

## UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 8 września 2014 r. wnioskodawca (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w G. wniósł o ustanowienie służebności przesyłu na rzecz wnioskodawczyni (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w G. na nieruchomościach A. K. tj. działce nr (...) położonej w Z., gm. G., opisanych w księdze wieczystej nr KW (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Goleniowie, za wynagrodzeniem w wysokości 2.150,30 zł oraz o zasądzenie od uczestnika na rzecz wnioskodawcy zwrotu kosztów postępowania. W uzasadnieniu wniosku wnioskodawczyni wskazała, iż działka, której dotyczy wniosek jest działką drogową, na której znajduje się sieć kanalizacji sanitarnej fi200 mm stanowiąca własność wnioskodawczyni, w związku z czym wnioskodawczyni musi mieć zapewniony dostęp do tejże sieci celem utrzymania jej sprawności technicznej i możliwości usuwania awarii.

W odpowiedzi na wniosek uczestniczka A. K. reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika wniosła również o ustanowienie służebności przesyłu na objętej wnioskiem nieruchomości, jednak wniosła o zasądzenie na jej rzecz wynagrodzenia okresowego, należnego corocznie uczestniczkce i każdemu właścicielowi działki (...) w kwocie po 500 zł, podlegającego corocznej waloryzacji coroczną stopę inflacji, ustaloną za rok poprzedzający wymagalne świadczenie, płatne za każdy rok z góry, dno dnia 10.każdego miesiąca przypadającego po miesiącu, w którym uprawomocni się orzeczenie, z tym zastrzeżeniem, iż wynagrodzenie za pierwszy rok istnienia służebności zostanie powiększone o kwotę 1500 zł z tytułu uszczerbku majątkowego będącego następstwem ustanowienia służebności, który to uszczerbek polega na zmniejszeniu wartości w/w nieruchomości poprzez posadowienie na niej kanalizacji fi 200 mm i wodociągu fi 110 mm. Ponadto uczestniczka wniosła również o objęcie wynagrodzeniem obowiązku utrzymania potrzebnych do wykonywania owej służebności drogi i chodników poprzez partycypację w daninach publicznych, dotyczących działki nr (...) w procencie odpowiadającym współczynnikowi współkorzystania przez wnioskodawczynię z tejże działki. Ponadto uczestniczka wniosła o zasądzenie od wnioskodawczyni kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Postanowieniem z dnia 27 kwietnia 2015 r. Sąd zawiesił postępowanie na zgodny wniosek stron celem ugodowego zakończenia postępowania.

Postanowieniem z dnia 21 grudnia 2019 r. sąd podjął postępowanie z uwagi na to, iż strony nie doszły do porozumienia.

Pismem z dnia 24 listopada 2016 r. pełnomocnik wnioskodawczyni wniósł o ustanowienie służebności dla następujących urządzeń znajdujących się na nieruchomości objętej wnioskiem: sieci wodociągowej fi 80 mm, sieci wodociągowej fi110mm, fi 200 mm, przyłącza sieci kanalizacyjnej sanitarnej fi 160.

Pismem z dnia 25 listopada 2016 r. pełnomocnik uczestniczki wniósł o ustanowienie służebności dla następujących urządzeń znajdujących się na nieruchomości objętej wnioskiem: sieci wodociągowej fi 200 mm, sieci wodociągowej fi110mm, sieci kanalizacyjnej tłocznej fi 90mm, przyłącza sieci kanalizacyjnej sanitarnej fi 160 do budynków mieszkalnych oraz przyłącza fi 32 do budynków mieszkalnych.

W piśmie z dnia 25 czerwca 2018 r. uczestniczka zmieniła żądanie wskazując, iż wnosi o ustanowienie służebności przesyłu za jednorazowym wynagrodzeniem.

Na rozprawie w dniu 14 marca 2019 r. pełnomocnik uczestniczki cofnął wniosek o dokonanie wyceny wartości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresie od dnia posadowienia urządzeń do dnia uprawomocnienia się postanowienia.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

A. K. jest właścicielem działki nr (...) położonej w Z., gm. G., opisanej w księdze wieczystej nr KW (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Goleniowie, którą nabyła w wyniku umowy darowizny z dnia 13 listopada 2009 r. Powyższa

działka jest wewnętrzną drogą dojazdową do położonych wzdłuż niej nieruchomości o zabudowie jednorodzinnej. Na powyższej nieruchomości ustanowiona jest nieodpłatna służebność drogowa polegająca na prawie przechodu i przejazdu oraz prawie doprowadzenia mediów na rzecz każdorazowych właścicieli działek sąsiadujących powstałych z podziału innych przyległych działek. Ponadto na powyższej nieruchomości ustanowione są również służebności przesyłu dla gazociągu oraz ograniczono sposób korzystania z nieruchomości poprzez zezwolenie (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. na realizację inwestycji publicznej.

**Bezsporne, a nadto dowód:** odpis księgi wieczystej – k.265--278, k. 22-26, wypis z rejestru gruntów – k. 279.

Przez powyższą działkę przebiega sieć urządzeń kanalizacyjnych i sanitarnych należących do (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. w postaci: sieć wodociągowa DN 110 mm o długości 82,4 m, hydrant i przyłącze do budynku przy ul. (...), sieć kanalizacyjna Dn 200 o długości 37,9 m, rurociąg tłoczony Dn 90 o długości 6,8 m, przyłącze do budynku przy ul. (...) o długości 3,4 m.

