

UZASADNIENIE

postanowienia z dnia 4 maja 2017 roku

W dniu 11 września 2014 roku (data prezentaty tut. Sądu) wnioskodawcy B. Z. i J. D. wnieśli o ustanowienie służebności przesyłu na nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) w obrębie (...), dla której Sąd Rejonowy dla W. M.VII Wydział Ksiąg Wieczystych w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...) na rzecz (...) S.A. z siedzibą w W., której treścią jest znoszenie istnienia na nieruchomości obciążonej, w przestrzeni nad i pod powierzchnią tej nieruchomości urządzeń przesyłkowych – studni kablowej typu SK-6 wraz z kanalizacją i kablami teletechnicznymi oraz prawa korzystania z nieruchomości obciążonej w zakresie niezbędnym do dokonywania konserwacji, remontów, modernizacji urządzeń przesyłowych wraz z prawem wejścia i wjazdu na teren. Ponadto wnioskodawca domagał się zasądzenia od uczestnika (...) S.A. z siedzibą w W. kwoty 69.120 zł tytułem odpowiedniego wynagrodzenia za ustanowienie służebności oraz zwrotu kosztów postępowania w sprawie.

W uzasadnieniu wnioskodawcy wskazali, że są współwłaścicielami powyższej nieruchomości, na której w 1996 roku posadowiona została studzienka kablowa typu SK-6 wraz z kanalizacją i kablami teletechnicznymi. Wyjaśnili, że obecnym właścicielem i użytkownikiem tych urządzeń jest (...) S.A. z siedzibą w W.. Wskazali, że na skutek kierowanej korespondencji do (...) S.A. (poprzednika prawnego uczestnika) podmiot ten wyraził zgodę na umowne ustanowienie służebności, ale nieodpłatnie. Wnioskodawcy nie przyjęli tej propozycji. Wskazali, że istnienie powyższych urządzeń na ich nieruchomości powoduje istotne utrudnienia w sposobie korzystania z działki, a w konsekwencji obniża wartość tej części gruntu. Podkreślono, że posadowione kable i studzienka powodują, iż w tym pasie niemożliwym jest zasadzenie drzew i krzewów odgradzających nieruchomość od ulicy. Wobec tego wnioskodawcy musieli zaprojektować teren odpowiednio do warunków narzuconych im przez osobę trzecią i zrezygnować z naturalnej osłony przed ulicznym hałasem. Wnioskodawcy wyjaśnili, że bezskutecznie wezwali uczestnika do zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu za odpowiednim wynagrodzeniem, uwzględniającym odszkodowanie za zmniejszenie wartości gruntu, w części na której posadowione są ww. urządzenia. Oświadczyli, że wynagrodzenie obliczyli, biorąc pod uwagę cenę 1 m² nieruchomości znajdujących się w pobliżu przedmiotowej działki, która w 2006 roku wynosiła 1.800 zł. Uwzględniając, że kable teletechniczne rozmieszczone są na całej długości przedmiotowej działki, tj. 30 m², a studzienka zajmuje 2 m², wnioskodawcy wyliczyli, że wartość tej części nieruchomości wynosi 57.600 zł. Zdaniem wnioskodawców obniżenie wartości nieruchomości wynosi 15%, a więc wynagrodzenie za okres 8 lat powinno stanowić kwotę 69.120 zł (wniosek – k.1-3).

W odpowiedzi na wniosek z dnia 30 grudnia 2014 roku (data nadania przesyłki poleconej) (...) S.A. z siedzibą w W. wyraziła zgodę na ustanowienie na jej rzecz nieodpłatnej służebności przesyłu, na czas nieokreślony, polegającej na prawie korzystania z części należącej do wnioskodawców nieruchomości działki nr (...), położonej w W., przy ul. (...), na potrzeby istniejących urządzeń przesyłowych w postaci studni kablowej SK – 6 wraz z kanalizacją i kablami teletechnicznymi. Uczestnik wniósł o oddalenie wniosku w pozostałym zakresie i zasądzenie od wnioskodawców solidarnie na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podkreślono, że inwestorem budowy niniejszej infrastruktury był (...), który zrealizował inwestycję na podstawie opracowanego projektu technicznego oraz zgody ówczesnego (...). Wyjaśniono, że z chwilą ukończenia inwestycji infrastruktura została zainwentaryzowana i naniesiona na mapy zasadnicze miasta przez uprawnionego geodetę. Uczestnik zakwestionował zarówno szerokość pasa eksploatacyjnego, jak i wysokość wynagrodzenia żądanego przez wnioskodawców za ustanowienie służebności przesyłu. Podniesiono, że wysokość roszczenia jest wygórowana i została wyliczona w sposób dowolny (odpowiedź na wniosek – k.30-31).

W piśmie procesowym z dnia 7 grudnia 2016 roku (data prezentaty tut. Sądu) wnioskodawcy sprecyzowali roszczenie domagając ustanowienia służebności przesyłu na ww. nieruchomości tak jak w pierwotnym wniosku, przy czym wnieśli o zasądzenie od uczestnika na rzecz wnioskodawców kwoty 15.000 zł tytułem odpowiedniego wynagrodzenia

za ustanowienie służebności oraz kwoty 45.940 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości przez (...) S.A. z siedzibą w W. w okresie od 2006 roku do dnia rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, a także kosztów postępowania. Wnioskodawcy wyjaśnili, że formułując wniosek o ustanowienie służebności w sposób nieprecyzyjny określili swoje roszczenie. Z literalnego brzmienia wniosku wynikało, że domagali się zasądzenia wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu, które to wynagrodzenie obejmowało także należność za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Dlatego też ostatecznie zmodyfikowali swój wniosek i rozdzielili roszczenia (pismo – k.193-194).

