

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 30 grudnia 2019 roku sygn. akt II Ns 2099/13 w sprawie z wniosku B. M. z udziałem (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w Ł. o ustanowienie służebności przesyłu, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi:

1. **ustanowił na rzecz (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w Ł. na**

**nieruchomości, położonej w Ł. przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...) w obrębie B-17, objętej księgą wieczystą (...), służebność przesyłu, polegającą na prawie korzystania z wyżej opisanej nieruchomości w zakresie niezbędnym do utrzymania, eksploatacji, konserwacji, remontów i modernizacji urządzenia przesyłowego w postaci linii elektroenergetycznej nN 0,4 kV, stanowiącej własność uczestnika postępowania, a posadowionej na nieruchomości obciążonej, to jest na działce nr (...) przy ul. (...) w Ł., w przebiegu a,b,c,d,e,f,475,g,h,a o powierzchni 1123 m<sup>2</sup>, przedstawionym na mapie do ustalenia służebności gruntowych, sporządzonej przez biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii M. R. w dniu 25 sierpnia 2017 r., przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego przez Prezydenta Miasta Ł. 12 września 2017 r. pod numerem ewidencyjnym P. (...)2017. (...), zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń, wraz z prawem wejścia i wjazdu na teren nieruchomości obciążonej, w celu wykonania czynności, objętych zakresem służebności;**

2. zasądził od (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w Ł. na rzecz B.

M. kwotę 21.000 zł z tytułu wynagrodzenia za ustanowienie służebności opisanej w punkcie 1 (pierwszym);

3. nakazał pobrać od (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w Ł. na rzecz

Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi kwotę 5.994,56 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;

4. nie obciążył wnioskodawczyni nieuiszczonymi kosztami sądowymi;

5. ustalił, że każdy z uczestników w pozostałym zakresie ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

Podstawę rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego stanowiły następujące ustalenia faktyczne i wnioski: B. M. jest właścicielką nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), oznaczonej jako działka (...) w obrębie B-17 o powierzchni 2,0144 ha, dla której jest prowadzona księga wieczysta o numerze (...). Wnioskodawczyni nabyła przedmiotową nieruchomość w dniu 12 marca 2007 r. od swoich rodziców w drodze darowizny. Działka ma nieregularny kształt, znajdują się na niej budynek mieszkalny oraz budynki inwentarskie. Przez nieruchomość przebiegają: sporna napowietrzna trójfazowa linia elektroenergetyczna nN 0,4kV, sieć gazowa oraz napowietrzna trójfazowa linia elektroenergetyczna WN 220 kV. Wnioskodawczyni ustanowiła w drodze umowy służebność przesyłu na rzecz (...) Spółki (...).

W przypadku linii nN 0,4 kV na nieruchomości posadowione są słupy linii nN, a nadto przebiegają nad gruntem przewody elektryczne spornej linii nN doprowadzające energię elektryczną do okolicznych domów znajdujących się w rejonie ul. (...) oraz do sieci oświetleniowej tej ulicy. Linia ta przebiega wzdłuż granicy działki wnioskodawczyni oraz przez jej centralną część.

Przedmiotowa linia nN w obecnym przebiegu posadowiona jest na nieruchomości wnioskodawczyni od 1984 r., kiedy to została przekazana do zakładu energetycznego dokumentacja powykonawcza dotycząca linii według projektu z 1981 r.

Powierzchnia pasa służebności dla linii nN wynosi po 3 metry w obie strony od skrajnych przewodów. Łączna powierzchnia strefy ograniczonego użytkowania związana z napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi niskiego napięcia nN 0,4 kV wynosi około 1.218 m<sup>2</sup>, a powierzchnia drogi dojazdowej do fragmentu napowietrznej trójfazowej linii elektroenergetycznej o napięciu 0,4 kV wynosi około 244 m<sup>2</sup>. Dla obsługi takiej linii konieczne jest po 3 metry od skrajnego przewodu linii w obie strony, gdyż mniejszy obszar uniemożliwiłby wjazd najmniejszego samochodu zakładu energetycznego. Także w przypadku zastosowania wysięgnika przy obsłudze linii konieczny jest obszar po 3 metry z obu stron linii licząc od skrajnych przewodów. Powierzchnia gruntu po 1,5 m od skrajnych przewodów w obie strony byłaby niewystarczająca dla obsługi linii nN 0,4 kV. Właściciel gruntu na tym obszarze nie ma możliwości zabudowy i istnieją w tym miejscu ograniczenia w doborze nasadzeń roślinnych.

Przedsiębiorstwo Zakład (...) wchodziło początkowo w skład Zakładów (...) w W., a następnie od 12 sierpnia 1975 r. było jednostką Centralnego O. Energetycznego w W.. Od 1 stycznia 1989 r. było już samodzielnym podmiotem posiadającym osobowość prawną i wyposażonym w składniki mienia pozostałe po zlikwidowanym Centralnym O.. Aktem notarialnym z dnia 12 lipca 1993 r. przekształcono Zakład (...) w jednoosobową spółkę akcyjną Skarbu Państwa.

