

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 22 lipca 2014 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi w sprawie, o sygn. akt II Ns 2005/09, z wniosku (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. przy udziale Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej w Ł. przy ul. (...), M. A., K. A., A. A., G. A., D. B., A. B. (1), W. B., K. B., G. B., H. B., A. B. (2), J. B., M. B., M. C., K. C., C. D., S. D., W. O., I. D., M. G., I. G., D. G., S. G., J. H., I. J., A. J., A. K., J. K. (1), D. K. (1), M. K., Z. K. (1), B. K. (1), N. K., B. K. (2), W. K. (1), D. K. (2), W. K. (2), J. K. (2), I. K., J. K. (3), Z. K. (2), T. L., J. L., K. L. (1), K. L. (2), M. M., M. N., I. P., M. P., J. P., K. P., D. P., H. P., S. P., R. R. (1), A. R., E. R., M. S. (1), E. S., R. S., K. S., M. S. (2), E. W., A. W. (1), A. W. (2), A. W. (3), M. W. (1), M. W. (2), K. Z., E. Z., B. Z., M. Z. (1), M. Z. (2) o ustanowienie służebności przesyłu

1. ustanowił służebność przesyłu w budynku mieszkalnym położonym w Ł. przy ul. (...), oznaczonej jako działka o nr (...), dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia prowadzona jest księga wieczysta o nr (...), polegającą na prawie korzystania z lokalu użytkowego o powierzchni 32,46 m<sup>2</sup>, znajdującym się w tym budynku, w tym umożliwienia dojścia i dojazdu, wejścia do tego pomieszczenia w celu eksploatacji urządzeń energetycznych, prawie dostępu do nich wraz z niezbędnym sprzętem, prawie modernizacji i rozbudowy stacji, w tym prowadzenia nowych obwodów ze stacji, ich konserwacji, przeprowadzania remontów, usuwania awarii oraz ewentualnej likwidacji i demontażu instalacji i urządzeń elektroenergetycznych;

2. zasądził od (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. solidarnie na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej w Ł. przy ul. (...), M. A., K. A., A. A., G. A., D. B., A. B. (1), W. B., K. B., G. B., H. B., A. B. (2), J. B., M. B., M. C., K. C., C. D., S. D., W. O., I. D., M. G., I. G., D. G., S. G., J. H., I. J., A. J., A. K., J. K. (1), D. K. (1), M. K., Z. K. (1), B. K. (1), N. K., B. K. (2), W. K. (1), D. K. (2), W. K. (2), J. K. (2), I. K., J. K. (3), Z. K. (2), T. L., J. L., K. L. (1), K. L. (2), M. M., M. N., I. P., M. P., J. P., K. P., D. P., H. P., S. P., R. R. (1), A. R., E. R., M. S. (1), E. S., R. S., K. S., M. S. (2), E. W., A. W. (1), A. W. (2), A. W. (3), M. W. (1), M. W. (2), K. Z., E. Z., B. Z., M. Z. (1) i M. Z. (2) kwotę 34.500 zł tytułem jednorazowego wynagrodzenia, płatną z datą uprawomocnienia się postanowienia wraz z ustawowymi odsetkami w razie uchybienia w terminowi płatności;

3. ustalił, że każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Apelację od powyższego orzeczenia wywiodła Wspólnota Mieszkaniowa (...) położonej w Ł. przy ul. (...), którą reprezentował zawodowy pełnomocnik, zaskarżając je w całości. Apelujący uczestnik postępowania zarzucił zaskarżonemu orzeczeniu:

I. naruszenie prawa materialnego, a mianowicie:

1. art.305 [2] §1 k.c. poprzez jego niewłaściwie zastosowanie polegające na tym, że:

a/ służebność przesyłu jest konieczna dla właściwego korzystania przez wnioskodawczynię ze stacji transformatorowej, mieszczącej się w lokalu użytkowym składającym się z dwóch pomieszczeń położonych na parterze nieruchomości przy ul. (...) w Ł., choć:

- dla korzystania wystarczający jest stosunek najmu powyższych pomieszczeń, gwarantujący uczestnikom postępowania uzyskiwanie comiesięcznego czynszu według stawek rynkowych, co zapobiegłoby szkodzie uczestników postępowania i zapewniłoby realizację równości stron tego stosunku prawnego;

- w przypadku gdyby wnioskodawczyni nie chciała płacić czynszu według stawek rynkowych, możliwe jest przeniesienie stacji transformatorowej do innego budynku;

b/ zasądzone przez Sąd I instancji wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu w postaci jednorazowej kwoty jest odpowiednie, choć:

- w rzeczywistości jest ono krzywdzące dla uczestników postępowania, ponieważ nie uwzględnia okoliczności, iż ustanowienie tej służebności de facto spowoduje skutki takie, jakby strona wnioskująca uzyskała prawo własności powyższego lokalu użytkowego (za kwotę jednak niższą, niż cena sprzedaży prawa własności), wszystkimi kosztami związanymi z tym lokalem użytkowym nadal będą obciążeni uczestnicy postępowania, a po 10 latach wnioskodawczyni nadal będzie korzystała z lokalu uczestników bez żadnego ekwiwalentu finansowego i bez żadnych obowiązków;
- w razie powstania szkody fakt ten musi być brany pod uwagę przy określeniu wysokości wynagrodzenia;
- wynagrodzenia, o którym mowa w art. 305<sup>2</sup> §2 k.c. wcale nie musi mieć charakteru jednorazowego i może mieć postać świadczeń okresowych, podobnych w swej istocie do czynszu;

2. art. 5 k.c. poprzez ustanowienie na nieruchomości uczestników postępowania służebności przesyłu polegającej na prawie korzystania z lokalu użytkowego o powierzchni 32,46 m<sup>2</sup>, znajdującym się w tym budynku, w tym umożliwienia dojścia i dojazdu, wejścia do tego pomieszczenia w celu eksploatacji urządzeń energetycznych, prawie dostępu do nich wraz z niezbędnym sprzętem, prawie modernizacji i rozbudowy stacji, w tym prowadzenia nowych obwodów ze stacji, ich konserwacji, przeprowadzania remontów, usuwania awarii oraz ewentualnej likwidacji i demontażu instalacji i urządzeń elektroenergetycznych, które to prawo w istotny, nadmierny i nieuzasadniony sposób ograniczy prawo własności uczestników postępowania, czyli podmiotów znacznie słabszych ekonomicznie, premiując podmiot silniejszy ekonomicznie na rynku, uzyskujący ze swojej działalności gospodarczej (przemysł i sprzedaż energii elektrycznej) ogromne zyski, choć nie jest to konieczne dla obecności stacji transformatorowej w budynku uczestników, możliwym jest dla osiągnięcia tego celu inny tytuł prawny – najem – który zabezpieczy w równym stopniu interesy obu stron, nie będzie krzywdzący dla współwłaścicieli budynku i zapewni równowagę i równość interesów obu stron tego stosunku prawnego, a ponadto będzie sprzyjał rozważeniu przez wnioskodawczynię kwestii przeniesienia stacji transformatorowej do innego budynku, a ustanowienie służebności przesyłu z pewnością jest okolicznością demotywującą w tej kwestii stronę wnioskującą;