Postanowieniem z dnia 16 stycznia 2017 roku Sąd zmienił tryb rozpoznania żądania zasądzenia kwoty 45.940 zł od uczestnika na rzecz wnioskodawców tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości na tryb procesowy oraz powyższe żądanie wyłączył do odrębnego postępowania (postanowienie – k.201).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

B. Z. i J. D. są współwłaścicielami nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...), dla której Sąd Rejonowy dla W. M.w W., VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), w częściach równych, tj. po 1/2 każde z nich. Poprzednim właścicielem ww. nieruchomości była M. P..

(dowód: odpis księgi wieczystej nr (...) – k.19-20, okoliczność bezsporna)

Powyższa nieruchomość znajduje się w północno wschodniej części dzielnicy M. (...) W. na tzw. Osiedlu (...). W odległości około 1 km na południe od granicy dzielnicy Ś. i około 1 km na zachód od koryta W. i Mostu S.. Okoliczne tereny zainwestowane są zabudową ekstensywną, dominującą zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca o zróżnicowanym stanie technicznym z przeważającą ilością budynków ponad 30 – letnich, miejscami widoczna jest nowa zabudowa wielorodzinna. Przedmiotowa nieruchomość posiada dogodny dojazd komunikacją indywidualną. Dojazd prowadzi przez Al. (...) lub ul. (...) i ul. (...). Komunikacja publiczna, pomimo małej ilości linii autobusowych kursujących ul. (...), jest dobra z uwagi na dojazd tych autobusów do linii metra i do głównych ulic miasta. Najbliższe otoczenie działki stanowią grunty niezabudowane wskazane pod mieszkalnictwo oraz ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o zróżnicowanym stanie technicznym.

Nieruchomość ta posiada bezpośredni dostęp do drogi wybudowanej i uzbrojonej w sieć gazociągową, wodociągową, energetyczną, kanalizacyjną i teletechniczną. Na działce usytuowany jest murowany, dwupoziomowy budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolno stojącej. Teren działki jest ogrodzony wysokim ogrodzeniem, które na części jest pełne murowane, a na części z przęseł metalowych i elementów drewnianych. To biegnie po granicy działki.

Przedmiotowa działka objęta jest ustaleniami Uchwały Nr XI/318/2007 Rady Miasta Stołecznego W. z dnia 14 czerwca 2007 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego O. S.. W obowiązującym planie miejscowym działka nr (...) z obrębu (...) przeznaczona jest pod mieszkalnictwo oznaczone symbolem 13M (teren o przeznaczeniu na zabudowę jednorodzinna o maksymalnej wysokości zabudowy 12 m) i pod poszerzenie ul. (...) oraz projektowaną drogę (...)KU-Dw.

W dłuż wschodniej granicy działki usytuowane są urządzenia telekomunikacyjne, tj. studnia kablowa i kanalizacja teletechniczna. Podziemna kanalizacja z kablami teletechnicznymi poprowadzona jest około 0,8 m na zachód od wschodniej granicy działki. Posiada szerokość 400 mm i składa się z 4 rur. W północnowschodniej części działki mieści się przelotowa studnia kablowa typu SK-6 o wymiarach zewnętrznych 1,26 m szerokości i 2,02 m długości. Długość kanału teletechnicznego znajduje się w granicach działki i wynosi 28 m. Urządzenia teletechniczne znajdujące się na przedmiotowej nieruchomości nie stanowią jej części składowych, ale są wykonane w sposób trwały na czas nieograniczony.

Powyższe urządzenia negatywnie wpływają na zagospodarowanie części ww. działki zgodnie z jej społeczno-gospodarczym przeznaczeniem. Bowiem w strefie 0,5 m od linii istnieje zakaz lokalizacji zabudowy, ogrodzeń i obiektów małej architektury, natomiast w odległości 2 m istnieje zakaz sadzania drzew. W miejscu posadowienia

studni kablowej niemożliwe jest wykorzystanie gruntu przez jego właściciela na cele budowlane, niemożliwe jest również zagospodarowanie tego terenu jako ogrodu. Właściciele działki mają zakaz podejmowania działań, które mogłyby ingerować bezpośrednio i pośrednio w strukturę oraz funkcjonowanie sieci. Poza tym muszą udostępnić tą część nieruchomości na potrzeby służb konserwujących urządzenia podziemne i zagospodarować działkę w sposób umożliwiający dostęp dla służb technicznych w celu eksploatacji, modernizacji naprawy, usuwania awarii oraz przebudowy czy wymiany urządzeń. Umożliwienie korzystanie z terenu działki pracownikom służb eksploatacyjnych narusza prywatność i wpływa na poczucie bezpieczeństwa właścicieli nieruchomości. Nie mniej jednak ww. urządzenia telekomunikacyjne nie wpływają negatywnie na zdrowie ludzi i zwierząt oraz wartości estetyczne, poza terenem zajęтым przez studnię kablową. W związku z przebiegiem urządzeń teletechnicznych współczynnik zmniejszenia wartości gruntu w obrębie strefy służebności jest równy $S=0,6$.

