłowej eksploatacji urządzenia przesyłowego (k.55 akt sprawy) – ta niezbędna powierzchnia, zdaniem Sądu Okręgowego, to maksymalnie 671 m<sup>2</sup>.

Sąd Okręgowy podziela także pogląd skarżącego uczestnika postępowania, iż zasądzone od przedsiębiorcy przesyłowego wynagrodzenie za ustanowienie na nieruchomości wnioskodawcy służebności przesyłu nie jest wynagrodzeniem odpowiednim w okolicznościach tej sprawy.

Artykuł 305<sup>2</sup> § 2 k.c. przewiduje ustanowienie służebności przesyłu za odpowiednim wynagrodzeniem, nie precyzując ustawowych przesłanek do ustalenia wysokości wynagrodzenia.

„Odpowiednie wynagrodzenie” Sąd ustala na podstawie konkretnych okoliczności sprawy przy uwzględnieniu kryteriów wypracowanych w orzecznictwie i piśmiennictwie prasy interpretacji art. 145 § 1 k.c. czyli „odpowiedniego wynagrodzenia” za ustanowienie służebności drogi koniecznej. W orzecznictwie przyjmuje się, że wynagrodzenie należy się za samo ustanowienie służebności, ma zrekompensować właścicielowi wszelkie ograniczenia w korzystaniu z niej, przy uwzględnieniu stopnia ingerencji w prawo własności i jest nienależne od tego czy właściciel poniósł szkodę na skutek posadowienia na jego gruncie urządzeń przesyłowych.

Wynagrodzenie, w zasadzie jednorazowe, ustalane jest przy uwzględnieniu wszystkich czynników wpływających na jego wysokość i mających równoważyć w całości konsekwencje trwałego obciążenia nieruchomości.

Za odpowiednie wynagrodzenie może być uznane takie, które będzie stanowiło ekwiwalent wszystkich korzyści jakich właściciel został pozbawiony w związku z jej obciążeniem. Zakres ograniczeń własności, od którego zależy zindywidualizowany w konkretnej sprawie sposób obliczenia wynagrodzenia, zależy m.in. od charakteru nieruchomości tj. jej rozmiaru, położenia, rodzaju, kształtu, społeczno-gospodarczego przeznaczenia ujętego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, nadto od rodzaju usytuowania i sposobu korzystania przez przedsiębiorcę z urządzeń przesyłowych, jak i ich znaczenia dla lokalnej społeczności.

W tym miejscu podkreślić należy, że pojęcie „wynagrodzenie” w rozumieniu art. 305<sup>2</sup> k.c. jest szersze od pojęcia odszkodowania.

Jeżeli zatem właściciel nieruchomości powołuje się na negatywne dla niego zmiany będąca następstwem usytuowania na gruncie urządzeń przesyłowych bądź wywołujące uszczerbek majątkowy, to jego – zgodnie z art. 6 k.c., obciąża ciężar dowodu powstanie szkody jak i jej wysokości, także w postępowaniu o ustanowieniu służebności przesyłu za odpowiednim wynagrodzeniem. Wnioskodawca A. B., reprezentowany w sprawie przez profesjonalnego pełnomocnika, domagał się ustanowienia służebności przesyłu za odpowiednim wynagrodzeniem, żądając „jednorazowego odszkodowania”, tym samym utożsamiał te dwie różniące się zakresowo instytucje prawa materialnego.

Wnioskodawca nie wykazywał i nie dowodził doznania szkody na skutek obniżenia wartości nieruchomości po jej zakupie ani utraty korzyści z prawa własności działki rolnej, przez środek, której przebiega linia elektroenergetyczna. Sąd Rejonowy zlecił biegłemu sądowemu R. G. m.in. wyliczenia „wartości wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu” w postaci napowietrznej linii szerokiego napięcia, nie zobowiązał biegłego do wyliczenia odszkodowania za obniżenie wartości działki.

Biegły zatem niezasadnie wyliczył szkodę polegającą na obniżeniu wartości nieruchomości, na skutek lokalizacji urządzenia przesyłowego na 24.000 zł (przy cenie z 2007 roku 30.000 zł) przyjmując, że odpowiednie wynagrodzenie

za ustanowienie służebności przesyłu na działce nr (...) stanowi suma 27.600 zł składająca się z obniżenia wartości nieruchomości – 24.000 zł i wartości prawa służebności przesyłu – 3.600 zł.