3. art. 3 ust. 1, 2 i 3 oraz art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000, Nr 80, poz. 903 ze zm.) poprzez ich niewłaściwie zastosowanie oraz art. 369 k.c. poprzez jego niezastosowanie, art. 367 §1 i 2 k.c. poprzez jego niewłaściwie zastosowanie i zasądzenie wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu w budynku przy ul. (...) na rzecz wszystkich właścicieli wyodrębnionych lokali solidarnie, a nie w częściach ułamkowych;

II. naruszenie przepisów postępowania, a mianowicie:

1. art. 626 §1 i 3 k.p.c. polegające na nieuczestniczeniu w sprawie wszystkich właścicieli lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych, w tym m.in. Gminy Ł., skutkujące nieważnością postępowania;
2. art. 328 §2 k.p.c. w zw. z art. 13 §2 k.p.c. poprzez niewskazanie w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia podstawy prawnej zasądzenia wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu na rzecz właścicieli lokali solidarnie, a nie w częściach ułamkowych.

W konkluzji do tak sformułowanych zarzutów apelujący wnosili o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, ewentualnie zaś o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez oddalenie wniosku i zasądzenie od wnioskodawczyni na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w Ł. zwrotu kosztów postępowania, a ponadto ewentualnie o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez zasądzenie wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu w kwocie po 1.038,07 zł miesięcznie płatnej do 10-go dnia każdego miesiąca z ustawowymi odsetkami w razie uchybienia terminu płatności którejkolwiek z rat – z możliwością jego waloryzacji do poziomu aktualnych stawek rynkowych z uwzględnieniem podatku VAT – w przyszłości poczynając od 1 stycznia 2016 r. i zasądzenie od wnioskodawczyni na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w Ł. zwrotu

kosztów procesu, a także o zasądzenie od wnioskodawczyni na rzecz strony skarżącej uczestniczącej w postępowaniu zwrotu kosztów procesu za postępowanie przed Sądem II instancji.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawczyni, będąc reprezentowaną przez profesjonalnego pełnomocnika, wniosła o jej oddalenie w całości oraz o zasądzenie od uczestnika Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej przy ul. (...) w Ł. na rzecz wnioskodawczyni kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, według norm prawem przepisanych.

Na rozprawie apelacyjnej z dnia 27 kwietnia 2015 r. pełnomocnik apelującego uczestnika postępowania - Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej w Ł. przy ul. (...), poparł apelację oraz wniósł o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego, z tym że jednocześnie sprecyzował, że wniosek ewentualny o zasądzenie wynagrodzenia miesięcznego w ten sposób, że datą początkową biegu tego wynagrodzenia powinna być data prawomocnego postanowienia. Pełnomocnik wnioskodawczyni natomiast wniósł o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

apelacja okazała się być jedynie częściowo zasadna.

Sąd odwoławczy zasadniczo akceptuje ustalenia poczynione w pierwszej instancji bowiem ich istotna część odnosi się do takich niespornych kwestii jak posadowienie urządzeń energetycznych w postaci stacji transformatorowo – rozdzielczej w dwóch pomieszczenia użytkowych w budynku należącym do skarżącej wspólnoty mieszkaniowej, a także co do nieudanej próby negocjacji stron w przedmiocie uregulowania spornej kwestii w drodze stosunku obligacyjnego i w związku z tym skutecznego wypowiedzenia umowy najmu przedmiotowych pomieszczeń przez wspólnotę, jak również co do sposobu korzystania z tych urządzeń przez wnioskodawczynię oraz co do możliwości wykorzystania lokalu na inne cele przez współwłaścicieli po przeprowadzeniu odpowiedniej adaptacji. Nie ma zatem potrzeby ich ponownego, szczegółowego przytaczania.

W pierwszej jednak kolejności, odniesienia się przez Sąd Okręgowy wymaga najdalej idący zarzut apelacyjny, tj. zarzut nieważności postępowania przed Sądem Rejonowym. Autor apelacji wskazuje jako podstawę prawną przedmiotowego zarzutu art. 626 §1 i 3 k.p.c., która to regulacja prawna stanowi, że w przypadku wniosku o ustanowienie służebności przesyłu należy wskazać właścicieli wszystkich nieruchomości. Skarżąca uzasadniając ów zarzut podnosiła, że w postępowaniu pierwszoinstancyjnym nie uczestniczyli wszyscy zainteresowani właściciele lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych w budynku przy ul. (...) w Ł., w tym m.in. Gmina Ł.. Zarzut ten w realiach niniejszej sprawy musi jednak zostać uznany za chybiony. W pierwszej kolejności należy podkreślić, że kodeks postępowania cywilnego nie definiuje pojęcia "nieważności postępowania", natomiast taksatywnie wymienia przyczyny nieważności postępowania (numerus clausus). Ze sformułowania przytoczonego zarzutu apelacyjnego wywieść można, że apelująca powołując się na nieważność postępowania upatruje jej w przyczynach określonych w przepisie art. 379 pkt 5 k.p.c., zgodnie z którym nieważność zachodzi, jeżeli strona została pozbawiona możliwości obrony swoich praw. Niewątpliwie przepis ten zapewnia stronie jej konstytucyjne prawo do sądu i związane z nim prawo do obrony. W prawidłowo bowiem prowadzonym postępowaniu strona w granicach zakreślonych przepisami prawa ma zarówno wiedzę na temat toczącego się postępowania, jak i posiada możliwość podnoszenia twierdzeń i zgłaszania dowodów na ich poparcie. W przeciwnym wypadku Sąd nie powinien wydawać merytorycznego orzeczenia, co do istoty sprawy kończącego postępowanie w instancji. Dla oceny zasadności analizowanego zarzutu nieważności istotnym jest jednak, że niniejsza sprawa była rozpoznawana przez Sąd Rejonowy w postępowaniu nieprocesowym, a zgodnie z treścią art. 510 §1 k.p.c. w postępowaniu nieprocesowym zainteresowanym w sprawie jest każdy, czyich praw dotyczy wynik postępowania i może on wziąć udział w każdym stanie sprawy, aż do zakończenia postępowania w drugiej instancji. Stosownie zaś do art. 510 §2 k.p.c. jeżeli okaże się, że zainteresowany nie jest uczestnikiem, sąd wezwie go do udziału w sprawie. Sąd Rejonowy niewątpliwie powinien zatem z urzędu czuwać nad tym, ażeby wszyscy zainteresowani byli uczestnikami postępowania, a w szczególności powinien zwrócić uwagę, czy poza występującymi w sprawie nie ma też innych osób, których uczestnictwo uzasadnione jest interesem, o którym mowa w art. 510 §1 k.p.c. (zob.