W dniu 30 czerwca 2007 r. doszło do aportowego zbycia części przedsiębiorstwa spółki, w tym przysługujących służebności na rzecz (...) Sp. z o.o. (ze zmienioną nazwą od 2008 r. na (...) Sp. z o.o.), której następcą prawnym po połączeniu w dniu 31 sierpnia 2010 r. jest (...) S.A. z siedzibą w L..

W chwili obecnej przedmiotowa linia elektroenergetyczna nN 0,4kV, przebiegająca przez nieruchomość wnioskodawczyni jest własnością uczestnika. Pracownicy uczestnika dokonują oględzin linii elektroenergetycznych na odcinku od Żółwiowej 36 do Żółwiowej 53.

Projektowana służebność przesyłu ustalona na nieruchomości wnioskodawczyni, oznaczonej nr 84/2 obręb B-17 położonej w Ł. przy ul. (...), ma powierzchnię 1.123 m<sup>2</sup> i jest oznaczona jako a,b,c,d,e,f,475,g,h,a na mapie do celów prawnych sporządzonej przez biegłą geodetę M. R. w dniu 25 sierpnia 2017 r., a wpisana do operatu technicznego do ewidencji materiału zasobu w dniu 12 września 2017 r. pod numerem ewidencyjnym P. (...)2017. (...).

Wysokość jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu związanej z przeprowadzeniem przez nieruchomość wnioskodawczyni spornej linii nN 0,4 kV na rzecz uczestnika wynosi 21.000 zł.

Pismem datowanym na 26 grudnia 2012 r. B. M. wezwała (...) S.A. w L. do zapłaty w terminie 7 dni od otrzymania wezwania kwoty 62.460 zł tytułem bezumownego korzystania z części działki nr (...) w obrębie Ł. B-17 w okresie od 12 marca 2007 r. do 31 października 2012 r. związanego z istnieniem na jej nieruchomości urządzeń przesyłowych nN, a nadto wezwała do zawarcia umowy o odpłatne ustanowienie służebności przesyłu związanej z istnieniem na tej działce urządzeń przesyłowych. W odpowiedzi na wezwanie (...) S.A. w L. odmówiła zapłaty i powołała się na zasiedzenie służebności przesyłu.

Ustalając wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu Sąd oparł się na rzetelnej, wiarygodnej i kompleksowej opinii biegłego P. B. (1), która ostatecznie po wydaniu opinii uzupełniającej, w której biegły wyjaśnił wszystkie wątpliwości uczestnika, nie była przez uczestnika kwestionowana. Sąd nie uwzględnił przy tym opinii biegłego P. O. (1), nie tylko dlatego że opinia ta straciła aktualność, ale przede wszystkim dlatego, że w ocenie Sądu jest to opinia, która nie ma waloru wiarygodności i jest wewnętrznie sprzeczna.

Ustalając datę posadowienia spornej linii na gruncie wnioskodawczyni Sąd przyjął wskazany przez uczestnika rok 1984, który znajduje potwierdzenie w dokumentach projektowych. Wprawdzie świadek A. M. wskazywał, że wcześniej

przed tą datą istniała linia nN, ale przyznał, że nie miał wiedzy, kiedy ją pobudowano. Linia ta została przebudowana, a zatem obecny jej przebieg, w tym przez nieruchomości wnioskodawczynie datuje się od 1984 r.

Na podstawie powyższych ustaleń faktycznych Sąd Rejonowy uwzględnił wniosek o ustanowienie służebności przesyłu, bowiem zarzut zasiedzenia służebności nie został wykazany.

Powołując się na przepisy art. 305<sup>1</sup> k.c., art. 305<sup>4</sup> k.c., art. 305<sup>2</sup> § 2 k.c., art. 172 k.c. do art. 176 k.c., art. 292 k.c. w zw. z art. 305<sup>4</sup> k.c. Sąd Rejonowy stwierdził, że służebność przesyłu może być nabyta przez zasiedzenie tylko w wypadku, gdy polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia, nieprzerwanie przez właściciela urządzeń przez określony czas, którego długość zależy od dobrej lub złej wiary posiadacza.

W ocenie Sądu I instancji, powyższe przesłanki nie zostały spełnione łącznie z uwagi na fakt, że uczestnik jak i jego poprzednicy prawni nie posiadali służebności przez wymagany ustawą okres – w tym wypadku 30 lat. Na podstawie dostępnego materiału dowodowego nie sposób bowiem przyjąć dobrej wiary w tym posiadaniu. Ponadto, uczestnik nie wykazał precyzyjnie daty posadowienia na nieruchomości wnioskodawczynie spornych urządzeń. Przyznał, że było to w 1984 r., zatem 30 letni termin upłynąłby w 2014 r., natomiast wnioskodawczynie wniosek w niniejszej sprawie złożyła przed upływem tego okresu, bo w maju 2013 r., co skutkowało przerwaniem biegu zasiedzenia służebności przesyłu.

