

**Sygn. akt II Ca 160/16**

## POSTANOWIENIE

Dnia 21 kwietnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Grażyna Kobus

Sędziowie: SO Agnieszka Terpiłowska

SO Aleksandra Żurawska

Protokolant: Alicja Marciniak

po rozpoznaniu w dniu 7 kwietnia 2016 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z wniosku **W. P., A. K. i D. S.**

przy udziale **(...), R. S. i M. K.**

**o ustanowienie służebności przesyłu**

na skutek apelacji wnioskodawców

od postanowienia Sądu Rejonowego w Kłodzku

z dnia 17 grudnia 2015 r., sygn. akt I Ns 1164/13

p o s t a n a w i a:

**I oddalić apelację;**

**II zasądzić od wnioskodawców na rzecz uczestnika (...) 240zł kosztów postępowania apelacyjnego.**

(...)

Sygn. akt II Ca 160/16

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 17 grudnia 2015 r., Sąd Rejonowy w pkt I ustanowił służebność przesyłu na nieruchomości stanowiącej własność wnioskodawczyni A. K. obejmującej działki nr (...) położonej w S.,(...) dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą (...) na rzecz uczestnika postępowania (...) polegającą na prawie do korzystania z wyżej opisanej nieruchomości w zakresie niezbędnym do utrzymania, eksploatacji, konserwacji, remontów, modernizacji i usuwania awarii urządzeń i instalacji składającej się z sieci wodociągowej (...) w zakresie oznaczonym punktami (...) oraz sieci kanalizacyjnej (...) w zakresie oznaczonym punktami (...) stanowiących własność (...)a posadowionych na nieruchomości obciążonej – zgodnie z mapą na karcie 411 akt sprawy stanowiącą integralną część niniejszego postanowienia, sporządzoną przez biegłego sądowego mgr inż. J. Ś., zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń i instalacji wraz z prawem wejścia i wjazdu na nieruchomość obciążoną w celu wykonania czynności objętych zakresem służebności, a także na znoszeniu przez każdorazowego właściciela nieruchomości obciążonej

ograniczeń i zakazów wynikających z istnienia służebności; w pkt II ustanowił służebność przesyłu na nieruchomości stanowiącej współwłasność wnioskodawczyń W. P. i A. K. w udziałach wynoszących po 1/2 części, obejmującej działkę nr (...) położonej w S. (...) dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą (...) na rzecz uczestnika postępowania (...) polegającą na prawie do korzystania z wyżej opisanej nieruchomości w zakresie niezbędnym do utrzymania, eksploatacji, konserwacji, remontów, modernizacji i usuwania awarii urządzeń i instalacji składającej się z sieci wodociągowej (...) oraz sieci kanalizacyjnej (...) w zakresie oznaczonym punktami (...) oraz w obszarze oznaczonym punktami (...) stanowiących własność (...) a posadowionych na nieruchomości obciążonej – zgodnie z mapą na karcie 412 akt sprawy stanowiącą integralną część niniejszego postanowienia, sporządzoną przez biegłego sądowego mgr inż. J. Ś., zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń i instalacji wraz z prawem wejścia i wjazdu na nieruchomość obciążoną w celu wykonania czynności objętych zakresem służebności, a także na znoszeniu przez każdorazowego właściciela nieruchomości obciążonej ograniczeń i zakazów wynikających z istnienia służebności; w pkt III ustanowił służebność przesyłu na nieruchomości stanowiącej współwłasność wnioskodawczyń i uczestników M. K. w udziale 1/17, W. P. w udziale 13/34, R. S. w udziale 1/17, D. S. w udziale 2/17 i A. K. w udziale 13/34, obejmującej działkę nr (...) położonej w S. (...) dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą (...) na rzecz uczestnika postępowania (...) polegającą na prawie do korzystania z wyżej opisanej nieruchomości w zakresie niezbędnym do utrzymania, eksploatacji, konserwacji, remontów, modernizacji i usuwania awarii urządzeń i instalacji składającej się z sieci kanalizacyjnej (...) w zakresie oznaczonym punktami (...) stanowiących własność (...) a posadowionych na nieruchomości obciążonej – zgodnie z mapą na karcie 413 akt sprawy stanowiącą integralną część niniejszego postanowienia, sporządzoną przez biegłego sądowego mgr inż. J. Ś., zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń i instalacji wraz z prawem wejścia i wjazdu na nieruchomość obciążoną w celu wykonania czynności objętych zakresem służebności, a także na znoszeniu przez każdorazowego właściciela nieruchomości obciążonej ograniczeń i zakazów wynikających z istnienia służebności; w pkt IV ustanowił służebność przesyłu na nieruchomości stanowiącej współwłasność wnioskodawczyń i uczestników M. K. w udziale 17/204, W. P. w udziale 73/204, R. S. w udziale 17/204, (...) w udziale 24/204 i A. K. w udziale 73/204, obejmującej działkę nr (...) położonej w S. (...) dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą (...) na rzecz uczestnika postępowania (...) polegającą na prawie do korzystania z wyżej opisanej nieruchomości w zakresie niezbędnym do utrzymania, eksploatacji, konserwacji, remontów, modernizacji i usuwania awarii urządzeń i instalacji składającej się z sieci kanalizacyjnej (...) oraz sieci wodociągowej (...) w zakresie oznaczonym punktami (...) stanowiących własność (...) a posadowionych na nieruchomości obciążonej – zgodnie z mapą na karcie 414 akt sprawy stanowiącą integralną część niniejszego postanowienia, sporządzoną przez biegłego sądowego mgr inż. J. Ś., zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń i instalacji wraz z prawem wejścia i wjazdu na nieruchomość obciążoną w celu wykonania czynności objętych zakresem służebności, a także na znoszeniu przez każdorazowego właściciela nieruchomości obciążonej ograniczeń i zakazów wynikających z istnienia służebności; w pkt V ustanowił służebność przesyłu na nieruchomości stanowiącej współwłasność wnioskodawczyń W. P. i A. K. w udziałach wynoszących po 1/2 części, obejmującej działkę nr (...) położonej w S. (...) dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą (...) na rzecz uczestnika postępowania (...) polegającą na prawie do korzystania z wyżej opisanej nieruchomości w zakresie niezbędnym do utrzymania, eksploatacji, konserwacji, remontów, modernizacji i usuwania awarii urządzeń i instalacji składającej się z sieci wodociągowej (...) oraz sieci kanalizacyjnej (...) w zakresie oznaczonym punktami (...) stanowiących własność (...) a posadowionych na nieruchomości obciążonej – zgodnie z mapą na karcie 415 akt sprawy stanowiącą integralną część niniejszego postanowienia, sporządzoną przez biegłego sądowego mgr inż. J. Ś., zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń i instalacji wraz z prawem wejścia i wjazdu na nieruchomość obciążoną w celu wykonania czynności objętych zakresem służebności, a także na znoszeniu przez każdorazowego właściciela nieruchomości obciążonej ograniczeń i zakazów wynikających z istnienia służebności; w pkt VI ustanowił służebność przesyłu na nieruchomości stanowiącej współwłasność wnioskodawczyń W. P. i A. K. w udziałach wynoszących po 1/2 części, obejmującej działkę nr (...) położonej w (...), (...) dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą (...) na rzecz uczestnika postępowania (...) polegającą na prawie do korzystania z wyżej opisanej nieruchomości w zakresie niezbędnym do utrzymania, eksploatacji, konserwacji, remontów, modernizacji i usuwania awarii urządzeń i instalacji składającej się z sieci wodociągowej (...) oraz sieci kanalizacyjnej (...) w zakresie oznaczonym punktami (...) stanowiących własność (...) a posadowionych na nieruchomości obciążonej – zgodnie z mapą na karcie 416 akt sprawy stanowiącą integralną część niniejszego postanowienia, sporządzoną przez biegłego sądowego mgr inż. J. Ś., zgodnie z przeznaczeniem