postanowienie SN z 7.07.2011 r. II CSK 684/10). Odnosząc się do argumentacji strony skarżącej Sąd Okręgowy miał na uwadze, że wprawdzie zgodnie z uchwałą składu 7 sędziów SN mającą moc zasady prawnej z 20.04.2010r., (III CZP 112/09, OSNC z 2010 r., nr 7-8, poz. 98), nie wzięcie przez zainteresowanego udziału w sprawie rozpoznawanej w postępowaniu nieprocesowym nie powoduje nieważności postępowania, jednakże należy je uznać za poważne uchybienie procesowe, które w wypadku, gdy pozbawia zainteresowanego prawa do dwuinstancyjnego postępowania sądowego, będzie skutkowało koniecznością uchylecia orzeczenia i przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. Stosownie bowiem do treści art. 78 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej każda ze stron ma prawo do zaskarżenia orzeczeń i decyzji wydanych w pierwszej instancji, a nadto zgodnie z art. 176 ust. 1 Konstytucji, postępowanie sądowe jest co najmniej dwuinstancyjne. Połączenie tych przepisów tworzy konstytucyjną zasadę kontroli orzeczeń i postępowania sądowego (określaną niekiedy niezbyt precyzyjnie jako zasada sprawiedliwości proceduralnej), stanowiącą rozwinięcie prawa do sądu, ustanowionego w art. 45 ust. 1 Konstytucji. Z uwagi na ograniczenia postępowania kasacyjnego udział uczestnika, dla którego interesów prawnych orzeczenie miałoby być niekorzystne, wyłącznie w postępowaniu przed Sądem drugiej instancji, skutkowałby pozbawieniem go prawa do zaskarżenia niekorzystnego orzeczenia. Stąd też w orzecznictwie przyjmuje się, że w takim wypadku istnieje konstytucyjna podstawa do uchylecia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania (por. postanowienie SN z 21.05.2002 r., III CKN 948/00, OSNC z 2003 r., nr 5, poz. 68). Jednakże apelujący zdaje się nie zauważać, że w realiach niniejszej sprawy mamy do czynienia z sytuacją, gdy z wnioskiem o ustanowienia służebności przesyłu wystąpiła (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. wskazując w sposób prawidłowy jako uczestnika postępowania Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ul. (...) w Ł. /k. 2/, bo tylko ona – w ocenie Sądu Okręgowego – powinna była występować w charakterze uczestnika niniejszego postępowania. Dlatego gwoździ ścisłości wypada zauważyć, że Sąd I instancji niezasadnie w dniu 19 grudnia 2013 r. wydał postanowienie, mocą którego wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestników postępowania wymienionych w pkt 2 właścicieli poszczególnych lokali /k.350-353/. Analiza akt sprawy wskazuje, że następnie Sąd Rejonowy prowadził postępowanie przy udziale w charakterze uczestników postępowania zarówno Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w Ł., jak i wezwanych w/w postanowieniem właścicieli lokali, a w końcu wydał też zaskarżone postanowienie zarówno w stosunku do Wspólnoty Mieszkaniowej jako uczestnika postępowania, jak i w stosunku do poszczególnych właścicieli lokali. Tymczasem niniejsze postępowanie, w ocenie Sądu Okręgowego, powinno było od początku do końca toczyć się wyłącznie przy udziale apelującej wspólnoty mieszkaniowej, ta zaś przez cały czas trwania postępowania pierwszoinstancyjnego występowała w tym charakterze. Powyższa konstatacja wynika z tego, że przecież wspólnota mieszkaniowa stanowi jednostkę organizacyjną niebędącą osobą prawną, której ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali w art. 6 zd. 2 (tekst jedn. Dz.U. z 2000r. nr 80 poz. 903 ze zm. - dalej u.w.l.) przyznaje zdolność prawną i sądową stanowiąc, że wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywaną (por. postanowienie SN z 20.12.2004 r., III CSK 55/04, OSNC 2005 nr 12, poz. 212.). Wspólnotę tę tworzy ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości (zd. 1 art. 6 u.w.l.). Jak słusznie podkreśla się w doktrynie i judykaturze do wspólnoty mieszkaniowej odnosi się również pojęcie „osoba ustawowa”, do której znajdują odpowiednie zastosowanie przepisy o osobach prawnych. Konsekwentnie to wspólnota, a nie jej członkowie, może nabywać prawa i zaciągać zobowiązanie, pozywać i być pozywaną, co oznacza również, że członkowie wspólnoty w żadnym wypadku nie mogą mieć pozycji strony powodowej czy też pozwanej w procesie, ani też uczestnika postępowania nieprocesowego w analogicznych sprawach jak aktualnie rozpoznawana. Ustawodawca uregulował bowiem tę konstrukcję prawną odmiennie niż pozostałe instytucje tworzące zespoły osób (jak np. spółka cywilna). Za takim stanowiskiem przemawiają uregulowania zawarte w art. 6, art. 17 i art. 21 u.w.l. Wynika z nich przede wszystkim odrębność wspólnoty w stosunku do jej członków oraz jej podmiotowość. Zgodnie z dyspozycją art. 33<sup>1</sup> §1 k.c. do jednostek organizacyjnych niebędących osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną, stosuje się odpowiednio przepisy o osobach prawnych, zatem również dotyczące zdolności sądowej i procesowej. Należy zauważyć, że jako ułomna osoba prawna wspólnota mieszkaniowa ma pewne atrybuty osobowości prawnej, gdyż ma ona m.in. taką typową cechę osobowości prawnej jaką jest struktura organizacyjna. Zgodnie z art. 17 u.w.l. za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu - w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości. W wyniku przyjęcia takiej konstrukcji prawnej wspólnota mieszkaniowa może (jako swoisty reprezentant właścicieli