Powierzchnia pasa projektowanej służebności przesyłu na ww. działce obejmuje grunt o powierzchni(...)m⁽²⁾ w granicach oznaczonych punktami (...) Pas ten znajduje się bezpośrednio nad kanalizacją teletechniczną i nad studnią kablową typu SK-6. Teren tego pasa obejmuje kostkę brukową w ciągu dojść i dojazdów, ogrodzenie wybudowane pod kątem do kanalizacji teletechnicznej, obszar urządony jako zieleń, murowane budowle w formie zadaszeń nad miejscem do zbierania śmieci i nad wejściem na teren posesji.

(dowód: mapa dla celów sądowych sporządzona przez biegłego sądowego A. M. w dniu 10 sierpnia 2015 roku – k.59; opinia biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego wraz z załącznikami – k.85-117; k.143-173)

Powyższa infrastruktura telekomunikacyjna pierwotnie była własnością (...) S.A. w W., a obecnie wchodzi w skład przedsiębiorstwa (...) S.A. z siedzibą w W.. Inwestycja budowy niniejszej infrastruktury zrealizowana została na podstawie opracowanego projektu technicznego „Budowa telefonicznej sieci magistralnej i rozdzielczej dla obszaru szafy (...)”, po uprzednim uzyskaniu opinii Zespołu Uzgodnień Dokumentacji Projektowej nr (...) oraz zgody ówczesnego (...). W dniu 3 kwietnia 1996 roku M. P. oświadczyła, że zezwała na przeprowadzenie ziemnej sieci telefonicznej oraz wykopanie studzienki na działce położonej przy ul. (...) w W.. Oświadczyła również, że nie będzie rościła pretensji o odszkodowanie z tytułu ewentualnych szkód wynikających z robót eksploatacyjnych lub awaryjnych.

(dowód: odpis KRS – k.34-42; oświadczenie z dnia 3 kwietnia 1996 roku – k.43)

B. Z. i J. D. podjęli próby zmierzające do umownego ustanowienia służebności przesyłu na rzecz (...) S.A. (obecnie (...) S.A.) za wynagrodzeniem, niemniej do porozumienia nie doszło. (...) S.A. złożyła jedynie propozycję zawarcia nieodpłatnej umowy udostępnienia nieruchomości i ustanowienia na jej rzecz służebności przesyłu w formie aktu notarialnego, której nie przyjęli wnioskodawcy.

(dowód: pismo z dnia 4 stycznia 2009 roku – k.4; pismo z dnia 11 września 2009 roku – k.5; pismo z dnia 31 marca 2010 roku – k.6; pismo z dnia 4 października 2010 roku – k.7; pismo z dnia 10 maja 2010 roku – k.8; pismo z dnia 29 listopada 2010 roku – k.10; pismo z dnia 12 stycznia 2014 roku – k.11; pismo z dnia 25 marca 2014 roku – k.12; pismo z dnia 26 czerwca 2014 roku - k.13)

Jednorazowe wynagrodzenie z tytułu zajmowanych przez (...) S.A. z siedzibą w W. części przedmiotowej działki gruntu w związku z eksploatacją urządzeń telekomunikacyjnych wynosi 12.853,07 zł. Określone wynagrodzenie obejmuje odszkodowanie za trwałą utratę wartości nieruchomości na skutek posadowienia urządzeń na gruncie oraz wynagrodzenie za dalsze korzystanie ze służebności w ustalonym pasie w czasie eksploatacji urządzenia.

(dowód: opinia biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego wraz z załącznikami – k.85-117; k.143-173)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych dokumentów i ich kserokopii, których wiarygodność i autentyczność nie była kwestionowana przez żadną ze stron. Również Sąd z urzędu nie znalazł podstaw, aby odmówić im wiarygodności i mocy dowodowej, dlatego uznał je za niebudzący wątpliwości, a przez to zasługujący w pełni na wiarę materiał dowodowy. Dodatkowo, czyniąc ustalenia faktyczne, Sąd uwzględnił twierdzenia strony, którym przeciwnik nie przeczył w trybie art. 230 k.p.c.

Ponadto, Sąd ustalił okoliczności faktyczne w oparciu o opinię biegłego geodety A. M. oraz biegłego sądowego z zakresu (...).

Biegły sądowy z zakresu geodezji sporządził mapę z dnia 10 sierpnia 2015 roku do celów sądowych, na której w granicach oznaczonych punktami (...) zakreślił przebieg projektowanego pasa służebności przesyłu na terenie przedmiotowej działki nr (...), położonej przy ul. (...) w W.. Opinia ta nie została zakwestionowana przez żadną ze stron niniejszego postępowania (k.56-59).

Natomiast wnioskodawcy wnieśli zastrzeżenia co do opinii sądowej biegłego rzeczoznawcy R. T.. Zakwestionowali analizę wycenianej działki w kontekście zakwalifikowania jej do poszczególnych cech różnicujących mających wpływ na określenie jednostkowej wartości rynkowej. Również odnieśli się do przyjętych transakcji nieruchomości podobnych. Podnieśli, iż biegła podała, że najniżej oceniane są działki o powierzchni powyżej 1200 m². Wskazali, że w tabeli nr 4 istnieje wewnątrz sprzeczność, bowiem w pozycji „parametry działki”, opisanej jako działka posiadająca wymiary korzystne do inwestowania wpisano ocenę 1, a w kategorii „możliwości zainwestowania” wpisano ocenę 2. Wnioskodawcy wskazali również, że w tabeli nr 7 występuje błąd rachunkowy. Ich zdaniem w pozycji nr 6 „ograniczenia i uciążliwości” wskaźnik powinien wynosić 0,186. Ponadto zaznaczono, że biegła przy określeniu zmniejszenia wartości gruntu przyjęła wskaźnik $S=0,6$ biorąc pod uwagę specjalistyczne opracowania, które budzą wątpliwości prawne i wymagają uszczegółowienia (k.132-133).

