

POSTANOWIENIE

Dnia 9 lipca 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Monika Koba

SSN Władysław Pawlak

w sprawie z wniosku R. L. przy uczestnictwie E.
spółki akcyjnej z siedzibą w W.
o ustanowienie służebności przesyłu na nieruchomości objętej księgą
wieczystą nr (...)
w sprawie z wniosku B. F.j i J. F.
przy uczestnictwie E.
spółki akcyjnej z siedzibą w W.
o ustanowienie służebności przesyłu na nieruchomości objętej księgą
wieczystą nr (...),
w sprawie z wniosku B. S.
przy uczestnictwie E.
spółki akcyjnej z siedzibą w W.
o ustanowienie służebności przesyłu na nieruchomości objętej księgą
wieczystą nr (...) na nieruchomości objętej księgą wieczystą
nr (...) oraz (...),
w sprawie z wniosku A. M. i A. M.
przy uczestnictwie E.
spółki akcyjnej z siedzibą w W.
o ustanowienie służebności przesyłu na nieruchomości objętej księgą
wieczystą nr (...),
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 9 lipca 2021 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawców
od postanowienia Sądu Okręgowego w P.
z dnia 2 lipca 2019 r., sygn. akt XV Ca (...),

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu w P. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o
kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni R. L. wniosła o ustanowienie odpłatnej służebności przesyłu na rzecz uczestnika postępowania E. S.A. z siedzibą w W. obciążającej jej nieruchomości, obejmującej działkę nr (...), położoną w miejscowości Z., dla której Sąd Rejonowy w G. prowadzi księgę wieczystą o nr (...),

Wnioskodawcy B. F. i J. F. wniesli o ustanowienie za wynagrodzeniem służebności przesyłu na stanowiącej ich własność nieruchomości - działce gruntu nr (...), położonej w miejscowości B., dla której Sąd Rejonowy w G. prowadzi księgę wieczystą nr (...), na rzecz uczestnika postępowania E. S.A. z siedzibą w W..

Wnioskodawca B. S. wniósł o ustanowienie odpłatnej służebności przesyłu obciążającej nieruchomości stanowiące jego własność, położone w miejscowości M., dla których Sąd Rejonowy w G. prowadzi księgi wieczyste (...) (działki nr 1(...), 9(...), (...)/4, (...)/2), (...) (działka nr (...)/1), (...) (działki nr (...)/4, 2(...), (...)/3), na rzecz uczestnika E. S.A. z siedzibą w W. (v. akta I Ns (...) Sądu Rejonowego w G.).

Wnioskodawcy A. M. i A. M. wniesli o ustanowienie za wynagrodzeniem służebności przesyłu na stanowiącej ich własność nieruchomości obejmującej działkę nr (...), położonej w miejscowości Z., dla której Sąd Rejonowy w G. prowadzi księgę wieczystą nr (...), na rzecz uczestnika postępowania E. S.A. z siedzibą w W..

Sąd Rejonowy w G. połączył sprawy zainicjowane wymienionymi wnioskami (sygn. akt: I Ns (...), I Ns (...), I Ns (...) i I Ns (...)) do wspólnego rozpoznania i postanowieniem z dnia 27 marca 2018 r., sygn. akt I Ns (...), oddalił wnioski R. L., B. S., A. M. i A. M., zaś uwzględniając wniosek B. F. i J. F. ustanowił na ich nieruchomości obejmującej działkę nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), na rzecz E. spółki akcyjnej z siedzibą w W., służebność przesyłu o przebiegu określonym jako wariant II na mapie załączonej do opinii biegłego sądowego inż. E. K. (k. 268 akt), stanowiącej integralną część postanowienia, polegającą na uprawnieniu do korzystania z nieruchomości obciążonej w zakresie zgodnym z przeznaczeniem urządzeń w postaci gazociągu tranzytowego o średnicy 1400 mm i ciśnieniu nominalnym 8,4 MPa wraz ze światłowodem i