lokali) rozporządzać ich majątkiem, na który składają się m.in. pożytki i przychody z nieruchomości wspólnej, choć w rzeczywistości majątek ten stanowi współwłasność właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową. Dzięki temu wspólnota mieszkaniowa ma możliwość dysponowania środkami majątkowymi przeznaczonymi na zarządzanie nieruchomością wspólną. Przepisy ustawy o własności lokali przewidują określoną strukturę powstałej ex lege wspólnoty. Po pierwsze, jest ona oznaczona (zindywidualizowana), gdyż powszechnie oznacza się wspólnotę mieszkaniową adresem nieruchomości, na której posadowiony jest budynek z wyodrębnionymi lokalami, a nadto ta, zindywidualizowana wspólnota ma także swój organ w postaci zarządu, który m.in. - na co wskazuje zapis art. 21 ust. 1 u.w.l. - reprezentuje tę wspólnotę na zewnątrz. Celem ustawodawcy, który wprowadził tego rodzaju rozwiązanie było zapewnienie sprawnego zarządu w obiektach wielolokalowych, które stanowią własność różnych osób. Jako członek wspólnoty właściciel lokalu jest reprezentowany w sprawach, które dotyczą całej wspólnoty przez zarząd tej wspólnoty (wyrok NSA w W. z 16.11.2009 r., II OSK (...), LEX nr 589042). Wskazać w tym miejscu należy, że przecież właściciele lokali, będących często zupełnie przypadkowym zbiorem osób, łączy nieruchomość, w której wyodrębniono lokale stanowiące ich własność, w konsekwencji czego osoby te stając się współwłaścicielami tej samej nieruchomości wspólnej muszą zorganizować zarządzanie wspólną własnością, a często także rozstrzygać konflikty powstające na tle stosunków własnościowych i współżycia sąsiedzkiego. Niewątpliwie zadanie to jest tym trudniejsze, im więcej właścicieli wchodzi w skład danej wspólnoty mieszkaniowej. Z tych właśnie względów ustawodawca w szczególny sposób uregulował kwestie zarządu nieruchomością wspólną i niektóre kwestie związane z wewnętrzną organizacją wspólnoty (m.in. te właśnie regulacje stały się przyczyną traktowania wspólnoty mieszkaniowej jak jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej, a później jako osoby ustawowej). Zdolność sądowa, tj. możliwość pozywania do sądu i bycia pozywanym, przyznana wspólnocie mieszkaniowej ustawą o własności lokali, znacznie ułatwia codzienne funkcjonowanie wspólnoty mieszkaniowej. Dzięki np. możliwości występowania przed sądem reprezentantów wspólnoty jako całości, gdy rozpatrywana jest sprawa z udziałem wspólnoty jako pozwanego lub powoda, nie jest konieczne występowanie łącznie wszystkich właścicieli lokali wchodzących w skład wspólnoty mieszkaniowej. Ma to zastosowanie zarówno do przypadków, kiedy wspólnota mieszkaniowa pozywana jest przez osobę z zewnątrz, jak i do przypadków, gdy wspólnota mieszkaniowa jest pozywana przez właścicieli lokali wchodzących w jej skład. W orzecznictwie wskazuje się, że przyjęcie, że wspólnota mieszkaniowa jest podmiotem stosunków cywilnoprawnych oznacza, iż może ona posiadać majątek odrębny od majątków właścicieli lokali (własny majątek). W skład tego majątku mogą jednak wejść jedynie prawa i obowiązki związane z gospodarowaniem nieruchomością wspólną (por. m.in. wyrok SN z 15.10.2008 r., I CSK 118/08, Lex nr 658169). Na marginesie wskazać należy, że strona skarżąca pomimo tego, iż podnosiła w apelacji, że w sprawie zachodzi nieważność postępowania z uwagi na to, że nie wszyscy zainteresowani właściciele brali udział w postępowaniu przed Sądem Rejonowym, to jednak z załączonych akt I C 506/09, wydaje się, że zdaje sobie sprawę z tego, że jako wspólnota mieszkaniowa ma zdolność sądową i może reprezentować przed Sądem ogół właścicieli poszczególnych lokali, skoro samodzielnie wytoczyła powództwo przeciwko (...) Spółce z o.o. w Ł. o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu.

Reasumując tę część rozważań prawnych – abstrahując od względnego charakteru nieważności w postępowaniu nieprocesowym, wskazać należy, że argumentacja przytoczona przez skarżącą na poparcie zarzut nieważności postępowania pierwszoinstancyjnego, tzn. że nie wszyscy zainteresowani właściciele poszczególnych lokali brali w nim udział, okazała się być chybioną, albowiem jedynym uczestnikiem tego postępowania powinna być właśnie apelująca wspólnota mieszkaniowa i tak też było przez cały okres trwania postępowania przed Sądem Rejonowym. Na mocy przytoczonych wyżej przepisów prawa materialnego wspólnota mieszkaniowa posiada bowiem zdolność sądową, a więc zdolność do występowania w postępowaniu cywilnym w charakterze strony, co pozwalało na jej samodzielne występowanie w niniejszym postępowaniu, bez potrzeby angażowania w to postępowanie ogółu tworzących ją właścicieli.

Chybionym okazał się również zarzut naruszenia art. 328 §2 k.p.c. w zw. z art. 13 §2 k.p.c., albowiem zgodnie z normą prawną wynikającą z powołanych przepisów uzasadnienie kwestionowanego orzeczenia powinno zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie: ustalenie faktów, które Sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej oraz wyjaśnienie podstawy prawnej orzeczenia z przytoczeniem przepisów prawa. Jak trafnie wskazał w jednym ze