W konsekwencji, wobec niewykazania przesłanek wiodących do zasiedzenia służebności odpowiadającej treścią służebności przesyłu, zarzut zasiedzenia służebności został oddalony, a Sąd I instancji ustanowił służebność na rzecz (...) S.A. w L. opisaną w punkcie 1. Postanowienia, w punkcie 2. sentencji Sąd ten zasądził od uczestnika na rzecz B. M. sumę 21.000 zł z tytułu wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu w zakresie linii nN, zgodnie z wnioskami opinii biegłego P. B., biorąc pod uwagę zakres ograniczeń na powierzchni 1.123 m<sup>2</sup> działki, brak możliwości zabudowy w tym miejscu, ograniczenia w doborze nasadzeń roślinnych, a tym samym w organizacji ogrodu, znoszenie wejścia, czy wjazdu na teren w celu usuwania awarii, dokonywania napraw, remontów, konserwacji i modernizacji urządzenia. Przy ustaleniu wysokości wynagrodzenia w tym wypadku Sąd Rejonowy uwzględnił także i to, że sporna linia NN przebiega przez nieruchomości nie tylko wzdłuż granicy, ale także przez centralną część tej działki, co z całą pewnością wyłącza możliwość efektywnego wykorzystania tego terenu przez wnioskodawczynię.

Sąd Rejonowy obciążył uczestnika nieuiszczonymi kosztami sądowymi, w tym przede wszystkim kosztami opinii biegłych. W zakresie poniesionych już kosztów postępowania, rozstrzygnięto na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

Apelację od opisanego postanowienia wywiódł uczestnik postępowania, zaskarżając orzeczenie w całości i zarzucając:

1. naruszenie przepisów postępowania to jest art. 233 § 1 k.p.c. poprzez

a) uznanie, że opinia biegłego sądowego P. O. (1) nie ma waloru

wiarygodności z uwagi na wewnętrzną sprzeczność, pomimo, że biegły w sposób wyczerpujący i rzetelny wyjaśnił w opiniach uzupełniających podnoszone wątpliwości, zaś sama opinia jest precyzyjna, jasna i rzetelna, a także kompletna,

b) uznanie opinii biegłego sądowego P. B. (1) za wiarygodną, jasną i

kompletną pomimo, że biegły nie wyjaśnił w sposób dostateczny i zrozumiały wysokości przyjętych współczynników (w tym współczynnika k), jak również nie umotywował w sposób przekonujący przyczyn uwzględnienia obniżenia wartości nieruchomości,

2. naruszenie przepisów prawa materialnego:

a) art. 292 k.c. w zw. z art. 305<sup>4</sup> k.c. i art. 172 k.c. oraz art. 7 k.c. poprzez ich

niezastosowanie i nieuprawnione przyjęcie, że w sprawie nie doszło do nabycia przez poprzednika prawnego uczestniczki służebności gruntowej o treści służebności przesyłu na nieruchomości wnioskodawcy w drodze zasiedzenia w dobrej wierze, pomimo że domniemanie dobrej wiary nie zostało obalone przez wnioskodawcę,

b) art. 305<sup>2</sup> § 2 k.c. i art. 305<sup>1</sup> k.c. przez ich zastosowanie i ustanowienie

służebności przesyłu obciążającej nieruchomość wnioskodawcy w sytuacji, gdy uczestniczka dysponuje już prawem do korzystania z nieruchomości wnioskodawcy w postaci służebności gruntowej o treści służebności przesyłu w zakresie linii niskiego napięcia nabytej w drodze zasiedzenia,

c) art. 305<sup>1</sup> k.c. i art. 305<sup>2</sup> k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie tj.

ustanowienie służebności przesyłu za nieodpowiednim wynagrodzeniem.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia i oddalenie wniosku w całości, ewentualnie zmianę w zakresie punktu 2. przez obniżenie zasądzzonego wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności przesyłu do kwoty 3 339 zł, dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego P. O. (1) i zasądzenie od wnioskodawcy zwrotu kosztów postępowania za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację, wnioskodawczyni wniosła o jej oddalenie, zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego oraz oddalenie wniosku dowodowego.

#### **Sąd Okręgowy zważył:**

apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu w całości.

Sąd odwoławczy podziela ustalenia faktyczne Sądu I instancji, przyjmując je za własne i uznając zaskarżone orzeczenie za prawidłowe, stanowiące wynik właściwej oceny zebranego materiału dowodowego.

Zarzuty naruszenia prawa materialnego należy w badanej sprawie rozpoznać w pierwszej kolejności z uwagi na specyfikę skonstruowania wyводу apelacji. Kluczową dla rozstrzygnięcia sprawy jest bowiem ocena przesłanki zasiedzenia w postaci dobrej bądź złej wiary posiadania służebności przez uczestnika, co determinuje uwzględnienie bądź oddalenie zarzutu zasiedzenia, a w konsekwencji przypisanie uczestnikowi skutecznego prawa do dysponowania przedmiotową nieruchomością w zakresie odpowiadającym służebności przesyłu bądź wyłączenie takiego uprawnienia.