infrastrukturą towarzyszącą, w tym w szczególności na prawie wejścia na teren nieruchomości w celu przejścia i przejazdu, wraz z odpowiednim sprzętem, do gazociągu, światłowodu i infrastruktury towarzyszącej, oraz prawie swobodnego przemieszczania się wzdłuż pasa eksploatacyjnego o szerokości całkowitej 10 m, którego oś pokrywa się z osią gazociągu, ograniczeniu prawa właściciela do korzystania z nieruchomości w zakresie wynikającym z przepisów techniczno-budowlanych odnoszących się do sieci gazowych w strefie kontrolowanej o szerokości 80 m, której oś pokrywa się z osią gazociągu; zasądził od uczestnika na rzecz B. F. i J. F. kwotę 3.192,00 zł tytułem wynagrodzenia za ustanowienie opisanej wyżej służebności przesyłu oraz orzekł o kosztach postępowania.

W sprawie ustalono, że wnioskodawczyni R. L. jest właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 2,5960 ha, położonej w miejscowości Z., gm. G., dla której Sąd Rejonowy w G. prowadzi księgę wieczystą o nr (...). Pierwotnie w księdze wieczystej ujawniona była wyłącznie działka nr (...). Działka nr (...) uległa podziałowi na działki nr (...)/1 i (...)/2. Z kolei działka (...)/2 uległa podziałowi na działki (...), (...). Przedmiotowa nieruchomość kwalifikowana jest jako grunty orne, użytki rolne zabudowane oraz nieużytki. W dniu 4 listopada 1994 r. Rada Gminy G. podjęła uchwałę Nr (...) w sprawie częściowej zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy G., ze względu na budowę gazociągu tranzytowego. W dniu 27 listopada 1996 r. R. i J. małżonkowie L. zawarli z E. SA z siedzibą w W. umowę nr (...), na mocy której wyrazili zgodę na wybudowanie na nieruchomości gazociągu wraz z urządzeniami towarzyszącymi i zobowiązali się udostępnić nieruchomość uczestnikowi dla potrzeb wykonania prac budowlanych, konserwacyjnych, remontowych. Po zakończeniu prac, uczestnik wypłacił właścicielom nieruchomości odszkodowanie. W umowie zaznaczono, że będzie ona wiązała także następców prawnych właściciela, i że w przypadku jej rozwiązania przedsiębiorca wystąpi o wydanie odpowiedniej decyzji administracyjnej na podstawie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (§ 11 i § 9 umowy). W umowie wskazano, że uprawnienie przedsiębiorcy do korzystania z nieruchomości obejmować będzie nie tylko samo wybudowanie gazociągu, ale także późniejsze wykonywanie prac remontowo - konserwacyjnych (§ 3).

Na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w G. z dnia 19 października 2012 roku, sygn. akt. 1 Ns (...), w sprawie o stwierdzenie nabycia spadku i dział spadku po J. L., nieruchomość opisaną w księdze wieczystej nr (...) nabyła na wyłączną własność R. L.. W dniu 17 lipca 2013 r. R. L. sprzedała małżonkom A. i A. M. działkę nr (...).

Wnioskodawcy B. F. i J. F. są właścicielami, na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej, nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 66 położoną w miejscowości B., gm. K., dla której Sąd Rejonowy w G. prowadzi księgę wieczystą nr (...). W dniu 26 listopada 1994 r. Rada Miasta i Gminy K. podjęła uchwałę Nr (...) w sprawie uchwalenia częściowej zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy K. ze względu na realizację trasy gazociągu tranzytowego. W dniu 20 listopada 1996 r. J. F. podpisała z E. SA z siedzibą w W. umowę nr (...)/96, w której wyraziła zgodę na budowę sieci gazowej przez teren działki nr (...) według przedstawionego projektu. Na podstawie umowy sprzedaży z dnia 15 listopada 1999 r. wnioskodawcy B. F. i J. F. nabyli od A. F. nieruchomość rolną objętą księgą wieczystą nr (...) (poprzednio KW (...)), w skład której wchodziła działka nr (...). Pismem z dnia 8 kwietnia 2014 r. właściciele tej działki zwrócili się do uczestnika postępowania z wnioskiem o ustanowienie na niej służebności przesyłu z określeniem strefy kontrolowanej o szerokości 80 m. Uczestnik nie wyraził zgody na zawarcie porozumienia na przedstawionych warunkach. Przedmiotowa nieruchomość zgodnie z zapisem w ewidencji gruntów obejmuje grunty orne, łąki trwałe, pastwiska trwałe, rowy i grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi. Na części działki nr (...) o łącznej powierzchni 8,7800 ha, usytuowany jest gazociąg tranzytowy o średnicy $d = 1400$ mm i ciśnieniu 8.4 MPa wraz ze światłowodem. Pozostałą część nieruchomości stanowi teren rolny. Pas eksploatacyjny ma szerokość całkowitą 10 m, a jego oś pokrywa się z osią gazociągu. Strefa kontrolowana ma szerokość 80 m, a jej oś pokrywa się z osią gazociągu.