tych urządzeń i instalacji wraz z prawem wejścia i wjazdu na nieruchomość obciążoną w celu wykonania czynności objętych zakresem służebności, a także na znoszeniu przez każdorazowego właściciela nieruchomości obciążonej ograniczeń i zakazów wynikających z istnienia służebności; w pkt VII zasądził od uczestnika postępowania (...) na rzecz wnioskodawczyni A. K. kwotę 12.121,54 zł tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności (w tym 5.826 zł w pkt I, 3.112,50 zł w pkt II, 366,21 zł w pkt III, 51,83 zł w pkt IV, 2.189 zł w pkt V i 576 zł w pkt VI postanowienia) z odsetkami ustawowymi od dnia prawomocności postanowienia; w pkt VIII zasądził od uczestnika postępowania (...) na rzecz wnioskodawczyni W. P. kwotę 6.295,54 zł tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności (w tym 3.112,50 zł w pkt II, 366,21 zł w pkt III, 51,83 zł w pkt IV, 2.189 zł w pkt V, i 576 zł w pkt VI postanowienia) z odsetkami ustawowymi od dnia prawomocności postanowienia; w pkt IX zasądził od uczestnika postępowania (...) na rzecz wnioskodawczyni (...) kwotę 129,72 zł tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności (w tym 112,68 zł w pkt III i 17,04 zł w pkt IV postanowienia) z odsetkami ustawowymi od dnia prawomocności postanowienia; w pkt X zasądził od uczestnika postępowania (...) na rzecz uczestniczki M. K. kwotę 68,41 zł tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności (w tym 56,34 zł w pkt III, 12,07 zł w pkt IV postanowienia) z odsetkami ustawowymi od dnia prawomocności postanowienia; w pkt XI zasądził od uczestnika postępowania (...) na rzecz uczestnika R. S. kwotę 68,41 zł tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności (w tym 56,34 zł w pkt III, 12,07 zł w pkt IV postanowienia) z odsetkami ustawowymi od dnia prawomocności postanowienia; w pkt XII oddalił dalej idący wniosek; w pkt XIII zasądził od uczestnika (...) na rzecz wnioskodawczyni W. P. kwotę 780 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania; w pkt XIV zasądził od uczestnika (...) na rzecz wnioskodawczyń A. K. oraz (...) kwoty po 240 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania; w pkt XV zwrócił wnioskodawczyni W. P. od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Kłodzku kwotę 137 zł tytułem nadpłaconej opłaty sądowej od wniosku; w pkt XVI nakazał uczestnikowi (...) uiścić na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Kłodzku kwotę 6.637,32 zł tytułem zwrotu wydatków tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Określenia wartości służebności przesyłu dokonano metodą pośrednią (parametryczną), z uwagi na znikomą ilość umów zawartych o wynagrodzenie za służebność przesyłu. W przypadku istnienia naziemnych elementów infrastruktury technicznej na gruntach przeznaczonych pod zainwestowanie wartość służebności przesyłu jest możliwa do określenia według wzoru:  $WSP = W_{11} \times [(PSP - PIN) \times KSP_1 + PIN]$  gdzie:  $KSP_1 = u \times k \times (1 - SL) / R_b$  gdzie:  $W_{11}$  – wartość rynkowa nieruchomości lub jej części nieobciążonej urządzeniem przesyłowym;  $W_{11}$  – wartość rynkowa jednostki porównawczej nieruchomości nieobciążonej urządzeniem przesyłowym;  $K_{sp}$  – współczynnik służący do określenia wartości służebności przesyłu;  $u$  – współczynnik wyrażający relację potencjalnego dochodu brutto;  $k$  – współczynnik współkorzystania z nieruchomości w pasie służebności przesyłu przez przedsiębiorstwo przesyłowe;  $SL$  – współczynnik obniżenia wartości rynkowej nieruchomości lub jej części na skutek lokalizacji urządzenia przesyłowego, powodującego zmianę lub ograniczenie sposobu użytkowania nieruchomości;  $PSP$  – powierzchnia pasa służebności przesyłu;  $R_b$  – stopa kapitalizacji brutto dla sektora nieruchomości gruntowej;  $PN$  – powierzchnia nieruchomości;  $PIN$  – powierzchnia części pasa służebności przesyłu wyłączona z produkcji rolniczej lub leśnej albo z działalności inwestycyjnej na skutek istnienia naziemnych elementów infrastruktury technicznej i innych udokumentowanych przyczyn. Wartość 1 m gruntu nieobciążonego urządzeniem infrastruktury technicznej przeznaczonego w planie zagospodarowania przestrzennego dla funkcji (...) wyniosła 48,72 m<sup>(2)</sup>. Wartość 1 m gruntu nieobciążonego urządzeniem infrastruktury technicznej przeznaczonego w planie zagospodarowania przestrzennego dla funkcji (...) wyniosła 53,55 m<sup>(2)</sup>. Wartość 1 m gruntu nieobciążonego urządzeniem infrastruktury technicznej przeznaczonego w planie zagospodarowania przestrzennego pod zieleń niską – (...) wyniosła 2,53 m<sup>(2)</sup>.  $U$  – współczynnik rynkowej relacji stawki czynszu najmu (dzierżawy) do wartości rynkowej gruntów ustalono: (...) = 8,0% = 0,080 – dla terenów przeznaczonych pod zabudowę; (...) = 7,0% = 0,07 – dla terenów przeznaczonych pod zieleń niską;  $SL$  – współczynnik obniżenia wartości rynkowej nieruchomości lub jej części na skutek lokalizacji urządzenia przesyłowego, powodującego zmianę lub ograniczenie sposobu użytkowania nieruchomości; (...) = 0,50 – dla terenów przeznaczonych pod (...) = 0,20 – dla terenów zielonych; Wielkość współczynnika  $S$  reprezentującego zmniejszenie wartości nieruchomości dla gruntów jest zależna od