W opinii uzupełniającej z dnia 16 września 2016 roku biegła R. T. ustosunkowała się do zarzutów wnioskodawców. Wyjaśniła, że analiza rynku nieruchomości gruntowych pozwalająca określić cechy nieruchomości mające wpływ na cenę działki została wykonana w oparciu o analizę cen transakcyjnych gruntów położonych na rynku (...) oraz na podstawie badań marketingowych przeprowadzonych przez Polską Izbę Rzeczoznawców Majątkowych na grupie pośredników nieruchomości potencjalnie nabywanych. Skala ocen cech rynkowych została określona na podstawie bazy cen transakcyjnych zawierającej ponad 100 transakcji, z której wynika, że nieruchomości o większej powierzchni osiągają niższe ceny jednostkowe, podobnie jak działki wąskie lub o nieregularnym kształcie, na których utrudnione jest usytuowanie budynku. Biegła podkreśliła również, iż ocena cech rynkowych przedmiotowej działki, tj. ocena parametrów działki i możliwości zainwestowania została przyjęta zgodnie z opisem danej cechy zawartym w tabeli nr 2. Wyjaśniła, że z uwagi na powierzchnię wycenianej działki, a nie z uwagi na jej kształt cecha „parametry działki” została oceniona najniżej. Bowiem działki przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną o powierzchni ponad 1400 m² cieszą się mniejszym popytem niż działki o powierzchniach mniejszych z uwagi na wysoką cenę całkowitą transakcji. Natomiast cecha „możliwość inwestycyjna” odnosi się do ustaleń obowiązujących miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Biegła wskazała, że przedmiotowa działka jest pod komunikację i pod zabudowę mieszkaniową, a na tle cech rynkowych nieruchomości porównawczych ocena tego gruntu w kontekście tej cechy jest średnia i wynosi 2, jak określono w opinii. Odnośnie do błędu rachunkowego, na który zwrócili uwagę wnioskodawcy, biegła sądowa wskazała, że w tabeli „Określenie współczynników korygujących dla nieruchomości wycenianej” wystąpiła omyłka pisarska przy kopiowaniu danych do tabeli, polegająca na ominięciu jednego wiersza, co spowodowało wprowadzenie danych do niewłaściwych wierszy. Jednak biegła podkreśliła, iż był to błąd techniczny, który nie wpłynął na wynik końcowy. Omyłka ta została naprawiona poprzez złożenie opinii zamiennej. Ponadto odnosząc się do ustalonego współczynnika zmniejszenia wartości gruntu w obrębie służebności biegła wskazała, że zgodnie z opracowaniami branżowymi współczynnik ten dla gruntów budowlanych wynosi 0,4-0,6 i uzależniony jest od stopnia zmniejszenia wartości nieruchomości w wyniku lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej na działce budowlanej. Wyjaśniła, że współczynnik ten można określać jako stosunek gruntu o ograniczonym sposobie inwestowania, w tym gruntu bez prawa zabudowy, do wartości działki budowlanej posiadającej prawo do zabudowy. Zaś średnią cenę gruntu bez prawa zabudowy kubaturowej podano w pkt 6 opinii „Analiza i charakterystyka rynku” i wynosi ona 450zł/m², co stanowi 40% wartości przedmiotowej nieruchomości, dlatego współczynnik wyniósł $S=0,6$ (k.141-142).

Odnośnie do pisemnej opinii uzupełniającej wnioskodawca B. Z. wskazał, że wyjaśnienia biegłej były ogólnikowe. Podniósł, że biegła w sposób bezzasadny przyjęła, iż nieruchomości większe mają gorsze właściwości aniżeli

nieruchomości mniejsze. Dodatkowo podkreślił, że przedmiotowa działka nie jest przeznaczona pod komunikację i zabudowę mieszkaniową. Oświadczył, że zgodnie z informacją urbanistyczną projekt planu miejscowego przewiduje przeznaczenie tego gruntu pod mieszkalnictwo i usługi. Wnioskodawca zaznaczył również, że teren ochronny nad urządzeniami infrastruktury podziemnej powinien być szerszy niż 0,4 m². Nadto wnioskodawca zakwestionował sposób wyliczenia współczynnika zmniejszenia wartości gruntu w obrębie strefy służebności (k.184-185; k.193-194).

Wobec powyższego Sąd na rozprawie z dnia 20 kwietnia 2017 roku postanowił dopuścić dowód z ustnej uzupełniającej opinii biegłego sądowego R. T.. Biegła odnosząc się do zarzutów wnioskodawcy dotyczących oceny cech rynkowych przedmiotowej działki, wyjaśniła, że ocena nieruchomości wykonywana jest w ten sposób, że cechą najwyższą otrzymują nieruchomości, które spełniają wymogi planu miejscowego, a im bardziej działka odbiega od cech minimalnych, tym osiąga mniejszą cenę jednostkową. Jednocześnie biegła podkreśliła, że wartość nieruchomości nie równa się cenie nieruchomości, zaś jest to niejedynie prawdopodobna cena jaką można za tę nieruchomość uzyskać. Odnosząc się do zarzutów wnioskodawcy odnośnie do przeznaczenia przedmiotowej działki, biegła zaznaczyła, że opinię sądową sporządziła według stanu nieruchomości na kwiecień 2016 roku. Wskazała, że opierała się na ustaleniach zawartych w uchwale Rady (...) W. z dnia 14 czerwca 2007 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego O. S., zaś projekt planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego O. S., na który powoływał się wnioskodawca nie ma mocy obowiązującej, nie stanowi prawa miejscowego. Stwierdziła, że fakt, że Urząd D. M. jako podstawę do ustalenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego podaje kwotę 1.800 zł/m² nie miał żadnego znaczenia, ponieważ nie zostało wskazane jakich gruntów to dotyczyło. Biegła podtrzymała swoje stanowisko wyrażone w głównej pisemnej opinii (k.211-212).

