

## POSTANOWIENIE

Dnia 9 lipca 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Marta Romańska (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku P. Spółki z o.o. w W. przy uczestnictwie E. M. i J. M.  
o ustanowienie służebności przesyłu,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym  
w Izbie Cywilnej w dniu 9 lipca 2015 r.,  
skargi kasacyjnej wnioskodawcy  
od postanowienia Sądu Okręgowego w T.  
z dnia 7 listopada 2013 r.,

**uchyla zaskarżone postanowienie i sprawę przekazuje Sądowi  
Okręgowemu w T., pozostawiając temu Sądowi orzeczenie o  
kosztach                      postępowania                      kasacyjnego  
w rozstrzygnięciu kończącym postępowanie w sprawie.**

UZASADNIENIE

Postanowieniem z 18 marca 2013 r. Sąd Rejonowy w M. ustanowił na rzecz wnioskodawcy – K. Sp. z o.o. w T., którego następcą w toku postępowania stała się P. Sp. z o.o. w W., służebność przesyłu obciążającą nieruchomości uczestników E. M. i J. M., stanowiącą działkę nr 1404 w M., objętą księgą wieczystą nr [...], prowadzoną przez Sąd Rejonowy w M., której treścią jest znoszenie istnienia i eksploataowania na tej nieruchomości gazociągu średniego ciśnienia DN 200 oraz gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150 wraz ze strefą ochronną gazociągów, która to strefa musi pozostać wolna od zabudowy i nasadzeń drzew i krzewów, a także od jakiejkolwiek działalności mogącej zaszkodzić sieci gazowej, przebiegającej w sposób wyznaczony na mapie stanowiącej załącznik do orzeczenia, z zapewnieniem swobodnego dostępu do gazociągu obejmującego prawo wejścia, wjazdu oraz wykonywania robót budowlanych w celu kontroli, konserwacji, modernizacji, eksploatacji, naprawy i wymiany gazociągu (pkt I), zasądził od wnioskodawcy na rzecz uczestników tytułem jednorazowego wynagrodzenia kwotę 24.529 zł płatną w terminie miesiąca od dnia uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami na wypadek opóźnienia w płatności (pkt II), a kosztami postępowania obciążył wnioskodawcę (pkt III).

Sąd Rejonowy ustalił, że uczestnicy są współwłaścicielami obciążonej nieruchomości. W umowie z 8 sierpnia 2007 r. wyrazili oni zgodę na wejście na ich nieruchomość celem wykonania robót budowlano - montażowych polegających na budowie gazociągu DN - 200/100. W stosunku do poprzednika wnioskodawcy uczestnicy zgłaszali roszczenia o wypłatę odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z działki, przez którą obecnie przebiegają dwa gazociągi: wysokoprężny DN 150 i średnioprężny DN 200. Powierzchnia działki zajęta pod służebność wynosi 268 m<sup>2</sup> i zawiera się w obszarze wskazanym na mapie przez biegłego geodetę. Jednorazowe wynagrodzenie za ustanowienie służebności wraz ze strefą ochronną wynosi 21.808 zł, a wynagrodzenie związane z dojazdem do służebności, jej konserwacją, kontrolą, modernizacją i naprawą - 2.712 zł. Wnioskodawca uzyskał decyzję o ustanowieniu lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie odcinków sieci gazowych w gminie M. w obrębie ewidencyjnym O. m.in. na działce nr 1404 i zamierza przebudować

gazociąg na nieruchomości uczestników w ten sposób, że istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia DN 150 zastąpi gazociągiem DN 200.

Sąd Rejonowy uznał, że między stronami nie było sporu o sposób przebiegu służebności wskazany przez biegłego geodetę w opinii. Uczestnicy zarzucili wprawdzie, że biegły zaniżył wynagrodzenie należne im za ustanowienie służebności, ale nie wykazali, że stawka wynagrodzenia za 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu zajętego pod służebność powinna być wyższa, między innymi dlatego, że wynagrodzenie zostało naliczone od zbyt małej powierzchni. Ustalając wielkość powierzchni zajętej pod gazociąg biegły wziął bowiem pod uwagę ich przebieg i strefy ochronne. Grunty zajęte przez zieleń przydomową mogą być nadal wykorzystywane przez uczestników w ten sam sposób. Nie da się określić czasu, na jaki ustanowiona została służebność, gdyż nie wiadomo, jak długo gazociąg będzie przebiegał przez działkę uczestników. Bardziej racjonalne jest ustalenie jednorazowego wynagrodzenia za obciążenie nieruchomości uczestników służebnością niż wynagrodzenia płatnego miesięcznie.