swoich orzeczeń Sąd Apelacyjny w Łodzi, obraza art. 328 § 2 k.p.c. może być skutecznym zarzutem apelacji tylko wtedy, gdy uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie posiada wszystkich koniecznych elementów, bądź zawiera braki w zakresie poczynionych ustaleń faktycznych i oceny prawnej tak znaczne, że sfera motywacyjna orzeczenia pozostaje nieujawniona bądź ujawniona w sposób uniemożliwiający poddanie jej ocenie instancyjnej (wyrok SA w Łodzi z 3.12.2013r., I ACa 715/13, LEX nr 1416118). W niniejszej sprawie wyżej opisana sytuacja nie miała miejsca, gdyż Sąd Rejonowy wskazał okoliczności faktyczne, jakie ustalił, wymienił dowody, które stanowiły podstawę ustaleń faktycznych, dokonał oceny dowodów zgromadzonych w sprawie, po czym wyjaśnił podstawę prawną rozstrzygnięcia, powołując przepisy prawa materialnego. Uzasadnienie zaskarżonego postanowienia spełnia zatem wszystkie warunki, jakie wymienia przepis art. 328 §2 k.p.c. Podkreślić należy, że zarzut wadliwego sporządzenia uzasadnienia orzeczenia może okazać się zasadny tylko wówczas, gdy z powodu braku w uzasadnieniu elementów wymienionych w art. 328 §2 k.p.c. orzeczenie to nie poddaje się kontroli, czyli gdy treść uzasadnienia orzeczenia uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do jego wydania lub w przypadku zastosowania prawa materialnego do niedostatecznie jasno ustalonego stanu faktycznego (tak np. wyrok SA w Łodzi z 6.12.2013r., I ACa 764/13, LEX nr 1416125). Taka sytuacja nie ma jednak miejsca w niniejszej sprawie, co wynika z lektury uzasadnienia zaskarżonego postanowienia, którego treść, w tym również część odnosząca się do oceny prawnej, pozwala na prześledzenie toku rozumowania Sądu Rejonowego, który doprowadził do wydania postanowienia rozstrzygającego sprawę pomiędzy stronami. Inną rzeczą jest, czy Sąd ten zastosował właściwe przepisy prawa materialnego i dokonał właściwej subsumcji prawidłowo ustalonych okoliczności faktycznych sprawy. W tym stanie rzeczy można jedynie, zdaniem Sądu drugiej instancji, przypuszczać, że skarżącemu w rzeczywistości nie tyle chodziło o zakwestionowanie sporządzonego przez Sąd Rejonowy uzasadnienia skarżonego postanowienia, co dokonanej przez tenże Sąd wykładni zastosowanych przepisów, tego jednak dotyczyły pozostałe zarzuty apelacyjne odnoszące się do naruszenia prawa materialnego.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy przystąpił zatem do analizy zarzutów dotyczących naruszenia wskazanych w apelacji przepisów prawa materialnego i oceny merytorycznej skarżonego orzeczenia. W przypadku oceny zasadności zarzutu naruszenia przepisów art. 3 ust. 1, 2 i 3 oraz art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000, Nr 80, poz. 903 ze zm.) poprzez ich niewłaściwie zastosowanie oraz art. 369 k.c. poprzez jego niezastosowanie, art. 367 §1 i 2 k.c. poprzez jego niewłaściwie zastosowanie i zasądzenie wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu w budynku przy ul. (...) na rzecz wszystkich właścicieli wyodrębnionych lokali solidarnie, a nie w częściach ułamkowych, Sąd Okręgowy zważył, że z uwagi na wcześniejsze rozważania na temat charakteru prawnego wspólnoty mieszkaniowej, których ponowne przytaczanie w tym miejscu jest zbędne, zarzuty te nie mogły odnieść zamierzonego skutku, tzn. zasądzenia wynagrodzenia na rzecz wszystkich właścicieli nieruchomości w częściach ułamkowych, skoro samodzielnym uczestnikiem niniejszego postępowania powinna być wyłącznie apelująca, a co za tym idzie jedynie w stosunku do niej może odnosić się treść orzeczenia co do istoty rozpoznawanej sprawy.

Całkowicie niezasadnym okazał się również zarzut naruszenia art. 5 k.c., które to naruszenie zdaniem skarżącego miało polegać na tym, że ustanowienie w lokalach użytkowych w budynku przy ul. (...) w Ł. służebności przesyłu w sposób nadmierny i nieuzasadniony ograniczy prawo własności uczestników postępowania, którzy są podmiotami znacznie słabszymi ekonomicznie od wnioskodawczyni, natomiast premiuje podmiot silniejszy ekonomicznie na rynku, bo uzyskujący ze swojej działalności gospodarczej (przemysł i sprzedaż energii elektrycznej) ogromne zyski, pomimo tego, że możliwym jest dla osiągnięcia tego celu inny tytuł prawny – najem – który zabezpieczy w równym stopniu interesy obu stron i nie będzie krzywdzący dla współwłaścicieli budynku oraz zapewni równowagę i równość interesów obu stron tego stosunku prawnego. Z powyższą argumentacją, w ocenie Sądu II instancji, nie sposób się zgodzić. W pierwszej kolejności wypada przypomnieć, że treścią służebności przesyłu jest korzystanie przez przedsiębiorcę w oznaczonym zakresie z cudzej nieruchomości w zakresie niezbędnym dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń przesyłowych. Służebnością przesyłu można obciążyć zarówno nieruchomość gruntową, budynkową, jak i lokalową (art. 46 §1 w zw. z art. 49 §1 k.c.), na której są lub mają być posadowione urządzenia przesyłowe przedsiębiorcy. Podmiotem, na rzecz którego może być ustanowiona służebność przesyłu, jest wyłącznie przedsiębiorca, a więc osoba fizyczna, osoba prawna i podmiot ustawowy, o którym mowa w art. 33 (1) §1 k.c.,