Wnioskodawca B. S. jest właścicielem nieruchomości położonych w miejscowości M., gm. K., dla których Sąd Rejonowy w G. prowadzi następujące księgi wieczyste: nr (...) (działki nr 1(...), 9(...), (...)/4, (...)/2), nr (...) (działka nr (...)/1), nr (...) (działki nr (...)/4, 2(...), (...)/3). W dniu 1 listopada 1994 r. Rada Gminy K.

podjęła uchwałę Nr (...) w sprawie uchwalenia częściowej zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy K. ze względu na realizację trasy gazociągu tranzytowej. W dniu 7 listopada 1996 r. T. K. (poprzedni właściciel działek o numerach ewidencyjnych (...)/4, (...)/3, 2(...), objętych księgą wieczystą Kw nr (...)) zawarł z E. SA z siedzibą w W. umowę, w której wyraził zgodę na budowę sieci gazowej przez teren należących do niego działek. Po zakończeniu prac, uczestnik wypłacił właścicielowi nieruchomości odszkodowanie. W umowie zaznaczono, że będzie ona wiązała także następców prawnych właściciela, i że w przypadku jej rozwiązania przedsiębiorca wystąpi o wydanie odpowiedniej decyzji administracyjnej na podstawie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (§ 11 i § 9 umowy). Wskazano tam też, że uprawnienie przedsiębiorcy do korzystania z nieruchomości obejmować będzie również późniejsze wykonywanie prac remontowo konserwacyjnych (§ 3). W dniu 7 listopada 1996 r. umowę o analogicznej treści zawarli z E. SA z siedzibą w W. K. S. i G. S. (ówcześni właściciele działek o numerach ewidencyjnych (...)/2 i (...)/1 położonych w miejscowości M. gmina K.).

W dniu 14 września 2000 r. G. S. i K. S. na podstawie umowy dożywocia przenieśli prawo własności nieruchomości objętych Kw nr (...) oraz nr (...) na rzecz B. S.. W dniu 7 marca 2002 r. B. S. nabył od T. K. nieruchomość objętą w Kw nr (...).

Oceniając tak ustalony stan faktyczny, Sąd Rejonowy uznał wnioski R. L., B. S., A. M. i A. M. za bezzasadne; uwzględnił natomiast wniosek B. F. i J. F..

Odnosząc się do zarzutu uczestnika, że zawarte w 1996 r. z wnioskodawcami oraz ich poprzednikami prawnymi umowy wykluczają możliwość żądania ustanowienia służebności przesyłu, wskazał, iż zezwolenie przez właściciela nieruchomości na założenie instalacji przesyłowych i ich eksploatację kształtuje nowy stan prawny, powodując nawiązanie między przedsiębiorstwem i właścicielem nieruchomości stosunku cywilnoprawnego charakteryzującego się trwałością i ciągłością. Przyjął że powstały w ten sposób stosunek prawny ma charakter obligacji realnej, a zatem prawo przedsiębiorcy eksploatującego urządzenia przesyłowe pozostaje skuteczne również w stosunku do nabywców

nieruchomości. Uczestnik dysponuje zatem umowami zawartymi w trybie art. 70 ust. 1 zdanie drugie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości odnoszącymi się do nieruchomości objętych wnioskami R. L., B. S., A. M. i A. M., co wyłącza możliwość uwzględnienia żądań zawartych w tych wnioskach.