Właściciel powyższych urządzeń i sieci dla prawidłowego z nich korzystania obowiązany jest wykonywać niezbędne zabiegi eksploatacyjne i konserwacyjne tj. udrażnianie kanałów całkowicie zatkanych, oczyszczanie kanałów zamulonych w dnie, dokonywanie okresowych przeglądów kanałów, dokonywania remontów awaryjnych i remontów planowych, wykonywania podłączeń nowych uczestników. Dla prawidłowego korzystania ze służebności przesyłu dla w/w urządzeń i sieci konieczna jest powierzchnia łączna 384 m<sup>2</sup>, która została zobrazowana na mapie biegłego geodety na k. 210 i 211 akt sprawy. Powyższe urządzenia wybudowano w 2011-2012 r.

**Dowód:** opinia biegłego geodety – k.201-211, opinia biegłego B. B. – k.118-123, k. 172- 173 zeznania świadka D. K. – k. 46-47.

Wysokość należnego jednorazowego wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności przesyłu na działce (...) wynosi **4.232 zł** i obejmuje wynagrodzenie za współkorzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorstwo w pasie służebności przesyłu w czasie eksploatacji urządzenia. Dla powyższej działki nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego działka jest przeznaczona pod tereny mieszkaniowe z usługami nieuciążliwymi w strefie rozwoju funkcji mieszanych. Faktyczny sposób użytkowania działki to wykorzystywanie jej jako drogi dojazdowej do przyległych działek – osiedla domów jednorodzinnych, działka ma wąski wydłużony kształt, jest nieutwardzona i pośrednio łączy się z drogą wojewódzką S.- G., ma dostęp do pełnej infrastruktury technicznej. Bezpośrednie otoczenie przedmiotowej działki to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, nieco dalej zabudowa handlowa. W przypadku działek stanowiących drogi posadowienie urządzenia nie obniża wartości rynkowej takiej nieruchomości, albowiem brak szkody trwałej, gdyż funkcją dróg oprócz funkcji komunikacyjnej, jest posadowienie na nich urządzeń przesyłowych. W przypadku lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej drodze nie zachodzi również zmiana sposobu korzystania ( użytkowania) z nieruchomości, albowiem większość instalacji jest zlokalizowana pod drogami.

**Dowód :** opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości, rzeczoznawstwa majątkowego K. R. - k. 241-283, 376-418, 443-445.

Pismem z dnia 12 maja 2014 r. wnioskodawczyni wezwała uczestniczkę do zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu za wynagrodzeniem na działkach położonych w C. nr 60/27, w Z. nr 130/62,131/62,20/4, 20/3, 130/57, 131/64, 131/65, 131/63, 130/54, 130/55, 133/22 i 133/15.

**Dowód :** pismo - k. 10.

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek o ustanowienie służebności przesyłu za wynagrodzeniem podlegał uwzględnieniu co do zasady.

Uczestniczka postępowania nie kwestionowała co do zasady wniosku o ustanowienie służebności przesyłu.

Kwestią sporną między stronami była natomiast kwestia odpowiedniego wynagrodzenia za ustanowienie służebności. Ostatecznie uczestniczka sprecyzowała, iż żąda przyznania jej wynagrodzenia jednorazowego.

Ustaleniu stanu faktycznego dokonano w oparciu o treść ksiąg wieczystych dotyczących nieruchomości wnioskodawcy oraz o opinię sądową rzeczoznawcy majątkowego, jak również biegłego geodety i z zakresu urządzeń sanitarnych i wodociągowych. Poza sporem pozostawały takie okoliczności jak przebieg urządzeń przesyłowych uczestniczki na działkach wnioskodawcy oraz ich własność przysługująca uczestniczkę. Spór w zasadzie dotyczył określenia wysokości odpowiedniego wynagrodzenia za ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego, jak i szerokości pasa tejże służebności.

Służebność przesyłu polega na tym, że nieruchomość można obciążyć na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1, prawem polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń (art. 305<sup>1</sup> k.c.). Urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne nie należą do części składowych nieruchomości, jeżeli wchodzi w skład przedsiębiorstwa (art. 49§1 k.c.). Jeżeli właściciel nieruchomości odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, a jest ona konieczna dla właściwego korzystania z urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1, przedsiębiorca może żądać jej ustanowienia za odpowiednim wynagrodzeniem (art. 305<sup>2</sup> § 1 k.c.). Analogiczne uprawnienie właścicielowi nieruchomości przyznaje § 2 art. 305<sup>2</sup> k.c.

Zgodnie z treścią art. 305<sup>1</sup> k.c. nieruchomość można obciążyć na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1 (m.in. urządzenia służące do doprowadzania i odprowadzania energii elektrycznej), prawem polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń (służebność przesyłu). Rodzaj urządzeń elektroenergetycznych posadowionych na działkach wnioskodawcy w niniejszej sprawie nie był sporny. Artykuł 305<sup>2</sup> § 1 k.c. stanowi, że jeżeli właściciel nieruchomości odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, a jest ona konieczna dla właściwego korzystania z urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1, przedsiębiorca może żądać jej ustanowienia za odpowiednim wynagrodzeniem. Natomiast zgodnie z treścią art. 305<sup>3</sup> § 1 k.c. służebność przesyłu przechodzi na nabywcę przedsiębiorstwa lub nabywcę urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1. Do służebności przesyłu stosuje się odpowiednio przepisy o służebnościach gruntowych (art. 305<sup>4</sup> k.c.).