sposobu przecięcia nieruchomości przez urządzenie liniowe infrastruktury technicznej. Każdorazowo dokonywana jest analiza stopnia zmniejszenia możliwości inwestycyjnych dla szacowanej nieruchomości, mając na uwadze rodzaj urządzenia oraz przeznaczenie nieruchomości. K - współczynnik K uwzględnia współkorzystanie z pasa gruntu przez właściciela gruntu i przez przedsiębiorstwo przesyłowe. Utożsamia wielkość ograniczenia dalszego korzystania z nieruchomości przez właściciela, po lokalizacji urządzenia infrastruktury technicznej na nieruchomości. Ustalenie współczynnika „K” następuje z uwzględnieniem: rodzaju nieruchomości; rodzaju urządzenia infrastruktury technicznej; sposobu lokalizacji urządzenia na nieruchomości; szerokości pasa gruntu o ograniczonym sposobie użytkowania; prognozowanej ilości dni w roku potrzebnej na wejście przez przedsiębiorstwo przesyłowe na nieruchomość do urządzeń (naprawy, konserwacje, modernizacje itp.). Po analizie powyższych uwarunkowań ustalono: (...) = 0,30; (...) = 0,20; (...) – wielkość stopy kapitalizacji ustalono na podstawie rynku kapitałowego, poprzez określenie stopy dyskonta i relacji pomiędzy stopą kapitalizacji i stopą dyskontową na 10,5%. Przez działki nr (...) położone we wsi (...) gm. S., objęte księgą wieczystą (...), stanowiące własność A. K. przebiega sieć wodociągowa (...) o długości 73,20 m. Dla sieci tej zaprojektowano obszar służebności przesyłu o szerokości pasa 3,11 m w zakresie oznaczonym pkt (...) Powierzchnia obszaru służebności wynosi 228 m<sup>(2)</sup>. Przez działkę nr (...) przebiega sieć kanalizacyjna (...) o długości 71,10 m. Dla tej sieci zaprojektowano obszar służebności przesyłu o szerokości 9,0 m w zakresie oznaczonym punktami (...) Powierzchnia obszaru służebności przesyłu wynosi 739 m<sup>(2)</sup>. Łączna powierzchnia wyniosła 967 m<sup>(2)</sup>. Powierzchnia sieci wodociągowej (...) dla (...) = 190 m<sup>(2)</sup>(odcinek samodzielnego przebiegu) oraz dla (...) = 38 m<sup>(2)</sup>(odcinek samodzielnego przebiegu). Powierzchnia sieci kanalizacyjnej (...) dla (...) = 585 m<sup>(2)</sup>(odcinek samodzielnego przebiegu) oraz dla (...) = 154 m<sup>(2)</sup>(odcinek samodzielnego przebiegu). Wynagrodzenie dla (...) o łącznej powierzchni 775 m<sup>(2)</sup>wyniosło 4757 zł. Wynagrodzenie dla (...) o łącznej powierzchni 192 m<sup>(2)</sup>wyniosło 1069 zł. Wartość wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu dla nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) wyniosło 5826 zł. Sieć wodociągowa (...) oraz kanalizacyjna (...) przebiega przez działki nr (...) położone we wsi (...) gm. S., objęte księgą wieczystą (...), stanowiące współwłasność A. K. oraz W. P. w udziałach po 1/2 części. Przez działkę nr (...) przebiega samodzielnie sieć wodociągowa (...) o długości 19,80 m i szerokości pasa służebności 3,11 m oraz przebiega samodzielnie sieć kanalizacyjna (...) na odcinku 11,2 m o szerokości pasa służebności 9,0 m. Następnie obie sieci biegną razem na długości 56,00 m i szerokości pasa służebności przesyłu 10,5 m przez działki nr (...). Obszar zakresu służebności przesyłu zawarty jest pomiędzy punktami (...) Od strony kanalizacji zakres służebności przesyłu przebiega w odległości 4,0 m od zewnętrznej rury, natomiast od strony skraja rury wodociągowej w odległości 1,5 m. Dalej sieć wodociągowo – kanalizacyjna biegnie przez działkę nr (...) na długości 34,00 m, w obszarze oznaczonym punktami (...) według wyżej wskazanych zasad od skraja rury. Łączna powierzchnia służebności przesyłu wynosi 1111 m<sup>(2)</sup>. Na tych działkach znajdują się łącznie trzy włazy studzienki. Powierzchnia sieci wodociągowej (...) dla (...) = 52 m<sup>(2)</sup>(odcinek samodzielnego przebiegu). Powierzchnia sieci kanalizacyjnej (...) dla (...) = 114 m<sup>(2)</sup>(odcinek samodzielnego przebiegu). Wspólny przebieg sieci wyniósł 945 m<sup>(2)</sup>. Powierzchnia włazu wyniosła 0,30 m<sup>(2)</sup>. Wynagrodzenie dla (...) o łącznej powierzchni (...) 6225 zł. Wartość wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu dla nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) wyniosło 6225 zł. Sieć kanalizacyjna (...) przebiega przez działkę nr (...) położoną we wsi (...) gm. S., objętą księgą wieczystą (...), stanowiącą współwłasność A. K. w udziale wynoszącym 13/34 części, W. P. w udziale wynoszącym 13/34 części, (...) w udziale wynoszącym 2/17 części, R. S. w udziale wynoszącym 1/17 część i M. K. w udziale wynoszącym 1/17 część. Przez działkę nr (...) przebiega samodzielnie sieć kanalizacyjna (...) o długości 19,20 m i szerokości pasa służebności 9,0 m (4,0 m od skraja rury) w obszarze oznaczonym punktami (...) którego powierzchnia wyniosła 172 m<sup>(2)</sup>. Powierzchnia sieci kanalizacyjnej (...) dla (...) = 172 m<sup>(2)</sup>(odcinek samodzielnego przebiegu). Wynagrodzenie dla (...) o łącznej powierzchni 172 m<sup>(2)</sup>wyniosło 958 zł. Wartość wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu dla nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) wyniosło 958 zł. Sieć kanalizacyjna (...) oraz wodociągowa (...) przebiega przez działkę nr (...) położoną we wsi (...) gm. S., objęta księgą wieczystą (...), stanowiącą współwłasność A. K. w udziale wynoszącym 73/204 części, W. P. w udziale wynoszącym 73/204 części, (...)w udziale wynoszącym 24/204 części, R. S. w udziale wynoszącym 17/204 części i M. K. w udziale wynoszącym 17/204 części. Przez działkę nr (...) przebiega wspólnie sieć kanalizacyjna (...) o długości 6,00 m oraz sieć wodociągowa (...) o długości 6,00 m. Szerokość pasa służebności 10,50 m. Obszar zakresu