Uczestnik postępowania (...) S.A. nie kwestionował opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości.

Sąd oceniając powyższe opinie uznał, je za miarodajne w niniejszej sprawie. Sporządzone zostały one w sposób rzetelny i jasny przez osoby dysponujące wiedzą oraz doświadczeniem zawodowym. Opinie te są pełne i wyczerpujące. Rozumowanie przedstawione przez biegłych jest logiczne i klarowne. Przesłanki, na których oparł się biegły rzeczoznawca, w szczególności transakcje porównawcze, zostały dobrane prawidłowo. Ponadto w opiniach uzupełniających biegły rzeczoznawca w sposób wyczerpujący odniósł się do zgłoszonych zastrzeżeń. W sposób dokładny i rzeczowy wyjaśnił wszelkie zarzuty. Co więcej przedstawił zmienioną opinię, w której sprostował omyłkę pisarską, która ostatecznie nie miała wpływu na końcowe wnioski.

Tym samym ustalając linie przebiegu oraz powierzchnię zajmowaną przez instalacje przesyłowe zlokalizowane na przedmiotowej działce Sąd oparł się na opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji A. M.. Z kolei ustalając wartość rynkową jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie prawa służebności przedstawionej na mapie do celów sądowych z dnia 10 sierpnia 2015 roku sporządzonej przez biegłego geodetę, Sąd oparł się na opinii biegłego sądowego ds. (...), w tym pisemnej i ustnej opinii uzupełniającej.

Reasumując należy stwierdzić, iż przedmiotowe opinie zostały sporządzone należycie pod względem formalnym i merytorycznym, stąd Sąd przyjął ich wyniki za podstawę ustaleń w niniejszej sprawie.

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek zasługuje na uwzględnienie w części.

Podstawę prawną wniosku stanowi art. 305¹ k.c., zgodnie z którym nieruchomość można obciążyć na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1 k.c., prawem polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń (służebność przesyłu).

Służebnością przesyłu można obciążyć nieruchomość gruntową, budynkową lub lokalową (art. 46 § 1 w zw. z art. 49 § 1 k.c.), na której są lub mają być posadowione urządzenia przesyłowe przedsiębiorcy (por. wyrok Sądu Najwyższego z

dnia 23 czerwca 1993 roku, I CRN 72/93, Mon. Praw. 1993, nr 4, poz. 15; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 1995 roku, III CZP 169/94, OSNC 1995, nr 4, poz. 64).

Podmiotem, na rzecz którego może być ustanowiona służebność przesyłu, jest wyłącznie przedsiębiorca, a więc osoba fizyczna, osoba prawna lub podmiot ustawowy, o którym mowa w art. 33¹ § 1 k.c., prowadzące we własnym imieniu działalność gospodarczą lub zawodową.

Przedmiotem działalności takiego przedsiębiorcy powinna być działalność związana z wykorzystaniem urządzeń przesyłowych, stąd w doktrynie pojawiło się pojęcie „przedsiębiorcy przesyłowego” na określenie podmiotu, który zajmuje się działalnością z wykorzystaniem określonych w art. 49 k.c. urządzeń. Ustanowienie służebności przesyłu jest więc możliwe tylko na rzecz takiego przedsiębiorcy, który jest właścicielem urządzeń, służących do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz innych urządzeń podobnych lub który zamierza wybudować takie urządzenia (art. 49 § 1 k.c.).

Podmiotem, który może ustanowić służebność przesyłu, jest co do zasady właściciel nieruchomości, na której urządzenia przesyłowe są lub mają być posadowione. Przy czym bez znaczenia jest jego status prawny, może to być osoba fizyczna, prawna, podmiot ustawowy, o którym mowa w art. 33¹ k.c., ponieważ ustawa nie wprowadza w tym względzie żadnych ograniczeń. Istotne jest natomiast, by podmiot uprawniony do ustanowienia omawianej służebności był właścicielem nieruchomości, na której są lub mają być posadowione urządzenia wymienione w art. 49 § 1 k.c.

Treść uprawnień, jakie służebność przesyłu daje przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia określone w art. 49 polega na tym, że przedsiębiorca może korzystać z obciążonej nieruchomości w granicach określonych przeznaczeniem tych urządzeń. W szczególności, uprawniony będzie mógł wejść na grunt celem dokonywania czynności niezbędnych do posadowienia na nim urządzeń przesyłowych, a następnie ich eksploatacji, utrzymania, konserwacji, remontu, modernizacji, przebudowy, dozoru, usunięcia awarii etc. Na treść służebności przesyłu składa się również obowiązek właściciela nieruchomości obciążonej znoszenia istnienia tych urządzeń na gruncie oraz podejmowanych przez przedsiębiorcę ww. czynności (Katarzyna A. Dadańska, Komentarz do art.305¹ Kodeksu cywilnego [w:] A. Kidyba, Kodeks Cywilny. Komentarz Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe, Lex nr 134938; G. Sikorski, Komentarz do art.305¹ Kodeksu cywilnego [w:] J. Ciszewski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, Lex nr 453372).