W okolicznościach badanej sprawy Sąd ustalił obszar oraz dokładny przebieg służebności przesyłu w zakresie koniecznym do obsługi urządzeń elektroenergetycznych posadowionych na działkach uczestniczki w oparciu o opinię biegłego sądowego w zakresie geodezji i kartografii W. S., jak również biegłego z zakresu instalacji sanitarnej i wodociągowej B. B. (2). Mapę sporządzoną przez biegłego geodetę sąd uczynił integralną częścią postanowienia. Opinie biegłych należało uznać za całkowicie wiarygodne i przydatne dla rozstrzygnięcia postępowania. Opinie biegłego geodety i biegłego z zakresu instalacji sanitarnej i wodociągowej zostały sporządzone dokładnie, rzetelnie, w oparciu o akta sprawy, dokumenty zgromadzone zarówno w rejestrach urzędowych, jak również w oparciu o wizję lokalną i własny pomiar kontrolny w terenie. Opinie zostały również uzupełnione na skutek zgłoszonych przez uczestniczkę zarzutów, a opinie uzupełniające zawierały ponowne przeliczenie wielkości pasa służebności w zakresie kwestionowanym przez uczestniczkę.

Na podstawie powyższych opinii sąd ustalił zakres służebności przesyłu dla działki uczestniczki i w zakresie urządzeń, których dotyczył wniosek oraz obszar służebności przesyłu, tj. obszar konieczny dla właściwego korzystania z urządzeń przesyłowych (art. 305<sup>2</sup> § 1 k.c.) zgodnie z ich przeznaczeniem (art. 305<sup>1</sup> § 1 k.c. in fine).

Wysokość odpowiedniego wynagrodzenia Sąd ustalił w oparciu o dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego K. R. (2) z dnia 14 maja 2018 r. uzupełnionej opinią z dnia 31 października 2018 r. i opinią ustną z dnia 14 marca 2019 r.

Sąd nie podzielił zarzutów uczestniczki, iż przedmiotowa opinia jest nierzetelna i wadliwa.

Uczestniczka zarzuciła, iż biegły w sposób wadliwy ustalił, że przeznaczeniem działki jest droga, albowiem działka (...) nie jest zaliczona do kategorii dróg publicznych i w obowiązującym studium jest przeznaczona po tereny mieszkaniowe, ponadto zarzuciła, iż biegły podjął wadliwy sposób porównania cen transakcyjnych, skoro przedmiotowa działka nie jest drogą publiczną, a w konsekwencji zaniżył wartość służebności.

W opinii z dnia 31 października 2018 r., jak również w opinii uzupełniającej złożonej na rozprawie w dniu 14 marca 2019 r. biegły w sposób logiczny i wyczerpujący ustosunkował się do zarzutów zgłaszanych przez uczestniczkę.

W ocenie Sądu nie sposób podważyć prawidłowości sporządzonego operatu szacunkowego, a tym samym wyceny wartości wynagrodzenia za ustanowienie służebności na działce uczestniczki.

Podkreślić należy, iż same subiektywne odczucia uczestniczki odnośnie atrakcyjności i wartości posiadanego prawa, nie mogą skutecznie podważyć operatu szacunkowego sporządzonego przez posiadającego uprawnienia i wiadomości specjalne z zakresu wyceny nieruchomości biegłego sądowego.

Zgodnie z pkt 5 Krajowego Standardu Wyceny (...) "Określanie wartości służebności przesyłu oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorców przesyłowych" wartość służebności przesyłu jest możliwa do określenia sposobem bezpośrednim, jeżeli istnieją odpowiednie dane rynkowe o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych, obciążonych służebnościami przesyłu, ustanowionymi na potrzeby podobnych urządzeń, z podobnymi stanami faktycznymi. Do określenia wartości nieruchomości nieobciążonej i obciążonej służebnością przesyłu wykorzystuje się podejścia, metody i techniki stosownie do przepisów prawa dotyczących określania wartości nieruchomości. Wartość służebności przesyłu jest również możliwa do określenia sposobem bezpośrednim, w przypadku istnienia wynagrodzeń za jej ustanowienie dla 1 m<sup>2</sup> pasa służebności przesyłu w umowach, zawieranych przez różnych przedsiębiorców, na potrzeby podobnych urządzeń, z podobnymi stanami faktycznymi, odpowiednio istniejących lub projektowanych do budowy na podobnych nieruchomościach. Wartość służebności przesyłu możliwa jest również do określenia sposobem pośrednim, jako iloczyn wartości rynkowej 1 m<sup>2</sup> nieruchomości, która zostanie obciążona służebnością przesyłu, powierzchni pasa służebności przesyłu oraz współczynnika służebności przesyłu. Współczynnik służebności przesyłu określa się uwzględniając w szczególności: przeznaczenie nieruchomości; obniżenie wartości nieruchomości na skutek prawnej lokalizacji urządzenia; obniżenie wartości nieruchomości na skutek posadowienia urządzenia;

- stopień ograniczenia korzystania z nieruchomości w pasie służebności przesyłu przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości. Składniki wartości służebności przesyłu są określane sposobem bezpośrednim, w przypadku istnienia danych rynkowych o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych, obciążonych podobnymi urządzeniami z uwzględnieniem sposobu ograniczenia prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego. W przypadku braku danych rynkowych składniki wartości służebności przesyłu są określane sposobem pośrednim jako iloczyny wartości rynkowej 1 m<sup>2</sup> nieruchomości nieobciążonej urządzeniem przesyłowym, powierzchni pasa służebności przesyłu i odpowiednich współczynników, określonych przez rzeczoznawcę majątkowego.