prowadzące we własnym imieniu działalność gospodarczą lub zawodową. Ustanowienie służebności przesyłu jest możliwe nadto tylko na rzecz takiego przedsiębiorcy, który jest właścicielem urządzeń, służących do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz innych urządzeń podobnych lub który zamierza wybudować takie urządzenia (art. 49 §1 k.c.). Zauważyć także należy, że - jak podnosi się w orzecznictwie - istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw mają charakter wyjątkowy. Odmowa udzielenia ochrony prawnej na podstawie art. 5 k.c., z uwagi na jego wyjątkowy - w powyższym ujęciu - charakter musi być zatem uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości (tak np. wyrok SN z 25.08.2011 r., II CSK 640/10, LEX nr 964496). Przy stosowaniu art. 5 k.c. konieczna jest zawsze ocena całokształtu szczególnych okoliczności danego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa konkretnym stanem faktycznym (zob. wyrok SN z 22.11.1994 r. II CRN 127/94, LEX nr 82293). Zasady współzycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. są bowiem pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy i w takim całościowym ujęciu wyznaczają podstawy, granice i kierunki jej rozstrzygnięcia w wyjątkowych sytuacjach, które przepis ten ma na względzie. Pozostaje zatem aktualna zasada wyjątkowości stosowania art. 5 k.c. w sprawach dotyczących własności (zob. T. Justyński "Nadużycie prawa w polskim prawie cywilnym" Zakamycze 2000 s. 207). Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, iż argumentacja zaprezentowana w apelacji na uzasadnienie stawianego zarzutu naruszenia art. 5 k.c. mija się z prawem i z ideą służebności przesyłu. Nie można bowiem powoływać się na zasady gospodarki i na równość stron, tam gdzie wyraźną wolą prawodawcy zostały do ustawy wprowadzone ograniczenia prawa własności. Niewątpliwie takim ograniczeniem jest służebność przesyłu regulowana - począwszy od 3 sierpnia 2008 r. - przepisami art. 305 (1) - 305 (4) k.c. (wcześniej w orzecznictwie SN dopuszczało się ustanowienie służebności tego rodzaju - por. np. orzeczenia SN z dnia 31.12.1962 r., CR 2/62, OSPiKA 1964/5/11; z 3.06.1965 r., III CO 34/65, OSNCP 1966/7-8/91; z 14.12.2004 r., II CK 255/04, nie publ. a także uchwałę z 30.08.1991 r., III CZP 73/91, OSNC 1992/4/53). Należy podkreślić, że argument przewagi ekonomicznej i gospodarczej po stronie wnioskodawczyni jako przedsiębiorcy nie może odnieść zamierzonego skutku, chociażby z tego względu, że przecież zawsze w sprawach o ustanowienie służebności przesyłu z jednej strony występować będzie podmiot znacznie silniejszy, czyli przedsiębiorstwo energetyczne, bo taka jest wszak istota prawa służebności przesyłu. Gdyby więc zawsze zwracać uwagę na argumenty jakie zostały przedstawione w apelacji, które w zamierzeniu skarżącego uczestnika postępowania miały wykazać zasadność zarzutu naruszenia art. 5 k.c., to nigdy nie doszłoby do ustanowienia służebności przesyłu, bo w każdej sprawie o ustanowienie służebności przesyłu można byłoby się powoływać na to, że pomiędzy przedsiębiorstwem a właścicielem nieruchomości, która ma zostać obciążona tą służebnością zachodzi nierówność ekonomiczna i gospodarcza. Dla oceny omawianego zarzutu w szczególności nie bez znaczenia pozostaje odpowiedź Sądu Najwyższego na pytanie, czy przedsiębiorstwo energetyczne de lege lata może wbrew woli właściciela uzyskać tytuł prawny do korzystania z cudzej nieruchomości w zakresie urządzeń dostarczających lub przekazujących energię elektryczną, który wskazał, że w pierwszej kolejności źródłem uprawnienia zakładu energetycznego do wykonywania czynności faktycznych na nieruchomości, na której znajduje się urządzenie energetyczne jest art. 124 u.g.n., albowiem - jak słusznie wyjaśnił Sąd Najwyższy w postanowieniu z 21.05.2002 r., III CZP 27/02 (OSNC 2003, nr 3, poz. 67) - przepis ten w stanach faktycznych objętych jego hipotezą wyłącza stosowanie rozwiązań cywilnych. Oczywiście nie ma problemu, jeżeli występuje gotowość właściciela nieruchomości do uregulowania potrzeb przedsiębiorstwa energetycznego (por. wyroki SN z 25.07.2003 r., V CKN 129/02 i z 10.10.2003 r., II CK 125/02, niepubl. oraz uchwałę SN z 17.01.2003 r., III CZP 79/02, R. 2003, s. 122). W razie natomiast sprzeciwu właściciela nieruchomości, po stronie zakładu energetycznego powstaje obecnie z mocy wyraźnego umocowania w art. 305 (1) - 305 (4) k.c. uprawnienie do żądania ustanowienia służebności przesyłu (por. wyrok SN z 10.03.2011 r., V CSK 287/10, Lex 1129172). Badając zasadność zarzutu naruszenia art. 5 k.c. w przypadku, gdy tak jak w niniejszej sprawie Sąd Rejonowy ustanowił służebność przesyłu, Sąd II instancji zważył, że należy mieć na uwadze cały czas cel ustanowienia tej służebności w okolicznościach konkretnej sprawy. W przedmiotowej sprawie sieć energetyczna służy przesyłaniu energii, a więc umożliwia doprowadzenie energii z jednego miejsca do drugiego, przy czym chodzi tu nie tylko o nieruchomość skarżącej wspólnoty mieszkaniowej, ale także o nieruchomości sąsiednie, które również korzystają z usług wnioskodawczyni. Bez możliwości korzystania z lokali użytkowych w budynku skarżącej wspólnoty mieszkaniowej, w których znajdują się urządzenia energetyczne spółki - co istotne od połowy minionego XX wieku, bo od 1958 r. (opinia biegłego - k. 202), przesył tej energii byłby niemożliwy albo co najmniej

nadmiernie utrudniony, skoro przeniesienie stacji transformatorowo – rozdzielczej wymagałoby, zgodnie z opinią biegłego w zakresie instalacji i urządzeń elektrycznych wybudowania nowego budynku przeznaczonego wyłącznie na potrzeby stacji (k. 201). Mając na względzie wyżej zaprezentowane rozważania prawne i treść opinii biegłego, w ocenie Sądu II instancji, w sytuacji, gdy spełnione zostały przesłanki o jakich mowa art. 305 (1) -305 (4) k.c. przedsiębiorstwo energetyczne może nabyć uprawnienie do korzystania z nieruchomości wbrew woli właściciela, a stosowanie art. 5 k.c. z powołaniem się na ochronę własności słabszej ekonomicznie strony w tym wypadku jest w zasadzie praktycznie wykluczone (porównaj wyrok SN z 14.12.2004 r., II CK 255/04, Lex 277869). Przeciwny pogląd przekreślałby bowiem, w ocenie Sądu II instancji, cel jaki przyświecał wprowadzeniu przepisów regulujących instytucję służebności przesyłu do kodeksu cywilnego, skoro zawsze podmiotem uprawnionym będzie przedsiębiorstwo, czyli z natury rzeczy podmiot posiadający przewagę ekonomiczną i gospodarczą nad właścicielem nieruchomości obciążonej taką służebnością. Z tych względów zarzut naruszenia art. 5 k.c. okazał się być chybionym.