Umowa nr (...)/96 dotycząca działki nr (...), objętej wnioskiem J. i B. F., została zawarta przez uczestnika z J. F., która - według treści księgi wieczystej nr (...) - nie była jej właścicielem (należała ona najpierw do L. F. a potem do A. F., który zbył ją na rzecz wnioskodawców). Uczestnik nie może z umowy tej wywodzić skutecznego tytułu do korzystania z nieruchomości stanowiącej działkę nr (...). Z tych też względów Sąd Rejonowy ustanowił na tej nieruchomości służebność przesyła o treści opisanej w sentencji postanowienia. Wskazał przy tym, że służebnością tą należało objąć nie tylko pas techniczny, niezbędny uczestnikowi do prawidłowej eksploatacji gazociągu, ale również strefę kontrolowaną, wynikającą z § 10 i § 110 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie. Sąd Rejonowy podkreślił, że przepisy te, adresowane przede wszystkim do przedsiębiorcy przesyłowego, wiążą także organy administracji oraz właściciela nieruchomości, który w strefie ochronnej nie może wykonywać prawa własności przez jej zabudowę; nie wynika z nich, że wyłączenie w następstwie ich zastosowania wykonywania części uprawnień właścicielskich następuje bez ekwiwalentu pieniężnego. Skoro ustanowienie strefy ochronnej jest konsekwencją wybudowania gazociągu będącego własnością przedsiębiorstwa przesyłowego, to posiadanie nieruchomości w zakresie służebności przesyłu w sposób konieczny obejmuje tę strefę. Usprawiedliwia to zatem rozszerzenie obszaru, na którym służebność jest wykonywana, o strefę kontrolowaną. Sąd Rejonowy nie podzielił stanowiska uczestnika, że B. i J. F. nie doznają żadnego uszczerbku w wyniku objęcia ich nieruchomości strefą kontrolowaną z tego tylko powodu, że stanowi ona grunt orny bez wyraźnych perspektyw na przeznaczenie pod zwartą zabudowę mieszkalną. Szerokość strefy Sąd określił - w braku odrębnej pozycji dla gruntów ornych - przyjmując uregulowanie najbardziej podobne, tj. dla wolnostojących budynków niemieszkalnych (poz. 4 załącznika 2 do rozporządzenia). Z uwagi na to, że wnioskodawcy kupili nieruchomość, na której gazociąg był już posadowiony,

a jednocześnie nie sposób przyjąć, aby o jego istnieniu nie wiedzieli, należne im wynagrodzenie nie może zawierać komponentu związanego z obniżeniem wartości nieruchomości; obniżenie to zostało już uwzględnione w cenie nabycia. W konsekwencji za odpowiednie Sąd Rejonowy uznał wynagrodzenie w kwocie 3.192 zł.

Sąd Okręgowy w P., po rozpoznaniu apelacji wnioskodawców i uczestnika postępowania, postanowieniem zaskarżonym skargą kasacyjną zmienił postanowienie Sądu Rejonowego w ten sposób, że ustanowił na nieruchomości mającej urządzona księgę wieczystą nr (...), obejmującej działkę nr (...), stanowiącej własność B. F. i J. F., na rzecz uczestnika służebność przesyłu, polegającą na prawie korzystania z opisanej nieruchomości w zakresie zgodnym z przeznaczeniem urządzeń w postaci gazociągu tranzytowego o średnicy DN 1400 wraz ze światłowodem oraz infrastrukturą towarzyszącą, w tym na prawie wejścia na teren nieruchomości obciążonej przez spółkę oraz występujące w jej imieniu podmioty w celu przejścia i przejazdu, w tym także ciężkim sprzętem do gazociągu, światłowodu i infrastruktury towarzyszącej oraz prawie swobodnego przemieszczania się wzdłuż pasa eksploatacyjnego o szerokości całkowitej 10 metrów o przebiegu określonym jako wariant I na mapie załączonej do opinii biegłego sądowego E. K. (k. 268 akt), stanowiącej integralną część postanowienia, w celu wykonywania niezbędnych robót związanych z eksploatacją, konserwacją, modernizacją, remontami, przeprowadzaniem bieżących napraw, badaniami oraz usuwaniem awarii na czas nieokreślony eksploatacji gazociągu (pkt I lit. A); obniżył wynagrodzenie zasądzone z tytułu ustanowienia powyższej służebności do kwoty 1.773 zł (pkt I lit. b) ; oddalił apelację uczestnika w pozostałej części (pkt II) oraz w całości apelację wnioskodawców (pkt IV) i orzekł o kosztach postępowania (pkt III i pkt V).