Zgodnie z art. 154 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – dalej u.g.n wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego określenie wartości nieruchomości polega na określeniu wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości. Wartość rynkową określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego lub mieszanego.

Biegły okolicznościach badanej sprawy przyjął metodę porównawczą porównywania parami.

Ustalając stan nieruchomości biegły wziął pod uwagę zarówno fakt, iż w księdze wieczystej nieruchomość jest określona jako nieruchomość rolna niezabudowana, ale przede wszystkim faktyczne wykorzystanie tej nieruchomości jako drogi dojazdowej do przyległych działek stanowiących osiedle domków jednorodzinnych. Co prawda działka ta nie ma statusu działki drogowej czy też statusu drogi publicznej, ale faktycznie jest wykorzystywana jako droga dojazdowa, co było w sprawie bezsporne. Ponadto działka jest obciążana każdorazowo służebnościami drogowymi polegającymi na prawie przechodu i przejazdu oraz doprowadzania mediów na rzecz właścicieli działek sąsiednich, a zatem faktycznie jest działką drogową, choć takiego formalnego statusu nie ma ani w księdze wieczystej, ani w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Na mapach w zasobie geodezji jest natomiast oznaczona symbolem „dr”.

Zastosowanie przez biegłego metody podejścia porównawczego znajduje uzasadnienie w treści art. 152 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz.U.10.102.651 z późn. zm.), zgodnie z którym wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich. Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości. Zarówno przy zastosowaniu podejścia porównawczego, jak i dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Zgodnie natomiast z art. 153 cyt. ustawy podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych ( art. 154 u.g.n.).

Zgodnie z § 3-4 rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. (Dz.U.04.207.2109 z późn. zm.) określanie wartości nieruchomości polega na określaniu wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości. Określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku. Zgodnie z § 4 pkt 3 rozporządzenia przy metodzie porównywania parami, którą zastosował biegły w badanej sprawie, porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

Podejście porównawcze, o którym mowa w art. 153 ust. 1 u.g.n., zakłada, że wartość rynkowa szacowanej nieruchomości odpowiada cenom, jakie uzyskane zostały za nieruchomości podobne, które wcześniej były przedmiotem rynkowego obrotu. To podejście odpowiada ekonomicznemu znaczeniu wartości (nieruchomość ma być warta tyle, ile ktoś będzie chciał za nią zapłacić). Nieruchomość podobna zdefiniowana została w art. 4 pkt 16 u.g.n. jako nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Jak stwierdził SA w K. w wyroku z 25.11.2016 r., I ACa 942/16, LEX nr 220036, chodzi tu o czynniki cenotwórcze, które winny być możliwie najbardziej zbliżone. Ponieważ jednak nie jest możliwe znalezienie nieruchomości identycznych, istotą metody porównawczej jest korygowanie cen ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne. Wynika z tego, że poszukiwanie nieruchomości podobnej wyłącznie na podstawie kryterium położenia nie jest wystarczające. (...) porównywane nie powinny różnić się od wycenianej przede wszystkim **pod względem przeznaczenia i sposobu wykorzystania**. Prawidłowo zatem biegły przyjął do porównania transakcje związane

z nieruchomościami podobnymi pod względem ich wykorzystania, jak nieruchomość wyceniana, a zatem z nieruchomościami wykorzystywanymi jako drogi.

Zwracając uwagę na przeznaczenie nieruchomości, nie należy mylić przeznaczenia wynikającego z planu miejscowego z przeznaczeniem (aktualnym lub potencjalnym) wynikającym z cech samej nieruchomości lub z jej położenia. Kwestią tego typu zajmował się m.in. WSA w Gdańsku, który w wyroku z 18.06.2008 r., (...) SA/Gd 139/08, LEX nr 566804, orzekł, iż nieruchomość położona na złożach kopalin ma tę cechę niezależnie od treści ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego na danym terenie. Ta cecha nieruchomości nie powstaje wraz ze zmianą planu miejscowego, tj. wraz ze zmianą funkcji terenu. Przeznaczenie w nowym (zmienionym) planie zagospodarowania przestrzennego nieruchomości, oznaczonej w dotychczasowym planie jako tereny łąk, pastwisk, rowy, nieużytki, użytki rolne i leśne, pod eksploatację kruszywa nie powoduje powstania nowej cechy nieruchomości – przedmiotowa nieruchomość była i jest położona na złożach kopalin. Operat szacunkowy powinien uwzględniać fakt, iż nieruchomość położona jest na złożach kopalin stanowiących części składowe nieruchomości, a skoro przy metodzie porównawczej należy porównywać nieruchomości podobne, to dla celów ustalenia renty planistycznej nie można porównywać nieruchomości położonych na złożach kopalin stanowiących części składowe nieruchomości z nieruchomościami niepołożonymi na takich złożach.