Zarzuty naruszenia prawa procesowego odnoszą się natomiast do oceny dowodów w postaci opinii biegłych, określających wysokość należnego wynagrodzenia, a to aktualizuje się dopiero po rozważeniu opisanego wyżej zarzutu zasiedzenia.

Odnosząc się zatem do zarzutu naruszenia prawa materialnego w postaci art. 292 k.c. w zw. z art. 305<sup>4</sup> k.c. oraz art. 172 k.c. i art. 7 k.c. należy stwierdzić, że nie jest on zasadny. Z dokonanych i niekwestionowanych przez skarżącego ustaleń faktycznych wynika, że przedmiotowa linia nN w obecnym przebiegu posadowiona jest na nieruchomości wnioskodawczyni od 1984 r., kiedy to została przekazana do zakładu energetycznego dokumentacja powykonawcza dotycząca tej linii, sporządzona według projektu z 1981 r.

Zgodnie z art. 292 k.c. do zasiedzenia służebności stosuje się odpowiednio przepisy o nabyciu własności nieruchomości przez zasiedzenie. W świetle zaś art. 172 § 1 i 2 k.c. nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie jest uzależnione od samoistnego posiadania nieruchomości przez określony tam czas, którego długość zależy od tego, czy posiadanie nieruchomości zostało uzyskane w dobrej, czy też złej wierze. Na gruncie art. 292 k.c. odpowiednikiem posiadania nieruchomości jest posiadanie służebności przejawiające się korzystaniem z trwałego i widocznego urządzenia. Posiadanie służebności gruntowej o treści odpowiadającej służebności przesyłu, jak również posiadanie służebności

przesyłu, jest posiadaniem zależnym (art. 336 k.c.). Chodzi w tym wypadku o władanie przez przedsiębiorstwo przesyłowe cudzym gruntem w zakresie niezbędnym do korzystania z urządzenia przesyłowego - w takim zakresie i w taki sposób, jak by to czyniła osoba, której przysługuje ograniczone prawo rzeczowe.

W okolicznościach niniejszej sprawy należało przyjąć, że od 1984 r. na nieruchomości wnioskodawczynie istniała linia elektroenergetyczna nN 0,4 kV, która od tej daty była wykorzystywana przez przedsiębiorstwo przesyłowe dla realizacji przesyłu energii elektrycznej. Tym samym - w zakresie niezbędnym dla eksploatacji linii - od wymienionej daty miało miejsce korzystanie przez przedsiębiorstwo przesyłowe z nieruchomości, na której została ona posadowiona. Przedmiotowa linia stanowiła trwałe i widoczne urządzenie (w rozumieniu art. 292 k.c.). Korzystanie z opisanego urządzenia związane z eksploatacją urządzenia przesyłowego, odpowiadało korzystaniu w zakresie i w sposób, w jaki czyniłaby to osoba mająca prawo służebności gruntowej o treści służebności przesyłu, a następnie, od 3 sierpnia 2018 r., prawo służebności przesyłu, co wskazuje na posiadanie takiej służebności (art. 352 k.c.).

Podkreślić nadto trzeba, że uczestnik nie wykazał innej daty początkowej biegu zasiedzenia. Na podstawie dokumentów złożonych do akt sprawy nie sposób ustalić, kiedy zakład energetyczny rozpoczął prace przy przebudowie linii niskiego napięcia, czyli od kiedy przejął we władanie część gruntu z działki wnioskodawczynie do realizacji zadania inwestycyjnego. Ponadto odnotować trzeba, że nie jest rzeczą sądu poszukiwanie dowodów na poparcie określonych twierdzeń uczestnika, zgłoszonych w formie zarzutu zasiedzenia, w sytuacji wynikającej z przepisów art. 6 k.c. i 232 k.p.c. zasady kontrydiktoryjności. Ewentualne ujemne skutki nieprzedstawienia dowodu obciążają stronę, która nie dopełniła ciężącego na niej obowiązku (tak SN w wyroku z dnia 15 lipca 1999 r. I CKN 415/99 -legalis).

W tym miejscu, dla pogłębienia wyводу należy wskazać, że posiadanie służebności początkowo było posiadaniem państwowym, a więc wykonywanym przez przedsiębiorstwo państwowe na rzecz Skarbu Państwa, z uwagi na obowiązującą pod rządami art. 128 k.c. w brzmieniu do 31 stycznia 1989 r. zasadę jednolitej własności państwowej.

Z chwilą wejścia w życie ustawy z dnia 31 stycznia 1989 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny zniesiona została zasada, że jedynie Skarbowi Państwa może przysługiwać prawo własności mienia państwowego, w wyniku czego państwowe osoby prawne uzyskały zdolność prawną w zakresie nabywania składników majątkowych na własność. Najpierw więc Skarb Państwa, a następnie przedsiębiorstwo państwowe - w okolicznościach niniejszej sprawy Przedsiębiorstwo Zakład (...) - stało się właścicielem linii przesyłowej na nieruchomości wnioskodawczynie, która dotychczas pozostawała w jego zarządzie i korzystając z przedmiotowej linii wykonywało samodzielnie we własnym imieniu i na własny rachunek posiadanie służebności. W dalszej kolejności posiadanie służebności wykonywały wymienione w ustaleniach faktycznych Sądu Rejonowego spółki. Przyjąć należy, że posiadanie, o którym mowa wyżej, było wykonywane nieprzerwanie od 1984 r. przy zastosowaniu regulacji wynikającej z art. 176 k.c.