Zdaniem Sądu II instancji za niezasadny należy też uznać zarzut naruszenia art. 305<sup>2</sup> §1 k.c. Wypada bowiem podkreślić, że jedną z przesłanek uwzględnienia wniosku o ustanowienie służebności przesyłu jest wykazanie, że jest ona konieczna dla właściwego korzystania z urządzeń przesyłowych, a niemożliwe jest ustanowienie tej służebności w drodze umowy. Sąd Okręgowy zważył, że przesłanka ta jest spełniona, także wtedy, gdy strony nie mogą dojść do porozumienia co do wysokości należnego właścicielowi nieruchomości obciążonej wynagrodzenia. W niniejszej sprawie przesłanka ta niewątpliwie została spełniona, skoro apelująca wspólnota mieszkaniowa skierowała do wnioskodawczyni pisma zawierające propozycje w przedmiocie nowej stawki czynszu tytułem najmu pomieszczeń użytkowych, w których znajduje się stacja transformatorowo – rozdzielcza (kopia aneksu – k. 21, pisma – k. 23), a następnie z uwagi na brak akceptacji ze strony wnioskodawczyni na nową wysokość czynszu (pismo – k. 22), skarżąca uczestniczka postępowania skutecznie wypowiedziała dotychczasową umowę najmu (pismo – k. 32). Nadto wskazać należy, iż brak porozumienia i niemożliwość uregulowania służebności przesyłu poprzez zawarcie umowy nie były w przedmiotowej sprawie sporne, jako, że mimo, iż uczestniczka godziła się co do zasady na to by w jej lokalach użytkowych pozostały urządzenia energetyczne, to jednak jej oczekiwania co do treści umowy, w szczególności wynagrodzenia za jej ustanowienie były nie do zaakceptowania przez wnioskodawczynię. Skutkiem takiego stanu rzeczy była zresztą sprawa sądowa jaką wytoczyła apelująca uczestniczka przeciwko wnioskodawczyni o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości wskazanej we wniosku, która była prowadzona za sygn. akt I C 506/09. Za zasadną uznać należało nadto, wbrew twierdzeniom apelującej, konieczność ustanowienia służebności. Infrastruktura, którą dysponuje wnioskodawczyni to istotnie są urządzenia, które są niezbędne do tego, aby dostarczać energię elektryczną do odbiorców, którzy są usytuowani dalej, wzdłuż linii przesyłowej, co niewątpliwie świadczy o istotnej roli w zakresie dostarczania energii elektrycznej. Należy podkreślić, że okoliczność, iż dalsze utrzymywanie przedmiotowych urządzeń przesyłowych w zakresie realizacji funkcji przesyłowej przez wnioskujące przedsiębiorstwo nie wymagało do jej ustalenia żadnych wiadomości specjalnych, albowiem, w ocenie Sądu II instancji, oczywistym jest i nie nasuwa żadnych wątpliwości, że rzeczywiście żądana służebność przesyłu powinna być ustanowiona na rzecz przedsiębiorcy (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł.. W takim stanie rzeczy niewątpliwie spełnione zostały wszystkie wymagane prawem przesłanki do ustanowienia na rzecz wnioskodawczyni służebności przesyłu, albowiem istotnie urządzenia infrastruktury elektroenergetycznej istnieją i są niezbędne dla obsługi odbiorców energii na określonym terenie w celu publicznym, abstrahując od kwestii dochodów strony wnioskującej, zaś wnioskodawczyni i uczestniczka postępowania nie mogły uprzednio dojść do porozumienia, co do treści umowy obligacyjnej z uwagi na wysokość wynagrodzenia. Na marginesie dodać wypada, że sam przebieg negocjacji pomiędzy wymienionymi nie ma żadnego znaczenia a istotnym jest jedynie to, że strony tych negocjacji ostatecznie nie doszły do porozumienia. W tym miejscu zaakcentować należy, że Sąd Okręgowy oceniając argumentację apelującej miał na uwadze również i to, że służebność przesyłu aczkolwiek w pewnym ograniczonym zakresie, to jednak daje uprawnionemu władztwo nad cudzą nieruchomością. Ogranicza prawa własności właściciela nieruchomości przez ustanowienie trwałego obowiązku znoszenia przez niego w sferze, w której może być wykonywana własność, pewnego nowo ukształtowanego stanu. W praktyce sytuacja taka oznacza możliwość wejścia przez przedsiębiorcę, któremu przysługuje służebność na cudzą nieruchomości obciążoną służebnością. W konsekwencji służebność przesyłu, jest co do zasady, służebnością czynną (B. Rakoczy, Służebność przesyłu w praktyce, Warszawa 2009, s. 16; zob. też E. Gniewek (w:) E. Gniewek (red.), Komentarz, 2008, s. 473; S. Rudnicki,



G. Rudnicki, Komentarz, 2009, s. 570). Pojęcia „korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej” oraz „zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń”, jakkolwiek mają charakter normatywny, są tak ogólne, że w każdym wypadku wymagają wypełnienia przez sądy indywidualną treścią, uwzględniającą jej tzw. czynny charakter. Nie ulega wątpliwości, że zwroty te wyznaczają zakres przedmiotowy obciążeń, obejmujący nie tylko rodzaj i rozmiar uprawnień przedsiębiorcy, ale i powinność oznaczenia terenu, na którym będą one realizowane. Uszczegółowienie powinno być odpowiednie dla specyfiki przedsiębiorstwa, rodzaju i umiejscowienia urządzeń przesyłowych, obecnego sposobu ich wykorzystywania, działań przyszłych mieszczących się w granicach prawidłowego gospodarowania oraz przewidywalnych potrzeb. Wobec powyższego celowym wydaje się być zwłaszcza wskazanie, czy obciążenie obejmuje dostęp, korzystanie poprzez bieżącą eksploatację, dokonywanie kontroli, przeglądów, konserwacji, modernizacji, remontów, usuwanie awarii, wymiany urządzeń posadowionych na danej nieruchomości w zakresie niezbędnym dla zapewnienia prawidłowego i niezakłóconego działania sieci przesyłowej przedsiębiorstwa. Mając na względzie powyższe Sąd Okręgowy zważył, że określając zakres korzystania, Sąd pierwszej instancji winien mieć na względzie zasady współżycia społecznego, zwyczaje miejscowe oraz jak najmniejsze utrudnienie korzystania z nieruchomości obciążonej (art. 305 (4) k.c. w zw. z art. 287 i 288 k.c.). Formalizm prawa rzeczowego, ingerencja w konstytucyjnie chronione prawo własności wymagają nie tylko legalnego wkroczenia osób trzecich w sferę prawnie chronioną, ale i wyznaczenia zakresu przedmiotowego oraz terytorialnego jego ograniczeń, wynikających z ustanowienia służebności przesyłu (postanowienie SN z 18.04.2008 r., II CSK 627/07, nie publ., postanowienie SN z 22.11.1996 r., I CKN 10/96, nie publ.). Oceniając zatem, czy ustanowienie służebności przesyłu przez Sąd Rejonowy spełnia powyższe kryteria, Sąd II instancji nie doszukał się żadnych uchybień, a w szczególności naruszenia zasad współżycia społecznego. Przedmiotowa służebność została przez Sąd Rejonowy ustanowiona w sposób prawidłowy, w szczególności z uwagi na cel jej ustanowienia, a nadto z uwagi na zakres żądania ustanowienie służebności o jakim mowa we wniosku inicjującym postępowanie w sprawie. Oczywistym jest bowiem, że niezbędnym może okazać się zarówno zapewnienie wnioskodawczyni dostępu do lokalu użytkowego w budynku wspólnoty, w tym dojazdu i wyjazdu, wyjscia i wyjazdu, wraz z niezbędnym sprzętem, celem dokonania modernizacji, czy też remontu, usuwanie awarii jak również renowacji sprzętu. Reasumując powyższe rozważania - Sąd Okręgowy stoi na stanowisku, że w tym zakresie w jakim skarżąca kwestionowała konieczność ustanowienia służebności przesyłu oraz podnosiła, że jej prawo własności zostało nadmiernie i bezzasadnie ograniczone, zarzut naruszenia art. 305<sup>2</sup> § 1 k.c. okazał się być w całości niezasadny.