służebności przesyłu zawarty jest pomiędzy punktami (...) którego powierzchnia wyniosła  $26 \text{ m}^{(2)}$ . Powierzchnia wspólnej sieci kanalizacyjnej (...) i wodociągowej (...) dla (...) =  $26 \text{ m}^{(2)}$  (odcinek wspólny). Wynagrodzenie dla (...) o łącznej powierzchni  $26 \text{ m}^{(2)}$  wyniosło 145 zł. Wartość wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu dla nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) wyniosło 145 zł. Sieć kanalizacyjna (...) oraz wodociągowa (...) przebiega przez działkę nr (...) położoną we wsi (...), gm. S., objętą księgą wieczystą (...), stanowiącą współwłasność A. K. i W. P. w udziałach wynoszących po 1/2 części. Przez działkę nr (...) przebiegają wspólnie sieć kanalizacyjna (...) o długości 74,00 m oraz sieć wodociągowa (...) o długości 75,00 m. Szerokość wspólnego pasa służebności dla tych urządzeń wynosi 10,50 m. Od strony kanalizacji zakres służebności przesyłu przebiega w odległości 4,0 m od zewnętrznej rury, natomiast od strony skraja rury wodociągowej w odległości 1,5 m. Obszar zakresu służebności przesyłu zawarty jest pomiędzy punktami (...) którego powierzchnia wyniosła  $784 \text{ m}^{(2)}$ . Powierzchnia wspólnej sieci kanalizacyjnej (...) i wodociągowej (...) dla (...) =  $784 \text{ m}^{(2)}$  (odcinek wspólny). Powierzchnia wjazdu wyniosła  $0,30 \text{ m}^{(2)}$ . Wynagrodzenie dla (...) o łącznej powierzchni  $784 \text{ m}^{(2)}$  wyniosło 4378 zł. Wartość wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu dla nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) wyniosło 4378 zł. Sieć kanalizacyjna (...) oraz wodociągowa (...) przebiega przez działkę nr (...) położoną w (...) (...) objętą księgą wieczystą (...), stanowiącą współwłasność A. K. i W. P. w udziałach wynoszących po 1/2 części. Przez działkę nr (...) przebiegają wspólnie sieć kanalizacyjna (...) o długości 468,00 m oraz sieć wodociągowa (...) o długości 463,00 m. Szerokość wspólnego pasa służebności dla tych urządzeń wynosi 9,11 m. Od strony kanalizacji zakres służebności przesyłu przebiega w odległości 2,0 m od zewnętrznej rury, natomiast od strony sieci wodociągowej w odległości 2,0 m od skraja rury. Powierzchnia obszaru służebności przesyłu wyniosła  $4243 \text{ m}^{(2)}$  i zawarta jest pomiędzy punktami (...) Powierzchnia wspólnej sieci kanalizacyjnej (...) i wodociągowej (...) dla zieleni niskiej i dolesienia (...) =  $1903 \text{ m}^{(2)}$  (odcinek wspólny z siecią kanalizacyjną) oraz (...) =  $2340 \text{ m}^{(2)}$  (odcinek wspólny z siecią wodociągową). Wynagrodzenie dla zieleni niskiej o łącznej powierzchni  $4243 \text{ m}^{(2)}$  wyniosło 1152 zł. Wartość wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu dla nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) wyniosło 1152 zł.

Rozważając tak ustalony stan faktyczny, Sąd Rejonowy stanął na stanowisku, że wniosek co do zasady podlegał uwzględnieniu.