Znaczenie przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym dla określenia wartości nieruchomości podkreślił też NSA w wyroku z 18.03.2015 r., I OSK (...), LEX nr 1665688, w którym stwierdzono, że: „Rzeczoznawca majątkowy, dokonując szacowania nieruchomości ma obowiązek samodzielnego przeanalizowania stanu prawnego nieruchomości przy uwzględnieniu regulacji zawartych w planach miejscowych. Żaden przepis prawa nie pozwala rzeczoznawcy na to, by określając przeznaczenie gruntu w doniosłej dla dokonania oceny dacie analizę stanu prawnego opierał na zaświadczeniu wystawionym przez organ wykonawczy gminy”. I dalej: „Zaakceptowanie przez organy administracji operatu szacunkowego, w którym ustalenia te oparto wyłącznie na zaświadczeniu organu wykonawczego gminy narusza przepisy art. 7, art. 77 § 1, art. 80 k.p.a.”. dopiero pełne, konkretne scharakteryzowanie sposobu użytkowania nieruchomości umożliwia ocenę prawidłowości operatu szacunkowego z punktu widzenia doboru nieruchomości z zastosowaniem podejścia porównawczego (wyrok z 14.10.2008 r., II SA/Wr 682/07, LEX nr 517970).

Należy zatem przyjąć, iż w okolicznościach badanej sprawy biegły prawidłowo do porównania przyjął transakcje nieruchomości podobnych – czyli nieruchomości wykorzystywanych pod drogi. Podobne stanowisko wyraził WSA w Łodzi w wyroku z dnia 23 sierpnia 2018 r. (...) SA (...), LEX nr 2549091, w którym podkreślił, iż punktem wyjścia przy ustalaniu wartości rynkowej nieruchomości przejętej pod drogę publiczną jest porównanie transakcji nieruchomości drogowych.

W pierwszej kolejności rzeczoznawca winien szacować wartość wywłaszczonej nieruchomości przeznaczonej na realizację inwestycji drogowej na podstawie dostępnej wiedzy o transakcjach nieruchomości drogowych. Tylko brak danych dotyczących tego typu transakcji umożliwia odstępnie przez rzeczoznawcę od tego sposobu wyceny i dokonanie jej przy wykorzystaniu danych dotyczących transakcji nieruchomości o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych (vide: wyrok WSA w Gliwicach z dnia 28 grudnia 2017 r. (...) SA/Gl 969/17, LEX nr 2436000).

W ocenie Sądu nie sposób zgodzić się zatem z uczestniczką, aby do porównania biegły był obowiązany wziąć pod uwagę transakcje nieruchomościami o przeznaczeniu mieszkaniowym z funkcjami nieuciążliwymi, tylko z tego powodu, że w studium uwarunkowań, działka (...) ma określone takie przeznaczenie i funkcję. Przez nieruchomości podobne, porównywalne, należy rozumieć takie, których stan prawny, fizyczny i funkcjonalny jest najbardziej do siebie zbliżony (por. też wyrok NSA z 8.02.2008 r., II OSK (...), LEX nr 639427). Z żadnego przepisu (także z art. 4 pkt 16 u.g.n., zawierającego definicję „nieruchomości podobnej”) nie wynika, że nieruchomością podobną może być tylko działka o takiej samej powierzchni i położona w tej samej miejscowości co nieruchomość wyceniana, czy też działka, która w studium posiada takie samo przeznaczenie. Decydujące bowiem znaczenie ma faktyczne wykorzystywanie działki i jej rzeczywiste przeznaczenie, co w przypadku działki uczestniczki jest przeznaczeniem pod drogę dojazdową. Pomiędzy nieruchomościami podobnymi mogą więc występować różnice, na co wskazuje wyraźnie art. 153 ust. 1 u.g.n., który

mówi o "cechach różniących nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej". Z tego powodu ceny koryguje się ze względu na te cechy różniące oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Cechami różniącymi nieruchomość wycenianą od nieruchomości podobnych mogą być np. oprócz wielkości, dostępności i lokalizacji, również przeznaczenie w planie miejscowym.

Jak uznał NSA w wyroku z 9.06.2017 r., I OSK (...), LEX nr 2338614, rozbieżność w wielkości nieruchomości o przeznaczeniu drogowym nie pozwala na przyjęcie, iż nie stanowią one nieruchomości podobnych, o ile są porównywalne z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania. Wielkość nieruchomości nie jest bowiem wprost wskazana jako parametr wpływający na podobieństwo. Dlatego w przypadku nieruchomości o przeznaczeniu drogowym nie wielkość nieruchomości, lecz inne cechy wpływające na wartość nieruchomości mieszczą się w zakresie pojęcia porównywalności, o którym mowa w definicji nieruchomości podobnej. Warunkiem zastosowania tego podejścia jest wiedza o cenach i cechach nieruchomości podobnych (umożliwiająca dokonanie oceny różnic występujących pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami, które były przedmiotem obrotu na rynku, jak tego wymaga art. 153 ust. 1 u.g.n.). Tym cechom różniącym poszczególne nieruchomości nadaje się pewne wagi, które powinny wynikać z informacji o nieruchomościach będących wcześniej przedmiotem obrotu i ich cenach, wiedzy o zjawiskach zachodzących na poszczególnych rynkach oraz wiedzy o preferencjach nabywców. Aby jednak ceny osiągnięte za jakież nieruchomości uczynić podstawą wyceny konkretnej nieruchomości, różnic między nią a nieruchomościami uznanymi za podobne nie może być zbyt wiele (wówczas należałoby bowiem przyjąć, że nieruchomości nie są podobne).