Terminy zasiedzenia służebności gruntowej określa art. 172 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 292 k.c. W 1984 r., gdy rozpoczął się bieg zasiedzenia służebności, terminy zasiedzenia wynosiły: 10 lat w przypadku dobrej wiary i 20 lat przy złej wierze. Zważywszy na okoliczność, że żaden z tych terminów nie zakończył się przed 1 października 1990 r., tj. przed wejściem w życie zmian dokonanych ustawą z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny, która wydłużyła terminy zasiedzenia, należało w konsekwencji, w świetle treści jej art. 9 stosować terminy zasiedzenia, określone w ustawie zmienionej.

Kluczowe znaczenie dla określenia daty kończącej upływ terminu zasiedzenia ma zatem przyjęcie dobrej lub złej wiary.

Wbrew stanowisku apelacji, w okolicznościach badanej sprawy nie można przyjąć dobrej wiary w odniesieniu do posiadania służebności na nieruchomości wnioskodawczynie. Dobra wiara posiadacza polega na tym, że z przyczyn usprawiedliwionych nie wie on o tym, że prawo własności mu nie przysługuje. Zła wiara ma miejsce, gdy osoba ma świadomość, że nie przysługuje jej prawo własności albo też nie ma tej świadomości, jednakże powinna ją mieć, gdyby postępowała z należytą starannością i zgodnie z zasadami współżycia społecznego. W orzecznictwie Sądu Najwyższego dominuje odwołanie się do tradycyjnej koncepcji dobrej wiary i według niej oceniane jest posiadanie wykonywane z zamiarem nabycia prawa przez zasiedzenie (por. uchwałę składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 1991 r.

III CZP 108/91 –legalis), a to z uwagi na zasadę ochrony własności, będącej jedną z podstawowych zasad w stosunkach cywilnoprawnych, w tym przede wszystkim w stosunkach praworzeczowych.

Uczestnik w istocie nie wskazał, na czym miało opierać się usprawiedliwione, choć błędne przekonanie posiadacza, w momencie wejścia w posiadanie, że jego posiadanie służebności gruntowej o treści służebności przesyłu jest legalne - zwłaszcza, że taki tytuł w postaci służebności obciążającej nieruchomości musiałby powstać z zachowaniem warunków określonych w art. 245 k.c. (forma aktu notarialnego dla oświadczenia właściciela nieruchomości obciążonej). Jako przykłady takich sytuacji, w których można przyjąć dobrą wiarę wskazuje się w orzecznictwie uzyskanie decyzji w trybie art. 35 ustawy z 12 marca 1958 r. o wywłaszczaniu nieruchomości, która następnie została wyeliminowana z obrotu prawnego z mocą wsteczną, czy objęcie nieruchomości we władanie w wyniku zawarcia umowy o ustanowienie służebności z zachowaniem wymaganej formy, która następnie z innych przyczyn niż niewłaściwa forma okazała się nieważna (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 2016 r. III CZP 86/16 -legalis). Zaistnienia przytoczonych lub innych tego rodzaju sytuacji uczestnik jednak nie wykazał. Nie można natomiast za takowe okoliczności uznać wskazywanej przez uczestnika w apelacji bierności wnioskodawczyni, a właściwie jej poprzedników prawnych – niepodejmowania przez nich działań w celu wyjaśnienia stanu prawnego czy faktycznego istniejących urządzeń. Trudno bowiem przyjąć, że przedsiębiorca przesyłowy z biernego zachowania właściciela nieruchomości mógłby wywodzić uzasadnione przekonanie, że przysługuje mu tytuł do korzystania z nieruchomości należącej do tej osoby w postaci służebności gruntowej o treści służebności przesyłu, zważywszy w szczególności, że zawarcie umowy ustanawiającej takie prawo, jak już wcześniej wskazywano, wymagałoby zachowania formy aktu notarialnego dla oświadczenia właściciela nieruchomości.

Choć art. 7 k.c., na który powołuje się skarżący, ustanawia domniemanie dobrej wiary, to jego obalenie może nastąpić w świetle całokształtu okoliczności sprawy, które tę dobrą wiarę wykluczają. Z materiału dowodowego nie wynika, aby zaistniały takie zdarzenia, które czyniłyby usprawiedliwionym błędne przekonanie posiadacza, że przysługuje mu służebność gruntowa o treści służebności przesyłu, bądź w dalszym okresie służebność przesyłu (por. uchwałę SN z dnia 8 grudnia 2016 r. sygn. akt III CZP 86/16, postanowienie SN z dnia 26 czerwca 2019 r. III CSK 20/19 – legalis).