Powołując treść art. 305<sup>(1)</sup> k.c., Sąd Rejonowy wskazał, że w rozpoznawanej sprawie sposób wytyczenia przebiegu służebności przesyłu, w szczególności oznaczenie jego obszaru na mapie przez biegłego sądowego nie były kwestionowane przez strony postępowania. Z tego też względu, w oparciu o opinie biegłego mgr inż. J. Ś., w szczególności opinię uzupełniającą z dnia 24 kwietnia 2015r. ustanowiono na rzecz (...) służebność przesyłu – sieci wodociągowej (...) i sieci kanalizacyjnej (...), na nieruchomościach objętych wnioskiem, złożonym przez W. i J. małż. P.. Podkreślono, że w toku postępowania stan prawny nieruchomości objętych wnioskiem uległ zmianie zarówno pod względem podmiotowym, gdyż wskutek śmierci J. P., jego udział w przedmiotowych nieruchomościach nabyła A. K., ponadto w toku postępowania dokonano dalszych czynności prawnych dotyczących tych nieruchomości; wskutek odłączenia niektórych działek z księgi wieczystej (...) tj. działek nr (...) położonych we wsi (...) gm. S. i założenia dla nich księgi wieczystej (...). Ostatecznie więc wniosek obejmował nieruchomości, dla których urządzono sześć ksiąg wieczystych, a nie jak pierwotnie wskazywał wniosek pięć. Kwestia stanu prawnego tych nieruchomości została uwzględniona według stanu na dzień zamknięcia rozprawy, a wszyscy właściciele lub współwłaściciele nieruchomości obciążonych zostali wezwani do udziału w sprawie. W ocenie Sądu pierwszej instancji istotą sporu była wyłącznie wysokość wynagrodzenia należnego właścicielom (współwłaścicielom) nieruchomości obciążonej, a także jego charakter. Wnioskodawca domagał się bowiem ustalenia wynagrodzenia w wysokości 5546 zł w formie comiesięcznego czynszu. Zdaniem Sądu, art. 305<sup>(2)</sup> k.c. przewiduje ustanowienie służebności przesyłu za odpowiednim wynagrodzeniem, nie zawierając co do niego żadnych wskazówek. "Odpowiednie wynagrodzenie" ustalane jest 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. Podkreśla się jednak różnicę obu sytuacji w zakresie ingerencji w treść prawa własności, wynikającą z tego, że przy ustanowieniu drogi koniecznej właściciel nieruchomości obciążonej zostaje całkowicie

pobawiony władztwa nad nieruchomością, a przy ustanowieniu służebności przesyłu z reguły doznaje w tym jedynie ograniczenia. Z uwagi na brak ustawowych "wskazówek" według których należy ustalić wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu, Sąd w drodze per analogiam sięgnął do dorobku orzecznictwa i doktryny dotyczących wynagrodzenia należnego właścicielowi nieruchomości obciążonej za ustanowienie służebności drogi koniecznej. Ustanowienie służebności drogi koniecznej w postępowaniu sądowym jest rodzajem wyłączenia, tyle że nie ze względu na cel publiczny, lecz prywatny. Skutkiem ustanowienia tej służebności jest w istocie pozbawienie dotychczasowego właściciela możliwości wykorzystywania gruntu zajętego pod drogę, natomiast skutkiem ustanowienia służebności przesyłu jest wyłącznie ograniczenie użytkowania polegające na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1 k.c. Wynagrodzenie powinno być więc proporcjonalne do stopnia ingerencji w treść prawa własności, uwzględniać wartość nieruchomości i w takim kontekście mieć na względzie straty właściciela z uszczuplenia prawa własności. Inwestycja na nieruchomości obciążonej służąca w gruncie rzeczy celom publicznym jest zdarzeniem nieodwracalnym w pewnym przedziale czasu. Przewidywany okres trwałości urządzeń ma 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. Sąd Rejonowy zważył, że przy ocenie wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu wskazówką powinien być sposób wykorzystywania pozostałych nieruchomości właściciela (pozostałej części nieruchomości) oraz rozwój gospodarczy terenów położonych w sąsiedztwie, a ponadto, że na tych terenach urządzenie przesyłowe jest usytuowane, i że w związku z tym ewentualne zamierzenia inwestycyjne właściciela z tych przyczyn mogą być ograniczone. Wynagrodzenie w zasadzie powinno być jednorazowe, mimo, że (przy utrzymującym się tej kwestii sporze w piśmiennictwie) nie wyklucza się przyznania go w postaci świadczeń okresowych. Różnica w sposobie zapłaty nie zmienia faktu, że 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. Jeżeli właściciel poniósł szkodę, powinien to udowodnić, a doznany uszczerbek majątkowy musi być wzięty pod uwagę przy ustalaniu "odpowiedniego" wynagrodzenia. Sąd Rejonowy wskazał, że ustalenie przebiegu oraz wartości służebności przesyłu wymagało wiadomości specjalnych z zakresu szacowania wartości nieruchomości oraz geodezji. Zdaniem Sądu, powołany w sprawie biegły wykonał rzetelną opinię, w której prawidłowo wyznaczył na mapach będących integralnymi częściami postanowienia przebieg służebności sieci wodociągowo – kanalizacyjnej stanowiącej własność (...) Kwestie te nie były sporne między stronami. W ocenie Sądu biegły prawidłowo i rzetelnie wyliczył wysokość wynagrodzenia za służebność przesyłu. W tym celu szczegółowo w opinii opisał sposób wyliczenia poszczególnych danych niezbędnych do ustalenia wysokości wynagrodzenia, w tym co do wartości nieruchomości, wartości rynkowej jednostki porównawczej nieruchomości nieobciążonej urządzeniem przesyłowym, przyjętych współczynników korygujących, a także powierzchni pasa służebności, uwzględniając przy tym zarówno przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego poszczególnych nieruchomości obciążonych (w odniesieniu do każdej działki oraz jej powierzchni), zakres ingerencji i ograniczeń związanych z posadowieniem urządzeń przesyłowych. Biegły szczegółowo wyjaśnił w opinii głównej, jej uzupełnieniach oraz pisemnych i ustnych wyjaśnieniach, dlaczego posłużył się metodą pośrednią, a nie jak domagali się tego wnioskodawcy metodą bezpośrednią ustalenia wartości wynagrodzenia. Wskazał, że określenie wartości służebności przesyłu jest możliwe metodą bezpośrednią, w przypadku istnienia danych rynkowych podobnych nieruchomości, obciążonych służebnością przesyłu za wynagrodzeniem jednorazowym, ustanowioną dla podobnych urządzeń, z podobnymi stanami faktycznymi, przy zachowaniu identyczności składników wynagrodzenia. Sąd Rejonowy nie podzielił zarzutów wnioskodawców i uczestników będących współwłaścicielami nieruchomości obciążonej i wskazał, że biegły stosując odpowiednie współczynniki korygujące, w tym np. współczynnik „K” uwzględnił takie czynniki jak rodzaj nieruchomości, rodzaj urządzenia infrastruktury technicznej, sposób lokalizacji urządzenia na nieruchomości, szerokość pasa gruntu o ograniczonym sposobie użytkowania, prognozowaną ilość dni w roku potrzebną na wejście przez przedsiębiorstwo przesyłowe na nieruchomość do urządzeń w celu