Zgodnie rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. (Dz.U.04.207.2109 z późn. zm.) przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości (§ 4 ust. 3), co też biegły w badanej sprawie uczynił.

Z opinii uzupełniającej z dnia 31 października 2018 r. oraz ustnej opinii uzupełniającej biegłego wydanej na rozprawie w dniu 14 marca 2019 r. jednoznacznie wynika, dlaczego biegły wycofał się ze swoich wniosków zawartych w opinii uzupełniającej z dnia 11 lipca 2018 r. Biegły przyznał się do błędu w przyjęciu do wyliczeń nieruchomości podobnych z rynku nieruchomości zabudowanymi przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową z usługami nieuciążliwymi. Biegły w opinii z dnia 31 października 2018 r. przyznał, iż z uwagi że miał jedynie dwa dni na przygotowanie się do rozprawy i przygotowanie opinii uzupełniającej nie dostatecznie zapoznał się z zarzutami i materiały sprawy, co spowodowało wydanie wadliwej opinii z dnia 11 lipca 2018 r.

Sąd nie znalazł podstaw do podważenia również przyjętych przez biegłego nieruchomości do porównania. Niewątpliwie zgodnie z przepisami przywołanego rozporządzenia w pierwszej kolejności analizie poddaje się obrót nieruchomościami na rynku lokalnym. Jednak w przypadku, gdy wyceniana nieruchomość, ze względu na jej szczególne cechy i rodzaj nie jest przedmiotem obrotu na rynku lokalnym, można przyjmować - zgodnie z § 26 ust. 1 tego rozporządzenia - ceny za nieruchomości podobne uzyskiwane na rynku regionalnym lub krajowym. Rzecz jednak w tym, że ani przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami ani przepisy rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości nie definiują pojęcia rynku lokalnego i regionalnego. W orzecnictwie utrwalil się pogląd, że przy zdefiniowaniu tych pojęć pomocne mogą być regulacje zawarte w aktach ustrojowych samorządowych (ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, ustawa z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym i ustawa z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa). Z przywołanych unormowań można wprowadzić wniosek, że słowo "lokalny" odczytywać należy jako obszar gminy i powiatu a regionalny jako obszar województwa (zob. m.in. np. wyroki Wojewódzkich Sądów Administracyjnych we W. z 7 kwietnia 2009 r. II SA/Wr 537/08 w W. z dnia 29 października 2008 r. I SA/Wa (...)).

Z zestawień nieruchomości podobnych zawartych w operacie szacunkowym wynika, iż biegły przyjął do wyceny aż 13 nieruchomości podobnych.

Biegły w opinii uzupełniającej w sposób szczegółowy wyjaśnił jakie kryteria brał pod uwagę określając nieruchomości podobne. Biegły wybierając nieruchomości do porównania brał pod uwagę położenie nieruchomości, lokalizację, powierzchnię, uciążliwość i ograniczenia, dostęp do infrastruktury oraz przeznaczenie nieruchomości pod drogi.

Podkreślić w tym miejscu należy, iż Sąd oceniając operat (opinię biegłego) nie może wkraczać w merytoryczną zasadność ocen specjalistycznych, kontrolując jedynie ustalenia faktyczne zawarte w operacie oraz to czy zawiera on wymagane przepisami prawa elementy i czy nie występują w nim niejasności lub błędy wymagające uzupełnienia lub poprawienia. To rzeczoznawca, kierując się standardami zawodowymi, analizuje rynek i decyduje jaką metodę do wyceny nieruchomości uznaje za miarodajną uwzględniając cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Biegły w sposób rzeczowy wyjaśnił sposób wyceny, jak również kryteria jakimi kierował się przy wyborze nieruchomości podobnych, a także wyjaśnił rozbieżności między wcześniej dokonanymi wycenami w innej sprawie sądowej i przyznał się do wadliwości opinii z dnia 11 lipca 2018 r.

Podnoszone przez uczestniczkę argumenty nie mogą zatem podważyć prawidłowości wybranej przez biegłego metody wyceny, albowiem uczestniczka w żaden sposób nie wykazała, iż zgłaszane przez nią okoliczności rzeczywiście wpływały na zmianę wartości wycenianej części nieruchomości ( wartości prawa służebności), ustalonej przez biegłego.

Opinie biegłego, za wyjątkiem opinii z dnia 11 lipca 2018 r. w ocenie Sądu są wiarygodne, rzetelne, oparte na wiadomościach specjalnych, wyjaśniające stanowisko biegłego i odnoszące się rzeczowo i wyczerpująco do zgłaszanych przez strony zarzutów., ponadto spełniają nie tylko formalne wymogi określone w rozporządzeniu z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109), ale musi także opierać się na prawidłowych danych dotyczących szacowanej nieruchomości. Ocena wartości dowodowej sporządzonych opinii, nie może zostać podważana na skutek zgłaszanych przez strony zarzutów, albowiem prosta analiza treści opinii ( za wyjątkiem opinii z dnia 11 lipca 2018 r.) nie budzi wątpliwości co do ich spójności, logiczności i zupełności.