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy, wskazać należy, iż wnioskodawcy B. Z. i J. D. ostatecznie domagali się ustanowienia za jednorazowym wynagrodzeniem służebności przesyłu na nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...), położonej przy ul. (...) w W., objętej księgą wieczystą nr (...) polegającą na znoszeniu istnienia na tej nieruchomości i pod powierzchnią nieruchomości urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej w postaci studni kablowej typu SK-6 wraz z kanalizacją i kablami teletechnicznymi.

W niniejszej sprawie bezsporne było, że B. Z. i J. D. są współwłaścicielami ww. nieruchomości w 1/2 części każde z nich, zaś (...) S.A. z siedzibą w W., dawniej (...) S.A. są właścicielami ww. urządzeń przesyłowych posadowionych na tej działce. Ponadto między stronami nie było również sporu co do zasadności ustanowienia ww. służebności przesyłu.

W związku z tym w ocenie Sądu, w okolicznościach niniejszej sprawy, powyższy wniosek okazał się zasadny.

Biorąc pod uwagę dowody zgromadzone w sprawie nie ulega wątpliwości, że przez nieruchomość wnioskodawców przebiega infrastruktura telekomunikacyjna w postaci podziemnej kanalizacji z kablami teletechnicznymi oraz studnia kablowa typu SK-6, która aktualnie należy do operatora (...) S.A.

Bezspornym w sprawie był fakt, iż do tej pory w żaden sposób nie uregulowano sposobu i zakresu korzystania przez uczestnika postępowania z działki wnioskodawców oraz fakt, że ustanowienie prawa służebności przesyłu jest niezbędne do prawidłowego funkcjonowania przedsiębiorstwa uczestniczka, a tym samym zapewnienia kontrahentom

przedsiębiorcy korzystania z usług telekomunikacyjnych za pośrednictwem sieci infrastruktury telekomunikacyjnej, której odcinek znajduje się na nieruchomości wnioskodawców.

Biegły sądowy z zakresu geodezji A. M. w opinii z dnia 12 sierpnia 2015 roku, sporządził mapę dla celów sądowych z dnia 10 sierpnia 2015 roku, na której przedstawił linię przebiegu oraz powierzchnię zajmowaną przez infrastrukturę telekomunikacyjną na nieruchomości wnioskodawców. Należy podkreślić, że opracowana przez biegłego mapa nie była kwestionowana przez żadnego z wnioskodawców ani uczestników niniejszego postępowania, a więc jako miarodajne źródło dowodu, stanowiła podstawę przedmiotowego rozstrzygnięcia.

Biegły sądowy ustalił, że przez opisaną wyżej nieruchomość przebiega infrastruktura telekomunikacyjna. Podziemna kanalizacja z kablami teletechnicznymi poprowadzona jest około 0,8 m na zachód od wschodniej granicy działki pasem szerokości 400 mm i składa się z 4 rur. Zaś w północnowschodniej części działki posadowiona jest przelotowa studnia kablowa typu SK-6 o wymiarach 1,26 m szerokości i 2,02 m długości. Na załączonej do opinii biegłego geodety mapie obrys zewnętrzny studni kablowej i przebieg kanalizacji teletechnicznej został oznaczony literami (...). Powierzchnia tego pasa wynosi 0,0013 ha (13 m²). Opisana powyżej mapa do celów sądowych została przyjęta w dniu 11 sierpnia 2015 roku do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego pod numerem ewidencyjnym P. (...)2015. (...).

Wobec powyższego, biorąc pod uwagę opinię biegłego geodety, Sąd stwierdził, że w niniejszej sprawie zaistniały wszelkie przesłanki do ustanowienia służebności przesyłu, określone w przepisie art. 305² k.c., i na podstawie tego przepisu orzekł, jak w pkt 1 sentencji postanowienia.

Ustanawiając służebność przesyłu, Sąd orzeka o wynagrodzeniu z urzędu, niezależnie do wniosku właściciela nieruchomości obciążonej, chyba że uprawniony zrzekł się wynagrodzenia.

Zgodnie z art. 305² § 2 k.c. właściciel nieruchomości może żądać odpowiedniego wynagrodzenia w zamian za ustanowienie służebności przesyłu. Nie ma przy tym żadnych ustawowych „wskazówek”, jak określić wysokość tego wynagrodzenia

Zgodnie zaś z powszechnie aprobowanym w tej mierze poglądem w orzecznictwie i doktrynie, wynagrodzenie to nie jest odszkodowaniem, lecz powinno stanowić świadczenie ekwiwalentne. Pełni więc ono funkcję ceny i ma charakter obligacji realnej – obowiązek jego uiszczenia wynika ze stosunku prawnorzeczowego, jakim jest ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego. Wynagrodzenie należy się za samo ustanowienie służebności i jest niezależne od szkody właściciela nieruchomości obciążonej. Wynagrodzenie to co do zasady powinno mieć charakter świadczenia jednorazowego.