Postanowieniem z 7 listopada 2013 r. Sąd Okręgowy w T. w częściowym uwzględnieniu apelacji uczestników od postanowienia Sądu Rejonowego zmienił to postanowienie w ten sposób, że ustanowił na rzecz wnioskodawcy służebność przesyłu obciążającą nieruchomość stanowiącą działkę nr 1404, w M., której treścią jest znoszenie istnienia i eksploataowania na obciążonej nieruchomości gazociągu średniego ciśnienia DN 200 oraz gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150 wraz ze strefami ochronnymi gazociągów, które to strefy muszą pozostać wolne od zabudowy i nasadzeń drzew i krzewów, a także od jakiegokolwiek działalności mogącej zaszkodzić sieci gazowej, przebiegającej w sposób zaznaczony na mapie sporządzonej przez biegłego oraz znoszenia przebudowy gazociągu wysokoprężnego DN 150 polegającej na posadowieniu go zamiast gazociągu wysokoprężnego DN 200 wraz ze strefą ochronną, oznaczoną na mapie stanowiącej załącznik do orzeczenia, z zapewnieniem swobodnego dostępu do gazociągu, obejmującego prawo wejścia, wjazdu oraz wykonywania robót budowlanych przez wnioskodawcę, w celu kontroli, konserwacji modernizacji, eksploatacji, naprawy i wymiany gazociągu (pkt I.1.); zasądził od wnioskodawcy na rzecz uczestników solidarnie tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności

kwotę 75.703,08 zł, płatną w terminie jednego miesiąca od uprawomocnienia się postanowienia, z ustawowymi odsetkami na wypadek opóźnienia w płatności (pkt 1.2.); a w pozostałym zakresie oddalił apelację (pkt 2) i stosownie orzekł o kosztach postępowania.

Sąd Okręgowy zaakceptował ustalenia Sądu Rejonowego i stwierdził, że Sąd ten zaskarżonym postanowieniem ustanowił na rzecz wnioskodawcy służebność przesyłu, której treścią jest znoszenie istnienia i eksploataowania istniejącego obecnie gazociągu średniego ciśnienia DN 200 oraz gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150 na nieruchomości uczestników wraz z ich strefami ochronnymi, natomiast nie ustanowił służebności przesyłu obejmującej swoim zakresem obowiązek znoszenia przebudowy gazociągu wysokoprężnego DN 150 polegającej na posadowieniu zamiast niego gazociągu wysokoprężnego DN 200 wraz z jego strefą ochronną, chociaż z takim żądaniem wnioskodawca wystąpił w piśmie z 7 lutego 2012 r., w którym sprecyzował wniosek o ustanowienie służebności, a zamiar przebudowy urządzeń przesyłowych wykazał decyzją Prezydenta Miasta M. z 22 września 2010 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. W takiej sytuacji ograniczenie obciążenia nieruchomości służebnością przesyłu w zakresie urządzeń aktualnie istniejących wraz z ich strefami ochronnymi, bez uwzględnienia urządzeń, które mają powstać w przyszłości, jest niezasadne. Takie rozstrzygnięcie uniemożliwia wnioskodawcy wejście na grunt uczestników oraz jego zajęcie w trakcie przebudowy gazociągu wysokoprężnego DN 150 polegającej na posadowieniu zamiast niego gazociągu wysokoprężnego DN 200, w zakresie niezbędnym do realizacji inwestycji, a następnie podejmowanie czynności niezbędnych do utrzymania, konserwacji, remontu, modernizacji, dozoru czy usunięcia awarii nowo powstałych urządzeń.

Sąd Okręgowy dopatrył się też sprzeczności w orzeczeniu Sądu Rejonowego, który stwierdził, że ustanawia służebność przesyłu dla istniejącego gazociągu średniego ciśnienia DN 200 oraz gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150 wraz z ich strefami ochronnymi, ale w jej opisie odwołał się do obszaru ochronnego projektowanego gazociągu średniego ciśnienia DN 200 oraz gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200. Wysokość wynagrodzenia ustalił natomiast nie dla obszaru stref ochronnych urządzeń aktualnie istniejących, a dla stref ochronnych urządzeń

projektowanych.