W konsekwencji powyższego opinie biegłego K. R. (2) z dnia 31 października 2018 r., z dnia 14 maja 2018 r. i ustnej opinii uzupełniających z dnia 14 marca 2019 r. Sąd uczynił podstawą ustaleń faktycznych w sprawie.

Sąd ustalił zgodnie z ostatecznym stanowiskiem procesowym uczestniczki wnioskiem wynagrodzenie jednorazowe za ustanowienie służebności przesyłu, albowiem również w judykaturze i doktrynie zdecydowanie przeważa stanowisko wskazujące jako zasadę ustalanie jednorazowego wynagrodzenia w związku z ustanowieniem służebności przesyłu, chyba że w okolicznościach konkretnej sprawy zachodzą okoliczności, z których wynika, że bardziej adekwatne byłoby ustalenie wynagrodzenia okresowego (por. uzasadnienie Postanowienia Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 9 lipca 2015 r., I CSK 629/14, Legalis Numer 1303688 i powołane tam orzecznictwo; uzasadnienie Postanowienia Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 20 września 2012 r., IV CSK 56/12, Legalis Numer Numer 544723 i powołane tam orzecznictwo). Natomiast Sąd w okolicznościach przedmiotowej sprawy przychylił się do ww. ogólnej zasady ustalania wynagrodzenia jednorazowego. Wskazać należy, że wynagrodzenie jednorazowe jest łatwiejsze do ustalenia niż wynagrodzenie okresowe, które w wpływem czasu i zmianą szeroko pojętych stosunków gospodarczych mogłoby okazać się nieadekwatne do zmienionych realiów. Nadto, wynagrodzenie jednorazowe stanowi realną wartość dla właściciela nieruchomości obciążonej. Wobec powyższego Sąd przyznał wnioskodawcy od uczestniczki wynagrodzenie jednorazowe.

Podkreślić należy, iż ustawodawca nie sprecyzował kryteriów ani wskazówek, jakie należy brać pod uwagę przy określaniu wysokości należnego wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności przesyłu. L. tę wypełnia orzecznictwo. Sąd Najwyższy podkreśla w swoich orzeczeniach, iż „wynagrodzenie” jest pojęciem szerszym niż „odszkodowanie”. Natomiast art. 305<sup>2</sup> k.c. wskazuje na ustanowienie służebności przesyłu za „wynagrodzeniem”,



nie zaś za „odszkodowaniem”. „ W razie powstania szkody (...) fakt ten musi być brany pod uwagę przy określeniu wysokości należnego wynagrodzenia, choć należy się ono właścicielowi nieruchomości obciążonej także wtedy, gdy żadnej szkody nie poniósł. Natomiast na właścicielu, który powołuje się na szkodę wyrządzoną mu na skutek obciążenia jego nieruchomości służebnością przesyłu, ciąży dowód zgodnie z regułą art. 6 KC”. – Postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 5 kwietnia 2012 r., II CSK 401/11, Legalis Numer 496884. Kolejno Sąd Najwyższy w składzie Izby Cywilnej w uzasadnieniu Postanowienia z dnia 20 września 2012 r., IV CSK 56/12, Legalis Numer 544723, wyjaśnił, że „ 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. Jeżeli właściciel poniósł szkodę, powinien to udowodnić, a doznany uszczerbek majątkowy musi być wzięty pod uwagę przy ustalaniu „odpowiedniego” wynagrodzenia. Takie stanowisko, aprobowane w piśmiennictwie, zostało ukształtowane w orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. m.in. uchwały z dnia 1 grudnia 1970 r., III CZP 68/70, OSNC 1971, nr 5, poz. 145 i z dnia 8 września 1988 r., III CZP 76/88, OSNC 1989, nr 11, poz. 182, postanowienie z dnia 8 maja 2000 r., V CKN 43/00, OSNC 2000, nr 11, poz. 206 oraz niepublikowane postanowienia z dnia 26 października 2000 r., IV CKN 1197/00, z dnia 14 lutego 2008 r., II CSK 517/07, z dnia 19 listopada 2010 r., III CSK 32/10 i z dnia 5 kwietnia 2012 r., II CSK 401/11)”.

Wniosek o zasądzenie wynagrodzenia dotyczył wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu przy uwzględnieniu stopnia obniżenia wartości nieruchomości, o co wносиła uczestniczka w swoich pismach procesowych.

Biegły K. R. rzeczoznawca majątkowy w swojej opinii z dnia 31 października 2018 r. i z dnia 14 maja 2018 r. jednoznacznie wskazał, iż w stosunku do działki uczestniczki 20/4 nie doszło obniżenia jej wartości rynkowej, albowiem nieruchomość stanowi drogę, co powoduje, że oprócz funkcji komunikowania się, jej przeznaczenie obejmuje również posadowienie na niej urządzeń przesyłowych. Dodatkowo biegły podkreślił iż przeprowadzenie mediów w drodze na spornej działce zwiększyła wartość działek przyległych. Biegły wskazał, iż w przypadku lokalizacji urządzeń infrastruktury techniczne w drodze nie występuje zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, albowiem większość instalacji na terenach zabudowanych jest zlokalizowana pod drogami. Z powyższych względów biegły przyjął wartość o dla współczynnika obniżenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości.