Przy ustaleniu wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu Sąd oparł się na opinii biegłego specjalisty z zakresu (...) oraz orzecznictwa i doktryny dotyczących wynagrodzenia należnego właścicielowi nieruchomości obciążonej za ustanowienie służebności drogi koniecznej. Bowiem ze względu na brak ustawowych "wskazówek", według których należy ustalić wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu, można tu per analogiam sięgnąć również do dorobku orzecznictwa i doktryny dotyczącego wynagrodzenia należnego właścicielowi nieruchomości obciążonej za ustanowienie służebności drogi koniecznej. Przy ocenie wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu wskazówkami powinny 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 (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 kwietnia 2012 roku, II CSK 401/11, LEX nr 1211144).

Należy podkreślić, że wynagrodzenie, o którym mowa w art. 305² § 2 k.c., powinno być proporcjonalne do stopnia ingerencji w treść prawa własności, uwzględniać wartość wykorzystywanej nieruchomości i jej społeczno-gospodarcze przeznaczenie, w takim kontekście mieć na względzie straty właściciela z uszczuplenia prawa własności. Podkreślić przy tym należy, że inwestycja na nieruchomości obciążonej, służąca celom publicznym, jest zdarzeniem

nieodwracalnym w pewnym przedziale czasu. Przewidywany okres trwałości urządzenia ma również wpływ na wysokość należnego właścicielowi nieruchomości wynagrodzenia (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 września 2012 roku, IV CSK 56/2012, LEX nr 1227856).

Generalnie, wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu powinno być ustalone na podstawie cen rynkowych, a jako kryterium pomocnicze należy brać pod uwagę: zwiększenie wartości przedsiębiorstwa, którego składnikiem stała się służebność, a także obniżenie wartości nieruchomości obciążonej. Na wysokość wynagrodzenia będzie miał wpływ, w szczególności, zakres ograniczeń własności nieruchomości w związku z jej obciążeniem służebnością, w tym uciążliwość ustanawianego prawa dla właściciela nieruchomości obciążonej. Wysokość wynagrodzenia tytułem ustanowienia służebności przesyłu winna być ustalana w każdym przypadku indywidualnie (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 października 2013 roku, V CSK 491/12, Legalis nr 877781).

W niniejszej sprawie nie budzi wątpliwości, że eksploatowana przez uczestnika postępowania infrastruktura telekomunikacyjna oddziałuje na powierzchnię gruntu w sposób ewidentnie zakłócający możliwość korzystania przez wnioskodawców z ich nieruchomości zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa własności do niej.

Wysokość należnego wnioskodawcom wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu, Sąd ustalił na podstawie opinii biegłego z zakresu (...), kierując się rodzajem urządzeń i związanym z nim sposobem korzystania z nieruchomości przez uprawnionego oraz wpływem, jaki mają te urządzenia na ograniczenie wykonywania własności nieruchomości.

Biegły sądowy oszacował należne wnioskodawcom jednorazowe wynagrodzenie z tytułu ustanowienia służebności przesyłu na przedmiotowej działce na kwotę 12.853,07 zł.

Powyższa opinia sądowa była kwestionowana przez wnioskodawców, jednakże Sąd biorąc pod uwagę pisemną opinię uzupełniającą oraz ustną opinię uzupełniającą uznał, że biegły Sądowy w sposób wyczerpujący i rzeczowy odniósł się do wszelkich zarzutów, a także precyzyjnie określił w oparciu o jakie kryteria i zasady wyliczył przedmiotową kwotę. Zbadał w jakim stopniu nastąpiło zmniejszenie użyteczności nieruchomości obciążonej lub jej części i w jakim zakresie wpłynęło to na zmniejszenie jej wartości. Biegły określił współczynnik współkorzystania z nieruchomości w pasie służebności przesyłu przez przedsiębiorcę, tj. stopień ingerencji w nieruchomość. Na tej podstawie dokonał stosownych wyliczeń co do obniżenia wartości nieruchomości na skutek lokalizacji urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej. Sąd dokonując analizy sporządzonych opinii uznał, że przesłanki, na których oparł się biegły, w szczególności transakcje porównawcze i przyjęte wskaźniki, zostały dobrane prawidłowo. Wobec tego w ocenie Sądu opinia biegłego rzeczoznawcy była wiarygodna i kluczowa dla ustalenia wysokości wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności przesyłu.

Zważyć również należy, co Sąd rozstrzygając niniejszą sprawę wziął pod uwagę, że posadowione na nieruchomości wnioskodawców urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej, niewątpliwie zakłócają i utrudniają korzystanie z niej przez wnioskodawców zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa własności. Współwłaściciel muszą teren, na którym znajdują się urządzenia oraz teren niezbędny do korzystania z nich, traktować w szczególny sposób, nie mogą tam dokonywać prac ziemnych, mają ograniczone możliwości inwestycyjne, nie mogą tego terenu i terenu „przynależnego” zabudować.

Powyższe urządzenia negatywnie wpływają na zagospodarowanie części ww. działki zgodnie z jej społeczno-gospodarczym przeznaczeniem. Bowiem w strefie 0,5 m od linii ustanowienia służebności istnieje zakaz lokalizacji zabudowy, ogrodzeń i obiektów małej architektury, natomiast w odległości 2 m istnieje zakaz sadzenia drzew. W miejscu posadowienia studni kablowej niemożliwe jest wykorzystanie gruntu przez jego właściciela na cele budowlane, niemożliwe jest również zagospodarowanie tego terenu jako ogrodu. Właściciele działki mają zakaz podejmowania działań, które mogłyby ingerować bezpośrednio i pośrednio w strukturę oraz funkcjonowanie sieci. Poza tym w każdym czasie muszą udostępnić tą część nieruchomości na potrzeby służb konserwujących urządzenia podziemne i zagospodarować działkę w sposób umożliwiający dostęp dla służb technicznych w celu eksploatacji, modernizacji naprawy, usuwania awarii oraz przebudowy czy wymiany urządzeń. Umożliwienie korzystanie z terenu

działki pracownikom służb eksploatacyjnych narusza prywatność i wpływa na poczucie bezpieczeństwa właścicieli nieruchomości. Sąd zwrócił uwagę również na okres korzystania z nieruchomości przez operatora sieci, który w niniejszych okolicznościach jest nieokreślony.