naprawy, konserwacji, modernizacji itp. Ponadto do wyliczeń biegły zastosował współczynnik obniżenia wartości rynkowej nieruchomości lub jej części na skutek lokalizacji urządzenia przesyłowego, powodującego zmianę lub ograniczenie sposobu użytkowania nieruchomości, a także współczynnik rynkowej relacji stawki czynszu najmu (dzierżawy) do wartości rynkowej gruntów oraz stopę kapitalizacji brutto dla sektora nieruchomości gruntowej. W uzasadnieniu zaskarżonego rozstrzygnięcia wskazano również, że wnioskodawcy kwestionując zastosowaną metodę nie podważyli prawidłowości dokonanych przez biegłego wyliczeń, a przede wszystkim nie podważyli zasadności przyjętego przez biegłego założenia, że brak jest danych transakcyjnych umożliwiających przeprowadzenie wyliczeń metodą bezpośrednią. W ocenie Sądu dokonane przez biegłego szczegółowe wyliczenia poszczególnych czynników niezbędnych do ustalenia wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu obciążającej poszczególne nieruchomości jest prawidłowe i uwzględnia wszelkie wyżej wskazane czynniki, które miały wpływ na wysokość tego wynagrodzenia. W związku z powyższym, Sąd Rejonowy przyjmując ustalenia biegłego za prawidłowe i rzetelne, a także mając na uwadze zaktualizowaną wartość służebności przesyłu przyjął, że uczestnik (...) zobowiązana jest zapłacić jednorazowo tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności na rzecz: wnioskodawczyni W. P. kwotę 6295,54 zł, w tym 3112,50 zł z pkt II, 366,21 zł z pkt III 51,83 zł z pkt IV, 2189 zł z pkt V i 576 zł z pkt VI postanowienia – stosownie do wysokości udziałów w poszczególnych nieruchomościach; wnioskodawczyni A. K. kwotę 12121,54 zł, w tym 5826 z pkt I, 3112,50 zł z pkt II, 366,21 zł z pkt III 51,83 zł z pkt IV, 2189 zł z pkt V i 576 zł z pkt VI postanowienia – stosownie do wysokości udziałów w poszczególnych nieruchomościach; wnioskodawczyni (...) kwotę 129,72 zł, w tym 112,68 zł z pkt III i 17,04 zł z pkt IV postanowienia – stosownie do wysokości udziałów w poszczególnych nieruchomościach; uczestniczki M. K. kwotę 68,41 zł w tym 56,34 zł z pkt III i 12,07 zł z pkt IV postanowienia – stosownie do wysokości udziałów w poszczególnych nieruchomościach uczestnika R. S. kwotę 68,41 zł w tym 56,34 zł z pkt III i 12,07 zł z pkt IV postanowienia – stosownie do wysokości udziałów w poszczególnych nieruchomościach. Zdaniem Sądu wynagrodzenie to powinno być świadczeniem jednorazowym. W okolicznościach sprawy nie istniały bowiem szczególne przesłanki przemawiające za odstąpieniem od zasady jednorazowości tego świadczenia. Sieć wodociągowa (...) oraz kanalizacyjna (...) na znacznym odcinku mają wspólny przebieg, co biegły uwzględnił w swoich wyliczeniach, przy ustalaniu szerokości pasa służebności. Z tego względu powierzchnia służebności na tych odcinkach była mniejsza. Nie bez znaczenia dla Sądu pozostawała też okoliczność, że największą powierzchnię obszaru służebności przesyłu wynoszącą 4243 m<sup>(2)</sup> stanowi teren działki nr (...) z przeznaczeniem – zieleń niska oraz dolesienie, co miało istotny wpływ na wysokość wynagrodzenia. Z tego też względu, przyjmując za prawidłowe wyliczenie wysokości jednorazowych wynagrodzeń za ustanowienie służebności przesyłu obciążających poszczególne nieruchomości Sąd Rejonowy zasądził od uczestnika (...) na rzecz wnioskodawczyń oraz uczestników wynagrodzenia za ustanowienie służebności w wysokościach wyżej wskazanych wraz z odsetkami ustawowymi od dnia prawomocności postanowienia. Z powołanych wyżej przyczyn oddalono dalej idące żądanie wnioskodawczyń w zakresie zasądzenia wynagrodzenia płatnego comiesięcznie przez czas trwania służebności przesyłu w kwocie 5546 zł. Orzeczenie w przedmiocie kosztów postępowania oparto na przepisie art. 520 § 2 i 3 k.p.c. wskazując, że orzekając o kosztach całego postępowania Sąd Rejonowy miał na uwadze, iż uczestnik nie zaoferował wnioskodawcy odpowiedniego – zbliżonego wysokością do ustalonego przez biegłego sądowego – wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu. Choć wnioskodawcą w niniejszej sprawie byli właściciele nieruchomości obciążonej, to bez wątpliwości ustanowienie służebności przesyłu przede wszystkim zapewnia przedsiębiorcy stabilny tytuł do korzystania z urządzeń, o jakich jest mowa w art. 49 § 1 k.c. Roszczenie właściciela nieruchomości, która ma być obciążona służebnością gruntową, jest jego prawem podmiotowym, nie jest natomiast jego obowiązkiem wystąpienie z takim roszczeniem, tym bardziej że łączy się z niekorzystnym często dla niego obciążeniem własności nieruchomości prawem rzeczowym ograniczonym. Właściciel może więc nie być zainteresowany otrzymaniem wynagrodzenia za ustanowienie służebności, która polegając np. na trwałym znoszeniu przebiegającej przez grunt sieci wodno – kanalizacyjnej może obniżać wartość lub atrakcyjność handlową nieruchomości. Zdaniem Sądu, skoro więc właściciel nieruchomości może z przysługującego mu uprawnienia nie korzystać, przedsiębiorcy przyznane zostało równoległe roszczenie o ustanowienie służebności przesyłu na swoją rzecz w zamian za odpowiednie wynagrodzenie. W sytuacji zaś, gdy przedsiębiorca przesyłowy nie zgłasza roszczenia o ustanowienie służebności, której powstanie jest w jego interesie oraz nie zgłasza takiego roszczenia właściciel nieruchomości, w którego interesie nie jest obciążanie własnej nieruchomości prawem służącym innemu podmiotowi, może być przyznane właścicielowi nieruchomości,