Z powyższych względów Sąd przyjął za biegłym K. R., iż jednorazowe wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu na działce (...) wynosi 4.232 zł.

Z powyższych względów sąd postanowił, jak w pkt 1-3 sentencji postanowienia.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. nie znajdując w przedmiotowej sprawie podstaw do odejścia od obowiązującej w postępowaniu nieprocesowym zasady, iż zainteresowani ponoszą koszty związane ze swoim udziałem w sprawie, dlatego Sąd orzekł jak w pkt II postanowienia. Wykładnia zawartego w art. 520 § 2 i 3 k.p.c. pojęcia sprzeczności interesów może budzić wątpliwości, skoro jednak przepis ten odnosi się do rozliczenia kosztów pomiędzy uczestnikami, tj. osobami, których praw dotyczy wynik postępowania (art. 510 § 1 k.p.c.), to reguły wykładni systemowej i logicznej pozwalają przyjąć, że sprzeczność interesów zachodzi wtedy, gdy postanowienie kończące postępowanie w sprawie może wywrzeć wpływ dla jednych zainteresowanych na zwiększenie, a dla innych na zmniejszenie sfery ich uprawnień. Nie można tracić z pola widzenia tego, że postanowienie wydane w przedmiotowej sprawie wywiera wpływ zarówno dla wnioskodawcy, jak i uczestniczki, z tym, że nie jest tak, że dla jednych zainteresowanych wpływa na zwiększenie, a dla innych na zmniejszenie ich praw, skoro uczestniczka (jako właściciel nieruchomości obciążonej) otrzymuje wynagrodzenie za umniejszenie prawa własności. Ponadto obie strony kwestionowały ustalone przez biegłego wynagrodzenie, a propozycje jednej i drugiej strony odbiegały od wynagrodzenia ustalonego ostatecznie przez biegłego. Dlatego, Sąd nie odszedł od zasady rozliczania kosztów postępowania właściwej dla postępowania nieprocesowego, nie znajdując uzasadnienia dla wyjątku przewidzianego w art. 520 § 2 i 3 k.p.c.

Należy podkreślić, że sytuacja w postępowaniu nieprocesowym jest inna niż w procesie, w którym przegranie sprawy z reguły wywołuje skutek w postaci obowiązku zwrotu kosztów. Wynika to wprost z zawartego w art. 520 § 2 i 3

k.p.c. wyrażenia "sąd może". W postępowaniu nieprocesowym sąd ma więc możliwość oceny, czy rodzaj sprawy, jej okoliczności, wątpliwość występujących w niej zagadnień prawnych czyniły i w jakim zakresie nietrafność lub nawet oczywistą niesłuszność stanowiska któregoś z uczestników w tym sensie "przegrywającej sprawę" i w zależności od tej oceny odmówić zasądzenia albo zasądzić zwrot kosztów. Rozwiązanie to jest elastyczne i uwzględnia różnorodność spraw rozpoznawanych w postępowaniu nieprocesowym. W procesie tymczasem muszą istnieć dopiero "wypadki szczególnie uzasadnione" (art. 102 k.p.c.), a więc występujące sporadycznie, aby stronę przegrywającą sąd mógł zwolnić całkowicie lub częściowo od obciążenia jej zwrotem kosztów. Choć przegrywającą sprawę w rozumieniu art. 520 § 3 k.p.c. jest ten uczestnik, którego wnioski zostały oddalone lub odrzucone, to nie w każdym wypadku nieuwzględnienia środka zaskarżenia istnieje podstawa do zasądzenia od występującego z nim na rzecz uczestników wnoszących o jego nieuwzględnienie kosztów postępowania związanych z jego rozpoznaniem. W okolicznościach sprawy, zarówno wnioskodawca, jak i uczestnik, byli w podobnej mierze zainteresowani rozstrzygnięciem sprawy, co nie uzasadnia odstąpienia od zasady przewidzianej w tym przepisie, skoro obie strony dążyły do ustalenia spornego między nimi wynagrodzenia, nie kwestionując innych okoliczności sprawy, w tym samej potrzeby ustanowienia służebności przesyłu czy posadowienia urządzeń na nieruchomości uczestniczki. Z powyższych względów sąd orzekł, jak w pkt 4 postanowienia.

W punkcie 5 i 6 sentencji postanowienia Sąd nakazał pobrać od uczestniczki i od wnioskodawczyni na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w (...) kwotę 1.739 zł tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa w sprawie (art. 520 § 2 k.p.c.) na koszty opinii biegłych, rozdzielając nieuiszczone koszty dowodu z opinii biegłego po połowie na podstawie art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Koszty sądowe w badanej sprawie wyniosły łącznie 4.479,52 zł ( 900,90- k. 154,180,18 – k. 174, 1781,32– k.212, 924,32 – k. 284, 692,80 zł – k. 419), koszty te zostały pokryte z zaliczek w łącznej wysokości 1000zł, stąd do zapłaty pozostała jeszcze kwota 3479,52 zł, która sąd rozdzielił po połowie na obie strony postępowania, czyli po 1.739,76 zł.

(...)

(...)

(...)

1. (...) ( (...) (...) (...) (...) (...)

2. (...) (...)

3. (...)

G., (...)

(...)