Pozostała zatem do oceny kwestia należnego wspólnocie mieszkaniowej wynagrodzenia. Przepis art. 305<sup>2</sup> § 2 k.c. przewiduje ustanowienie służebności przesyłu za odpowiednim wynagrodzeniem, nie zawierając co do niego żadnych wskazówek. Odpowiednie wynagrodzenie Sąd ustala więc każdorazowo na podstawie konkretnych okoliczności sprawy. Nie budzi natomiast wątpliwości, że wynagrodzenie powinno być proporcjonalne do stopnia ingerencji w treść prawa własności, uwzględniać wartość nieruchomości i w takim kontekście Sąd ustanawiając odpowiednie wynagrodzenie powinien mieć na względzie straty właściciela z uszczuplenia prawa własności. Istnienie urządzeń energetycznych w lokalach użytkowych obciążonych służebnością przesyłu służąca w gruncie rzeczy celom publicznym jest zdarzeniem nieodwracalnym w pewnym przedziale czasu. Przewidywany okres trwałości urządzeń ma więc również wpływ na wysokość wynagrodzenia, którego suma nawet w odległej perspektywie nie powinna przekraczać wartości obciążonej nieruchomości, a jeśli nieruchomość ze względu na głębokość posadowienia urządzeń przesyłowych może być nadal wykorzystywana, suma wynagrodzenia w takiej perspektywie powinna być odpowiednio niższa od wartości nieruchomości (patrz postanowienie SN z 5.04.2012 r., II CSK 401/11, LEX nr 1211144). Jednocześnie Sąd II instancji orzekający w niniejszym składzie, w całości podzielił pogląd zaprezentowany w wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 18.07.2013 r. (I ACa 434/13, Lex 1349917), przyjmując go za własny, iż „wynagrodzenie, o którym mowa w art. 305<sup>2</sup> § 2 k.c., wcale nie musi mieć charakteru jednorazowego. Na tle analogicznego unormowania służebności drogi koniecznej (art. 145 k.c.) orzecznictwo jednoznacznie wskazało na stanowisku, że wynagrodzenie przybrać może postać świadczeń okresowych, podobnych w swej istocie do czynszu, nie ma zatem żadnych przeszkód, by ów dorobek orzecznicy zastosować także do służebności przesyłu”. Sąd Okręgowy uznając, że wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu jest pojęciem szerszym niż pojęcie odszkodowania, doszedł do przekonania, że w realiach niniejszej sprawy najwłaściwszą formą wynagrodzenia na rzecz apelującej wspólnoty mieszkaniowej będzie wynagrodzenie miesięczne. Zdaniem Sądu II instancji skoro bowiem idea

ustanowienia służebności przesyłu było to, że pomiędzy apelującą i wnioskodawczynią nie doszło do porozumienia, co było podstawą do wystąpienia przez przedsiębiorstwo energetyczne z żądaniem ustanowienia służebności przesyłu, przeto należne skarżącej wspólnocie mieszkaniowej wynagrodzenie powinno być w taki sposób zasądzone, aby jednocześnie likwidowało szkodę, którą jest ograniczenie prawa własności, ale także zastępowało czynsz, choć oczywiście czynszem nie jest. W tym zatem zakresie apelacja okazała się być zasadną i w konsekwencji odniosła we wskazanej części zamierzony przez stronę skarżącą skutek.

Z tych wszystkich względów na mocy art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. i przy zastosowaniu art. 305<sup>2</sup> § 2 k.p.c., zaskarżone postanowienie Sąd Okręgowy zmienił orzekając jak w punkcie 1 sentencji, zgodnie z wnioskiem apelującej bacząc jednocześnie, że zgodnie z przepisem art. 321 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd jest związany granicami żądania i nie może w takim wypadku dysponować przedmiotem postępowania poprzez określenie jego granic niezależnie od zakresu żądania ochrony przez uczestniczkę postępowania, tj. nie może wyjść ponad zgłoszone żądanie, w pozostałym zaś zakresie oddalił apelację jako niezasadną, o czym orzekł w punkcie drugim wyroku na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Zgodnie z art. 108 k.p.c. w każdym orzeczeniu kończącym postępowanie sądowe sąd ma obowiązek orzec o tym, kto ponosi koszty postępowania. Zasady ponoszenia kosztów postępowania w procesie różnią się od zasad ponoszenia kosztów postępowania w postępowaniu nieprocesowym. W postępowaniu nieprocesowym, co do zasady, każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie (art. 520 § 1 k.p.c.). Wyjątek od tej zasady stanowi jedynie sytuacja, w której uczestnicy są w różnym stopniu zainteresowani w wyniku postępowania lub interesy ich są sprzeczne, sąd może wówczas stosunkowo rozdzielić obowiązek zwrotu kosztów lub włożyć go na jednego z uczestników w całości; to samo dotyczy zwrotu kosztów postępowania wyłożonych przez uczestników (art. 520 § 2 k.p.c.). W realiach niniejszej sprawy, w ocenie Sądu Okręgowego, zarówno wnioskodawczyni, jak i uczestniczka postępowania - Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w Ł., w tym samym stopniu zainteresowane są w rozstrzygnięciu niniejszej sprawy, a zatem mają obowiązek ponieść koszty postępowania związane z ich udziałem w sprawie. Mając na uwadze powyższe Sąd II instancji o kosztach postępowania orzekł jak w punkcie trzecim wyroku na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.