na jego żądanie, wynagrodzenie mające podstawę w art. 224 i 225 k.c. Sąd Rejonowy podzielił pogląd, że nie można właściciela nieruchomości ograniczać w jego uprawnieniach zawartych w Konstytucji i rozwiniętych w art. 140 k.c. ponad to, co przewiduje ustawa. Żaden przepis rangi ustawowej nie wyłącza uprawnienia właściciela do dysponowania jego nieruchomością w zakresie obciążenia jej prawem na rzecz innej osoby, ani nie nakłada na niego obowiązku takiego obciążenia w postaci ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego (służebności gruntowej). Na straży praw właściciela stoją roszczenia petytoryjne, których uzupełnieniem są roszczenia przewidziane w art. 224-230 k.c. Przepisy te mogą być stosowane, mimo wprowadzenia służebności przesyłu. Z tego względu przy orzekaniu o kosztach postępowania w niniejszej sprawie Sąd uwzględnił również skutki postanowienia o ustanowieniu służebności przesyłu dla obu stron postępowania. Postanowienie to gwarantuje uczestnikowi (...) tytuł prawny do korzystania z nieruchomości obciążonej zgodnie z treścią ustanowionego ograniczonego prawa rzeczowego, jednocześnie niwecząc prawo wnioskodawcy do występowania z żądaniem zasądzenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jego nieruchomości za określone okresy. Ustalone w tej sprawie jednorazowe wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu, musi zrekompensować wnioskodawcy uciążliwość związaną z posadowieniem na jego nieruchomości urządzeń przesyłowych. Niewątpliwie bardziej korzystnym dla wnioskodawcy było realizowanie uprawnień właścicielskich w drodze powództw w oparciu o art. 222 i 224 – 230 k.c. Zdaniem Sądu dla wyniku postępowania nie miało przy tym znaczenia, że wynagrodzenie zasądzone na rzecz wnioskodawcy zostało ustalone jako świadczenie jednorazowe a nie okresowe. Z tych wszystkich względów przyjęto, że to uczestnik (...) jako podmiot który przegrał postępowanie w niniejszej sprawie, powinien ponieść w całości koszty postępowania, co w konsekwencji przyczyniło się do zasądzenia od tego uczestnika na rzecz wnioskodawczyni W. P. kwotę 780,- zł tytułem zwrotu poniesionych kosztów postępowania, w tym 40 zł – opłata sądowa od wniosku; 500 zł zaliczka na wydatki związane z wydaniem opinii, 240 zł wynagrodzenie pełnomocnika, zaś na rzecz wnioskodawczyni A. K. i (...) kwoty po 240 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. Jednocześnie na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2014r., nr 1025 t.j) Sąd obciążył uczestnika – (...) obowiązkiem zwrotu na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Kłodzku wyłożoną tymczasowo kwotą 6637,32 zł, na pokrycie wydatków związanych z wydaniem opinii przez biegłego sądowego oraz zwrócił wnioskodawczyni W. P. kwotę 137 zł tytułem nadpłaconej opłaty sądowej uiszczonej od wniosku. Sąd Rejonowy nie podzielił jednocześnie argumentacji wnioskodawców, że poniesione przez nich koszty w wysokości 1428,76 zł za opracowanie dokumentacji w postępowaniu przesądowym mieściły się w dyspozycji art. 98 k.p.c.

W apelacji od powyższego postanowienia, wnioskodawcy zarzucili naruszenie

1. art. 305<sup>2</sup> § 2 k.c. i ustalenie zaniżonej wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu na rzecz wnioskodawców;
2. art. 286 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., poprzez nieuwzględnienie wniosku o zlecenie wykonania nowej opinii, wedle dotychczasowej tezy dowodowej innemu biegłemu mimo, że dotychczasowe opinie zawierały błędy metodologiczne i były nieczytelne pod kątem merytorycznym;
3. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., poprzez dowolną ocenę dowodów w postaci opinii biegłego z dnia 16 kwietnia 2012 roku, 18 września 2014 i 24 kwietnia 2015 r. oraz uznanie ich za miarodajne mimo istotnego błędu metodologicznego popełnionego przez biegłego;
4. art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., poprzez nie wskazanie w uzasadnieniu orzeczenia przyczyn, dla których Sąd uznał zastrzeżenia wnioskodawców do opinii biegłego za niezasługujące na uwzględnienie.

Mając na uwadze powyższe zarzuty, skarżący wniesli o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

**Sąd Okręgowy zważył:**



Apelację nie można uznać za uzasadnioną. Ustalenia faktyczne Sądu I instancji nie budziły w zasadzie zastrzeżeń, stąd też ustalenia te Sąd Okręgowy w pełni akceptuje, przyjmując za podstawę własnego rozstrzygnięcia. Należało również podzielić argumenty prawne, które legły u podstaw zaskarżonego orzeczenia i zostały zawarte w jego uzasadnieniu.