Jak trafnie zauważył Sąd Rejonowy, uczestnik nie przedstawił dowodów na okoliczność, że jego poprzednik prawny budując sporne urządzenia przesyłowe był w dobrej wierze. Z pewnością pozyskanie dokumentacji wymaganej w procesie realizacji inwestycji, pozwolenia na budowę, nie stanowią uzasadnienia dla przekonania posiadacza o tym, że jego posiadanie odpowiada prawu służebności (por. postanowienie SN z dnia 31 lipca 2020 r.

II CSK 107/20 –legalis).

W aktach sprawy zalegają dokumenty świadczące o przeprowadzonym w 1983 roku kapitalnym remoncie linii napowietrznej (k.113-130), co potwierdzają również zeznania świadka A. M.. W 1984 roku dokumentacja powykonawcza została przekazana do zakładu energetycznego. Podkreślenia przy tym wymaga, że skarżący nie wykazał, aby położenie linii energetycznej po kapitalnym remoncie w 1983 r. było tożsame z wcześniejszym przebiegiem linii. Z tych względów słusznie przyjęto 1984 rok jako początkowy termin biegu zasiedzenia, przy czym skarżący nie wskazał konkretnej daty miesięcznej. Z planu sytuacyjnego wynika jedynie, że dokumentację projektową -plan sytuacyjny linii napowietrznej na ul. (...) - odebrano i sprawdzono 27 lutego 1984 roku (k.128).

W sytuacji przyjęcia zatem złej wiary posiadacza służebności gruntowej, uprawnione było stanowisko Sądu I instancji o nieuwzględnieniu zarzutu zasiedzenia. Kierując się bowiem regulacjami prawnymi dotyczącymi okresu posiadania, który przy złej wierze wynosił 30 lat i licząc jego bieg nawet od 1 stycznia 1984 r. (aczkolwiek uczestnik tej daty nie sprecyzował, a nie wynika ona z zaferowanych dowodów), upłynąłby on dopiero z dniem 1 stycznia 2014 r., gdy tymczasem poprzez wystąpienie na drogę sądową z wnioskiem o ustanowienie służebności przesyłu w niniejszej sprawie w maju 2013 r., wnioskodawczyni przerwała bieg terminu zasiedzenia (art. 123 § 1 pkt 1 k.c.). Należy w tym miejscu odnotować zapatrywanie Sądu Najwyższego wyrażone w uzasadnieniu wyroku z dnia 15 czerwca 2016 roku, sygn. akt II CSK 639/15 -legalis, które Sąd Okręgowy podziela.

W świetle powyższych wywodów, kolejny zarzut naruszenia art. 305<sup>2</sup> § 2 k.c. i art. 305<sup>1</sup> k.c. trzeba uznać za chybiony. Wbrew stanowisku skarżącej, nie dysponuje ona bowiem prawem do korzystania z nieruchomości wnioskodawczyni w postaci służebności gruntowej o treści służebności przesyłu w zakresie linii niskiego napięcia nabytej w drodze zasiedzenia, w sytuacji, gdy zarzut zasiedzenia został oddalony.

Drugi nurt apelacji koncentrował się na zakwestionowaniu oceny opinii biegłych do spraw szacunku nieruchomości P. B. (1) i P. O. (1), określających odmiennie wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu i na forsowaniu stanowiska o nieodpowiednim wynagrodzeniu, ustalonym przez Sąd I instancji.

W zarysowanym kontekście, w ramach zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. skarżący wskazał, że zakwestionowana przez Sąd Rejonowy opinia biegłego P. O. (1), jest precyzyjna, jasna, rzetelna i kompletna, natomiast stanowiąca podstawę orzekania w sprawie opinia biegłego P. B. (1) nie wyjaśnia w sposób dostateczny i zrozumiały wysokości przyjętych współczynników jak też umotywowania przyczyn uwzględnienia obniżenia wartości nieruchomości.

Zarzut tak sformułowany nie jest uzasadniony w okolicznościach badanej sprawy, zarówno ze względu na proceduralne wady, a także z tego względu, że ocena opinii biegłych dokonana przez Sąd Rejonowy odpowiada dyrektywom zawartym w art. 233 § 1 k.p.c. i jest przekonująca.

W pierwszej kolejności należy odnotować, że skarżący nie złożył zastrzeżenia w trybie art. 162 k.p.c. co do uchybienia przepisom w zakresie dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego do spraw szacowania nieruchomości, nadto ostatecznie nie zakwestionował przed Sądem I instancji opinii biegłego P. B. (1).

Dowód z opinii innego biegłego, aniżeli biegły P. O. (1), został dopuszczony postanowieniem z dnia 19 września 2018 roku, które doręczono pełnomocnikowi uczestnika w dniu 26 września 2018 roku (k.421a). Do czasu najbliższego posiedzenia ani na posiedzeniu (rozprawa w dniu 9 grudnia 2019 roku) uczestnik nie złożył zastrzeżenia.