Zdaniem Sądu Okręgowego, konieczne jest ustanowienie na rzecz wnioskodawcy służebności przesyłu obejmującej zarówno istniejące aktualnie gazociągi z ich strefami ochronnymi, jak również gazociąg wraz z jego strefą ochronną, jaki ma powstać w przyszłości, a o którym mowa w decyzji z 22 września 2010 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, a której przebieg opisał z odwołaniem się do opinii biegłego geodety. Wynagrodzenia dla uczestników z tytułu ustanowienia służebności przesyłu dokonał na podstawie opinii biegłej rzeczoznawcy, która wartość rynkową 1m<sup>2</sup> gruntu określiła na kwotę 135,62 zł. Obszar, który Sąd Okręgowy wziął pod uwagę przy ustanowieniu wynagrodzenia obejmował strefy ochronne zarówno istniejącego gazociągu średnioprężnego DN 200, jak i strefę ochronną projektowanego gazociągu wysokoprężnego DN 200. Przy uwzględnieniu, że powierzchnia strefy ochronnej gazociągu wysokoprężnego DN 150 wynosi 897 m<sup>2</sup>, prowadziło to do ustalenia wynagrodzenia za ustanowienie służebności w kwocie 72.990,68 zł oraz z tytułu dojazdu do służebności przez działkę uczestników w kwocie 2.712,40 zł.

W skardze kasacyjnej od postanowienia Sądu Okręgowego z 7 listopada 2013 r. wnioskodawca zarzucił, że zapadło ono z naruszeniem prawa materialnego (art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 1 k.p.c.), tj. art. 305<sup>1</sup> k.c. przez niewłaściwe zastosowanie prowadzące do ustanowienia służebności przesyłu na rzecz wnioskodawcy w zakresie istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150, posadowionego na nieruchomości uczestników na czas nieokreślony w sytuacji, gdy - precyzując swoje żądanie w piśmie z 7 lutego 2012 r. - oświadczył on, iż gazociąg ten zostanie wyłączony z eksploatacji po wybudowaniu nowego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 oraz z naruszeniem prawa procesowego (art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 2 k.p.c.), tj. art. 232 zdanie 2 w zw. z art. 278 § 1 i art. 382 k.p.c. poprzez samodzielne poczynienie przez Sąd Okręgowy ustaleń istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, tj. obliczenie wysokości należnego uczestnikom wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu obciążającej nieruchomość uczestników.

Wnioskodawca wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Służebność przesyłu ustanawiana jest w celu stworzenia przedsiębiorcy korzystającemu z urządzeń, o jakich mowa w art. 49 § 1 k.c. trwałego tytułu do ich posadowienia na cudzych gruntach, co jest warunkiem wykonywania przez niego zadań i uczestniczenia w obrocie gospodarczym przez dostarczanie odbiorcom wody i energii, albo świadczenie dla nich usług. Ustalenie tytułu do korzystania z cudzej nieruchomości na rzecz przedsiębiorcy korzystającego z urządzeń przesyłowych prowadzi do ograniczenia prawa właściciela nieruchomości obciążonej i powinno dotyczyć tylko takiego zakresu korzystania z jego nieruchomości, jaki okaże się niezbędny dla osiągnięcia celów, które przedsiębiorca zamierza realizować przy wykorzystaniu tych urządzeń.

Skoro na nieruchomości uczestników znajdują się już dwa gazociągi, a wnioskodawca - zgodnie z oświadczeniem, jakie złożył w piśmie z 7 lutego 2012 r. - nie zamierza lokować na niej trzeciej nitki gazociągu, lecz przebudować jedną z linii istniejących i zaprzestać jej eksploatacji w dotychczasowym zakresie po zakończeniu przebudowy, to orzeczenie sądu ustanawiające na rzecz wnioskodawcy służebność musi tę okoliczność uwzględnić. Wątpliwości na tle oświadczeń wnioskodawcy złożonych w piśmie z 7 lutego 2012 r., co do terminu, w jakim przebudowa ma być zrealizowana i jej zakresu oraz zakresu, w jakim po jej zakończeniu wnioskodawca będzie korzystał z nieruchomości uczestnika, powinny być przez Sąd Okręgowy wyjaśnione przed wydaniem rozstrzygnięcia w sprawie. Sąd Okręgowy trafnie przy tym zauważył, że służebność przesyłu może być ustanawiana na czas określony i nieokreślony, co oznacza, że dla urządzeń, które z nieruchomości mają być usunięte w dającej się określić perspektywie czasu może być ustanowiona na czas, przez który będą się na nieruchomości znajdowały, a dla urządzeń, które mają na nieruchomości powstać - na bliżej nieokreślonej przyszłość (art. 305<sup>3</sup> § 2 k.c.).