Przechodząc do oceny wniesionej apelacji trzeba stwierdzić, że jej wszystkie zarzuty dotyczyły w zasadzie jednej kwestii, a mianowicie zaniżonego, zdaniem skarżących, wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu, ustalonej na podstawie błędnej opinii biegłego. W ocenie wnioskodawców Sąd Rejonowy powinien był dopuścić dowód z opinii innego biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, gdyż ta opinia, na której oparł się Sąd I instancji jest nieprawidłowa. Zdaniem apelujących ponieważ niniejsza sprawa dotyczyła ustanowienia służebności przesyłu na sześciu odrębnych nieruchomościach, biegły powinien sporządzić sześć odrębnych operatów dla każdej z tych nieruchomości. Z zarzutami tymi jednak nie można się zgodzić. W ocenie Sądu Okręgowego przeprowadzenie dowodu z kolejnej opinii biegłego na okoliczność ustalenia wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności nie było konieczne. Należy bowiem podkreślić, że powołany przez Sąd Rejonowy biegły oprócz zasadniczej opinii z dnia 16 kwietnia 2012r / k. 53 i nast./ sporządził ponadto opinię z dnia 18 września 2014r / k. 263 i nast. /, dwie opinie uzupełniające z 1 grudnia 2014r / k. 337 i nast. / oraz opinię ustną złożoną na rozprawie w dniu 31 marca 2015r / k. 391 i nast. / i wreszcie ostateczną opinię dotyczącą wynagrodzenia / na której to oparł swe rozstrzygnięcie w tym zakresie Sąd Rejonowy / z dnia 24 kwietnia 2015r / k. 398 i nast. / uzupełnioną jeszcze pismem z dnia 10 października 2015r / k. 444 – 445/, w którym biegły odniósł się do zarzutów wnioskodawców. O ile można byłoby zgodzić się z zarzutami skarżących, że wcześniejsze opinie w zakresie ustalenia wysokości wynagrodzenia / tj. te sporządzone przed opinią z dnia 24 kwietnia 2015r / nie były prawidłowe, gdyż oceniając wysokość tegoż wynagrodzenia biegły brał pod uwagę wszystkie nieruchomości łącznie, to jednak na skutek zarzutów wnioskodawców w opinii z dnia 24 kwietnia 2015r, biegły dokonał wyceny każdej z nieruchomości i dla każdej z nich osobno ustalił wysokość wynagrodzenia. Na tej też opinii oparł się Sąd I instancji określając wysokość wynagrodzenia. Z tych więc względów zdaniem Sądu Okręgowego, argumenty skarżących dotyczące konieczności przeprowadzenia dowodu z opinii innego biegłego nie są trafne. Nie można się również zgodzić z zarzutami skarżących, że biegły przyjmując średnią cenę za metr kwadratowy nieruchomości w opinii z dnia 24 kwietnia 2015r przyjął wartości nieadekwatne / uśrednione – jak to podnoszą apelujący / dla poszczególnych sześciu nieruchomości. Z ustalonego stanu faktycznego wynika, że nieruchomości, będące przedmiotem niniejszego postępowania to działki ewidencyjne gruntu pogrupowane w sześciu księgach wieczystych, zaś przeznaczenie tych działek to zabudowa mieszkalno- usługowa, zabudowa pod usługi turystyczne i usługi urządzeń komunikacji samochodowej / k. 87 / oraz jedna największa działka została przeznaczona pod tzw. zieleń niską. Okoliczności te zostały wzięte przez biegłego przy określaniu wartości nieruchomości. Biegły wziął pod uwagę również ich położenie oraz wielkość, a także infrastrukturę techniczną, stan zagospodarowania sąsiedztwo i otoczenie. W opinii z dnia 24 kwietnia 2015r biegły ustalając wysokość wynagrodzenia wziął pod uwagę konkretną powierzchnię pasa służebności przechodzącego przez daną nieruchomość i współczynnik służący do określania wartości służebności przesyłu. Należy również wskazać, że choć rację ma skarżący, iż rzeczywiście w doktrynie i orzecznictwie obowiązuje zasada „jedna księga wieczysta- jedna nieruchomość”, to jednak nie można zapominać, że przedmiotowe nieruchomości to po prostu zespół mniejszych działek ewidencyjnych gruntu pod różnego rodzaju zabudowę i działki te zapewne zostaną sprzedane przez wnioskodawców, stając się w przyszłości poszczególnymi nieruchomościami ujętymi w wielu księgach wieczystych. Należy również podkreślić, że biegły dokonując ustalenia wysokości wynagrodzenia wziął pod uwagę ceny działek podobnych, położonych w sąsiedztwie i mających podobne przeznaczenie, wskazał konkretne transakcje, które wziął do porównania, z tych też względów dane te mogą podlegać odpowiedniej weryfikacji. Zgodnie z art. 4 pkt 16 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami / tekst jedn. Dz. U. z 2015r, poz. 1774 ze zm./ przez nieruchomość podobną należy rozumieć 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. Zdaniem Sądu Okręgowego wszystkie te kryteria zostały spełnione jeśli chodzi o nieruchomości przyjęte przez biegłego do porównania. Co wielkości natomiast nieruchomości, to należy zwrócić uwagę, że nie jest to kryterium pierwszorzędne, gdyż w definicji nieruchomości podobnej nie zostało ono wprost zawarte.

Reasumując należy stwierdzić, że ostatecznie biegły ustalił wynagrodzenie za służebności na poszczególnych sześciu nieruchomościach, różnice powierzchni działek nie miały tu znaczenia pierwszorzędno, ze względów, które już wyżej wskazano, biegły porównał działki podobne pod kątem położenia i przeznaczenia, odmienność i przebieg urządzeń wodociągowych przez poszczególne nieruchomości została wzięta pod uwagę, w końcu przeznaczenie w zasadzie wszystkich nieruchomości / poza tą przeznaczoną pod zieleń niską / było podobne, tj. zabudowa mieszkalno- usługowa i usługowa.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy uznał, że zarzuty zawarte w apelacji zarówno te, które dotyczyły naruszenia procedury w zakresie nieprawidłowej oceny materiału dowodowego, tj. opinii biegłego oraz te dotyczące nieuwzględnienia wniosku dowodowego dotyczącego kolejnej opinii biegłego jak i dotyczące niewłaściwego uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia nie są trafne. Niezasadnym w końcu okazał się również zarzut dotyczący nieprawidłowego zastosowania przez Sąd Rejonowy przepisu prawa materialnego, tj. art. 305<sup>2</sup> § 2 kc, zaś konsekwencją tego było oddalenie apelacji jako bezzasadnej na podstawie art. 385 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego wydano w oparciu o przepis art. 520 § 3 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc i art. 13 § 2 uznając, iż w przedmiotowej sprawie interesy uczestników były sprzeczne.

(...)