Po doręczeniu pełnomocnikowi uczestnika opinii biegłego P. B. (1), uczestnik złożył pismo z zarzutami do opinii, formułując wniosek o wydanie opinii uzupełniającej (pismo-k.503). Opinia uzupełniająca została sporządzona przez biegłego w dniu 5 listopada 2019 roku, jej odpis wraz z zobowiązaniem do wypowiedzenia się co do dalszych zarzutów i uzupełnienia opinii w terminie 14 dni pod rygorem uznania, że opinia nie jest kwestionowana, doręczono pełnomocnikowi uczestnika w dniu 8 listopada 2019 roku (potwierdzenie-k.520). Skarżący w zakreślonym terminie jak i na rozprawie w dniu 9 grudnia 2019 roku nie sformułował żadnych zarzutów. W konsekwencji należy zatem przyjąć, że opinia główna wraz z uzupełniającą ostatecznie nie były kwestionowane.

W tej sytuacji, powoływanie się na naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez wadliwą ocenę sporządzonych w sprawie opinii biegłych trzeba uznać za spóźnione.

W ramach powoływanego zaś zarzutu naruszenia prawa materialnego – art. 305<sup>1</sup> k.c. i art. 305<sup>2</sup> k.c. czyli ustanowienia służebności przesyłu za nieodpowiednim wynagrodzeniem, przestankowo należy odnieść się do opinii biegłych do spraw szacunku nieruchomości, określających rzeczony wynagrodzenie. W tym miejscu odnotować wstępnie wypada, że Sąd Rejonowy sprostął dyrektywom wskazanym w art. 233 § 1 k.p.c., dokonując poprawnej oceny opinii obu biegłych, a spóźnione uwagi apelujące są nietrafne.

Swoistość oceny opinii biegłego polega na tym, że chodzi tu nie o kwestie wiarygodności, lecz o pozytywne lub negatywne uznanie wartości rozumowania zawartego w opinii i uzasadnienie, dlaczego pogląd danego biegłego trafił lub nie do przekonania Sądu. Z jednej strony konieczna jest zatem kontrola z punktu widzenia zasad logicznego rozumowania i źródeł poznania, z drugiej zaś strony istotną rolę musi odgrywać stopień zaufania do wiedzy reprezentowanej przez biegłego. Takim wymogom Sąd I Instancji zadośćuczynił.

Opinia biegłego P. O. (1) sporządzona w styczniu 2018 roku nie zachowała aktualności w dacie orzekania w grudniu 2019 roku przez Sąd I instancji, ponadto wbrew stanowisku uczestnika, nie spełnia kryteriów fachowości, rzetelności i logicznego rozumowania. Biegły przyjął do porównania nieruchomości rolne, na co wskazuje cena 1

m.kw. (3,38 zł/m.kw, 3,6 zł/m.kw., 4,88 zł/m.kw) w sytuacji, gdy nieruchomości wnioskodawczyni to grunt w części zabudowany, zaś różnica w doborze gruntów ma zasadnicze znaczenie dla ustalenia wartości działki, jako głównego parametru wyjściowego do określenia wynagrodzenia za ustanowienie służebności przy przyjęciu odpowiedniego współczynnika (k). Ponadto biegły nie uwzględnił roszczenia z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, wadliwie wyliczył współczynnik zmniejszenia wartości oraz współczynnik korzystania z pasa służebności przesyłu przez przedsiębiorcę przesyłowego, stosując nieprawidłową metodologię, o jakiej pisze na k.3 opinii uzupełniającej (k.385). Nie sposób też zgodzić się z biegłym P. O., że obniżenie wartości nieruchomości na skutek prawnej lokalizacji urzędnictwa i posadowienia urzędnictwa wynosi 0, gdyż nieruchomość została nabyta z sieciami, a forma nabycia, czyli umowa darowizny nie ma znaczenia, gdy tymczasem ma to zasadnicze znaczenie. Logiczny jest bowiem pogląd, że odpłatne nabycie nieruchomości w drodze umowy sprzedaży z obniżeniem jej wartości ze względu na istnienie linii energetycznych czy gazowych wyłączyć może roszczenie skierowane przeciwko przedsiębiorcy przesyłowemu, które niejako po raz drugi odnosiłoby się do upustu cenowego z tego samego tytułu. Taka sytuacja w badanej sprawie nie ma miejsca, więc opinia biegłego w tym zakresie jest niepoprawna.

Natomiast biegły P. B. (1) w sposób prawidłowy dokonał doboru nieruchomości porównawczych, zastosował odpowiednią do przedmiotu sprawy metodologię, prowadzącą do uzasadnionych merytorycznie, poprawnych logicznie wniosków, przy wykorzystaniu aktualnej wiedzy teoretycznej i orzecznictwa sądowego.

Zaznaczyć w tym miejscu należy, że sposób motywowania oraz stopień stanowczości wniosków wyrażonych w opinii biegłych jest jednym z podstawowych kryteriów oceny dokonywanej przez Sąd, niezależnie od kryteriów zgodności z zasadami wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego oraz podstaw teoretycznych opinii (tak SN w postanowieniu z dnia 27 listopada 2000 r., I KKN 1170/98, OSNC 2001 nr 4, poz. 84).