Biegły R. G., a następnie Sąd Rejonowy, który nie dokonał właściwej analizy opinii tego biegłego, uznając ją za merytoryczną i logiczną - opierając się na wyliczonym przez biegłego wynagrodzeniu - nie uwzględnił także istotnych w sprawie okoliczności tj. faktu że w dniu 25 stycznia 2007 roku wnioskodawca kupił działkę nr (...) z funkcjonującymi już od 1973 roku urządzeniami przesyłowymi zaopatrującymi pobliską oczyszczalnię ścieków w energię elektryczną, działkę o niefunkcjonalnym kształcie z linią elektroenergetyczną biegnącą na całej długości działki przez jej środek, niekorzystnie położoną w sąsiedztwie oczyszczalni ścieków i wysypiska śmieci, niezagospodarowaną, zakwalifikowaną jako grunt orny, wymagającą – w celu ewentualnego przekwalifikowania w działkę budowlaną m.in. okablowania sieci elektrycznej.

Wyliczone przez biegłego R. G. wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu w pasie zajmującym powierzchnię 671 m<sup>2</sup> na działce o łącznej powierzchni 0,3497 ha – w zasadzie – zbliżone było do ceny zakupu działki.

Zatem wnioskodawca, który ze względu na charakter działki i istniejące urządzenia przesyłowe, nabył ją po obniżonej cenie (8,58 zł za m<sup>2</sup>), uzyskałby z tytułu samego prawa własności niezasadny dochód w wysokości 24.000 zł; przedsiębiorca zwróciłoby mu w istocie cenę zakupu całej działki niewykorzystywanej ani na cele rolnicze ani w celach budowlanych – stanowiącej tylko składowisko starych samochodów.

Skoro wnioskodawca z sobie wiadomych przyczyn zdecydował się kupić działkę w stanie wyżej opisanym, po obniżonej cenie, to nie może przerzucać na przedsiębiorcę przesyłowego ryzyka tej transakcji ani uczynić z samego faktu usytuowania urządzeń przesyłowych źródła dochodu, bądź domagać się odszkodowania za samo postawienie tych urządzeń na gruncie w latach 70-tych.

W okolicznościach tej sprawy, przy uwzględnieniu również sposobu korzystania z nieruchomości przez właściciela, Sąd Okręgowy – przy zastosowaniu przepisów art. 322 k.p.c. - uznał, że „odpowiednim” jednorazowym wynagrodzeniem dla właściciela nieruchomości za ustanowienie służebności przesyłu na działce nr (...) będzie kwota 6.600 zł.

Biegły R. G. wyliczył to wynagrodzenie na kwotę 3.600 zł, biegła J. J. – wyliczyła wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez uczestnika postępowania z części działki nr (...) o powierzchni 833 m<sup>2</sup> za okres od 26 stycznia 2007 roku do 16 grudnia 2008 roku na 1.000 zł (1,20 zł za m<sup>2</sup> x 833 m<sup>2</sup> = 999,60 zł) – wyliczenia tego strony nie zakwestionowały, tak jak nie zaskarżyły wyroku Sądu Rejonowego w Lubinie z dnia 19 lutego 2010 roku (sygn. akt I C 570/08), zasądzającego do uczestnika na rzecz wnioskodawcy kwotę 1.000 zł wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z działki w zakresie zbliżonym do służebności przesyłu.

Nadto uczestnik przed wszczęciem postępowania w tej sprawie proponował wynagrodzenie w wysokości 4.748,30 zł, a w odpowiedzi na wniosek zgodził się na wynagrodzenie w kwocie 6.600 zł.

Zdaniem Sądu Okręgowego zgromadzony w sprawie materiał dowodowy umożliwia ustalenie wysokości odpowiedniego wynagrodzenia bez konieczności dopuszczenia dowodu z opinii kolejnego biegłego, także ze względu na wysokość, poniesionych już przez uczestników (strony) w obu sprawach kosztów.

Dlatego wniosek skarżącego o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości został oddalony.

Postanowienie Sądu Okręgowego w punkcie I ma swą podstawę w przepisach art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Dalej idąca apelacja uczestnika postępowania została oddalona jako bezzasadna, w oparciu o art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. – punkt II postanowienia.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego wydano zgodnie z art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oraz w zw. z art. 520 § 1 k.p.c. – punkt III postanowienia.