Sąd uznał, że powyższe okoliczności, które zostały również uwzględnione w opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego, wskazują, że wynagrodzenie z tytułu ustanowienia przedmiotowej służebności przesyłu w wysokości 12.853,07 zł jest proporcjonalne do stopnia ingerencji w prawo własności, obejmuje kompensatę finansową za zmianę warunku i ograniczenie w sposobie zagospodarowania i korzystania z nieruchomości, a także uwzględnia wszystkie niedogodności, jakie z tego tytułu dotknął wnioskodawców. Zatem wniosek współwłaścicieli o zasądzenie od (...) S.A. kwoty 15.000 zł tytułem ustanowienia służebności przesyłu na przedmiotowej działce nie zasługiwał na uwzględnienie.

Wskazać należy, że uczestnik postępowania domagał się ustanowienia służebności przesyłu bez wynagrodzenia. Na tą okoliczność (...) S.A. z siedzibą w W. powołała się na treść oświadczenia z dnia 3 kwietnia 1996 roku złożonego przez poprzednią właścicielkę obciążonej nieruchomości - M. P., w którym wyraziła ona zgodę na przeprowadzenie ziemnej sieci telefonicznej oraz wkopanie studzienki na działce położonej przy ul. (...) w W. i oświadczyła, że nie będzie rościła pretensji o odszkodowanie z tytułu szkód wynikających z robót eksploatacyjnych lub awaryjnych.

Sąd uznał, że treść powyższego oświadczenia należy rozumieć jedynie jako zgodę na dokonanie instalacji sieci telekomunikacyjnej i jednocześnie odstąpienie przez właściciela od roszczeń z tytułu czynności związanych z eksploatacją tych urządzeń. Zdaniem Sądu nie ma podstaw, by dokonywać szerokiej interpretacji omawianego oświadczenia - jako jednoznacznej zgody właściciela działki nr (...) na ustanowienie służebności przesyłu na rzecz (...) S.A. (obecnie (...) S.A.) bez wynagrodzenia. Mając na uwadze literalne brzmienie tego oświadczenia Sąd stwierdził, że nie stanowiło ono wyrażnej woli właściciela zrzeczenia się prawa do wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu na przedmiotowej działce (vide wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie, sygn. akt I ACa 802/12 z dnia 18 września 2012r.)

Należy wskazać, że uczestnik postępowania nie powołał się na żadne inne okoliczności, które uzasadniałyby jego wniosek o ustanowienie nieodpłatnej służebności przesyłu. Ponadto Sąd mając na uwadze, że uczestnik jest przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą na zasadach komercyjnych i warunkach pełnego rozrachunku ekonomicznego, uznał nie była żadnych przesłanek ku temu, aby (...) S.A. korzystała z cudzej własności bezpłatnie, tym bardziej, że świadczone przez nią usługi telekomunikacyjne są w pełni odpłatne przez abonentów.

Poza tym uczestnik nie kwestionował opinii biegłego z zakresu (...), a więc w ocenie Sądu Orange (...) S.A. z siedzibą w W. zaakceptował wnioski i ustalenia zawarte w tej opinii.

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł o należnym wnioskodawcom wynagrodzeniu orzekł jak w pkt 2 sentencji postanowienia zgodnie z opinią biegłego sądowego, a w pkt 3 oddalił wniosek w pozostałym zakresie.

Zawarte w pkt 4 sentencji postanowienia rozstrzygnięcie o kosztach procesu Sąd oparł o art. 520 § 2 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. orzekając co do zasady, pozostawiając szczegółowe wyliczenie tychże kosztów referendarzowi sądowemu.

Stosownie do treści art. 108 § 1 k.p.c. sąd rozstrzyga o kosztach w każdym orzeczeniu kończącym sprawę w instancji, niemniej jednak może rozstrzygnąć jedynie o zasadach poniesienia przez strony kosztów procesu, pozostawiając szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu, który w tej sytuacji, po uprawomocnieniu się orzeczenia kończącego postępowanie w sprawie, wydaje postanowienie, w którym dokonuje szczegółowego wyliczenia kosztów obciążających strony.

W niniejszej sprawie Sąd uznał, że każda ze stron postępowania w równym stopniu była zainteresowana wynikiem toczącego się procesu. Ostatecznie na rzecz operatora (...) S.A. z siedzibą w W. została ustanowiona służebność przesyłu, zaś wnioskodawcy z tego tytułu otrzymali stosowane wynagrodzenie. Wobec powyższego, Sąd na podstawie art. 520 § 2 k.p.c. uznał, że wnioskodawcy B. Z. i J. D. oraz uczestnik (...) S.A. z siedzibą w W. ponoszą koszty

postępowania w sprawie w wysokości po 1/2 części, a ich szczegółowe wyliczenie pozostawiono referendarzowi sądowemu.

ZARZĄDZENIE

(...).