Powyższe wiąże się z ustaleniem właściwego wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości w zakresie ustanowionej na niej służebności przesyłu. W orzecznictwie przyjmuje się, że powinno to być wynagrodzenie jednorazowe - za ustanowienie służebności - co nie wyłącza możliwości określenia sposobu jego

zapłaty w postaci świadczeń płatnych okresowo (por. postanowienia Sądu Najwyższego z 5 kwietnia 2012 r., II CSK 401/11, nie publ., z 18 kwietnia 2012 r., V CSK 190/11, nie publ., z 20 września 2012 r., IV CSK 56/12, nie publ., z 8 lutego 2013 r., IV CSK 317/12, nie publ.).

Ustawodawca nie zamieścił w ustawie wskazówek, w jaki sposób ma być naliczane wynagrodzenie za obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu, a z uwagi na faktyczną niemożność jego obliczenia w oparciu o korzyści uzyskiwane przez przedsiębiorcę, na którego działalność wpływa korzystanie z cudzej nieruchomości, trzeba określić je z perspektywy interesów ekonomicznych właściciela nieruchomości, a przesłanki, które należy przy tym brać pod uwagę Sąd Najwyższy objaśnił szczegółowo w postanowieniu z 27 lutego 2013 r., IV CSK 440/12 (nie publ.). Trafnie zarzuca skarżący, że Sąd Okręgowy zmieniając orzeczenie odnoszące się do zakresu obciążenia nieruchomości uczestników służebnością mechanicznie obliczył należne w związku z tym wynagrodzenie, a uwzględnił przy tym wyłącznie dane o wartości rynkowej gruntu z nieruchomości uczestników i powierzchni stref ochronnych dla poszczególnych linii gazociągu oraz wynagrodzenie w tytułu dojazdu przez nieruchomość uczestników do tychże stref. Tymczasem w obliczeniach należało uwzględnić, że okres czasu, przez który na nieruchomości uczestników istnieć będą dotychczasowe dwie linie gazociągów jest ograniczony, po czym ma dojść do przebudowy jednej z jego nitek i zlokalizowania w jej miejsce gazociągu wysokoprężnego z inaczej wyznaczoną strefą ochronną.

Do obliczenia wynagrodzenia należnego właścicielowi nieruchomości za jej obciążenie służebnością przesyłu co do zasady konieczne są wiadomości specjalne, których sądowni mogą dostarczyć biegli rzeczoznawcy (art. 278 § 1 k.p.c.). Jeśli sąd dysponuje danymi wyjściowymi odnoszącymi się do okoliczności istotnych dla określenia wysokości wynagrodzenia za obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu (por. cytowane wyżej postanowienie Sądu Najwyższego z 27 lutego 2013 r., IV CSK 440/12), zebranymi na podstawie materiału dowodowego dostarczonego przez strony, ale i przez biegłych rzeczoznawców, to oczywiście we własnym zakresie może dokonać obliczeń wynagrodzenia należnego w związku z ustanowieniem służebności przesyłu czy skorygować wyliczenia przedstawione mu przez biegłego. Z motywów orzeczenia wydanego w niniejszej

sprawie nie wynika jednak, żeby Sąd Okręgowy dostatecznie rozważył, jaki obszar nieruchomości uczestników ostatecznie i na trwale zostanie obciążony służebnością przesyłu, w jaki sposób to obciążenie wpłynie na sposób korzystania z gruntu, na którym zostanie ustanowiona, z jakimi uciążliwościami dla właścicieli będzie się wiązać, w jaki sposób obniży ich wartość rynkową.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.