Opisanym kryteriom opinia biegłego P. B. odpowiada, jako klarowna, rzetelna, fachowa, prawidłowo umotywowana, uprawniając do przyjęcia jej za podstawę do ustalenia przez Sąd wynagrodzenia za ustanowienie służebności.

Artykuł 305<sup>2</sup> k.c. przewiduje ustanowienie służebności przesyłu za odpowiednim wynagrodzeniem, nie zawierając co do niego żadnych wskazówek.

Ustawa nie wskazuje kryteriów ustalania wysokości tego wynagrodzenia, które jest, co należy podkreślić, wynagrodzeniem za obciążenie nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym. Oznacza to, że wynagrodzenie powinno być ustalane każdorazowo indywidualnie i dostosowane do okoliczności, w tym zakresu, charakteru i trwałości obciążenia, jego uciążliwości, wpływu na ograniczenie korzystania z nieruchomości przez właściciela, a także zmniejszenia jej wartości. Uwzględnić należy, czy urządzenia przesyłowe służą także zaspokojeniu potrzeb właściciela nieruchomości obciążonej (tak SN w postanowieniu z dnia 5 grudnia 2019 r. III CZP 20/19 – legalis).

Odpowiednie wynagrodzenie sąd ustala więc na podstawie konkretnych okoliczności sprawy, przy uwzględnieniu kryteriów wypracowanych w orzecznictwie i piśmiennictwie, także na tle art. 145 § 1 k.c., czyli wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej, uwzględniając różnice w ingerencji w treść prawa własności, wynikającą z tego, że przy ustanowieniu drogi koniecznej uprawniony zostaje całkowicie pozbawiony władztwa nad nieruchomością, a przy ustanowieniu służebności przesyłu z reguły doznaje w tym jedynie ograniczenia (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 3 lutego 2010 r., II CSK 444/09 i z dnia 5 kwietnia 2012 r., II CSK 410/11- legalis). Jest to jedno wynagrodzenie, ustalone przy uwzględnieniu wszystkich czynników wpływających na jego wysokość i mające równoważyć w całości konsekwencje trwałego obciążenia nieruchomości. Zakres ograniczeń własności zależy w szczególności od rozmiaru i przeznaczenia nieruchomości oraz od rodzaju, usytuowania i sposobu korzystania z urządzeń przesyłowych. Wynagrodzenie należy się właścicielowi nieruchomości obciążonej za samo ustanowienie służebności, ma zrekompensować ograniczenie w korzystaniu z niej, przy uwzględnieniu stopnia ingerencji w prawo własności, i jest niezależne od poniesienia szkody. Wynagrodzenie należne na podstawie art. 305<sup>2</sup> § 2 k.c. powinno uwzględniać cały uszczerbek będący następstwem ustanowienia służebności przesyłu, w tym także zmniejszenie jej wartości (tak SN w postanowieniu z dnia 20 września 2012 r. IV CSK 56/12 –legalis).



Jak trafnie zaakcentował Sąd Rejonowy, przywołując zapatrywanie Sądu Najwyższego wyrażone w postanowieniu z 9 października 2013 r. sygn. V CSK 471/12 (legalis), wynagrodzenie powinno być proporcjonalne do stopnia ingerencji posiadacza w treść cudzego prawa, uwzględniać wartość wykorzystywanej nieruchomości, przewidywany okres korzystania ze służebności oraz społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości obciążonej służebnością i samej służebności, a także powinno pokryć wszystkie niedogodności, jakie w przyszłości dotkną właściciela obciążonej nieruchomości w związku z ustanowieniem służebności (por. także postanowienie SN z dnia 5 grudnia 2019 r. III CZP 20/19 –legalis).

Odnosząc opisane kryteria do realiów rozpatrywanej sprawy, należy stwierdzić, że pas służebności zajmuje znaczącą część działki o powierzchni 1123 m.kw., na którym wyłączona jest zabudowa, co więcej, pas ten przebiega nie tylko wzdłuż granicy działki, ale także przez jej centralną część, co negatywnie wpływa na efektywne wykorzystanie terenu. Ponadto ograniczenia w doborze nasadzeń roślinnych, znoszenie działań wykonywanych w ramach służebności przez pracowników uczestnika przemawiają za ustaleniem wynagrodzenia na poziomie 21 000 zł, które jest proporcjonalne do stopnia ingerencji w treść prawa wnioskodawczyni, uwzględnia wartość wykorzystywanej nieruchomości, przewidywany okres korzystania ze służebności oraz społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości obciążonej służebnością.

W tym stanie rzeczy, niezasadna apelacja podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w odwołaniu do zasady wyrażonej w art. 520 § 2 k.p.c., zważywszy na sprzeczność interesów uczestników oraz niezasadność apelacji. Na koszty po stronie wnioskodawczyni złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika procesowego, ustalone na kwotę 240 zł na podstawie § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.j. Dz.U. 2018, poz. 265 ze zm.).