Sąd Okręgowy podzielił ocenę Sądu Rejonowego, że uczestnik legitymuje się tytułem prawnym do korzystania z nieruchomości wnioskodawców R. L., B. S. oraz A. M. i A. M. w zakresie służebności przesyłu, co wyłącza możliwość uwzględnienia ich żądań. Wskazał, że wprowadzie przepisy prawa nie dają wprost podstaw do przyjęcia konstrukcji obligacji realnej, jednak skuteczność uprawnienia uczestnika wobec wnioskodawców można wywieść z treści art. 140 k.c. umowy, na

które powołał się uczestnik, dotyczyły nie tylko zgody na wejście na teren nieruchomości wnioskodawców w celu budowy urządzeń przesyłowych, ale również wykonywania późniejszych prac konserwacyjnych i remontowych; nie ustanawiały one służebności gruntowych o treści służebności przesyłu, gdyż były umowami przewidzianymi w ustawie z dnia 29 kwietnia 1985 roku o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. Ustawa ta nie przewidywała dla skuteczności takiej umowy formy aktu notarialnego.

Sąd drugiej instancji oddalając apelację wnioskodawców B. F. i J. F. podzielił stanowisko Sądu Rejonowego, że obniżenie wartości ich nieruchomości zostało już uwzględnione w cenie nabycia nieruchomości. Skoro wnioskodawcy ci nie wykazali, aby ponieśli jakąkolwiek szkodę na skutek budowy urządzeń na nieruchomości, to nie ma podstaw do uznania, że wynagrodzenie za ustanowienie służebności powinno obejmować również obniżenie wartości nieruchomości.

Sąd Okręgowy za trafny uznał zarzut uczestnika, że służebność przesyłu jest służebnością czynną i nie obejmuje ograniczeń prawa własności nieruchomości występujących poza pasem, z którego korzysta właściciel urządzeń. Podkreślił, że tabela zawarta w załączniku do Rozporządzenie Ministra Gospodarki z 26 kwietnia 2013 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013r., poz. 640), wskazuje szerokość strefy kontrolowanej dla poszczególnych obiektów terenowych; nie przewiduje natomiast strefy kontrolowanej dla niezabudowanych terenów rolnych. Uprawnieniu przedsiębiorcy do podejmowania określonych działań odpowiada obowiązek właściciela nieruchomości obciążonej ich znoszenia. Wiąże się to także z ograniczeniami właściciela nieruchomości obciążonej co do sposobu korzystania z niej i takiego zagospodarowania, aby przedsiębiorca miał zagwarantowaną stałą możliwość dostępu do swoich urządzeń w celu usunięcia awarii, konserwacji, demontażu, wymiany itp. Z istoty tej służebności nie wynikają innego rodzaju ograniczenia właściciela nieruchomości obciążonej w jego uprawnieniach związanych ze sposobem wykonywania władztwa nad nią. Uprawnienia przedsiębiorcy w odniesieniu do obszaru objętego zasięgiem strefy kontrolowanej, będące konsekwencją jej ustanowienia, wykraczają poza ten zakres uprawnień, jakie daje się wyprowadzić z art. 305¹ k.c. Okoliczności brane pod uwagę

przy ustanawianiu służebności przesyłu nie są tożsame z przesłankami decydującymi o wyznaczeniu strefy, w obrębie której trzeba liczyć się z istnieniem urządzenia w celu zapewnienia bezpiecznych warunków jego eksploataowania i funkcjonowania. Sąd uznał, że w okolicznościach przedmiotowej sprawy uprawnienia uczestnika wynikające z ustanowionej służebności mogą być wykonywane w obszarze o szerokości 10 m, co stanowiło podstawę do określenia przebiegu tej służebności z uwzględnieniem jedynie pasa eksploatacyjnego. Podkreślił, że Sąd pierwszej instancji określił szerokości strefy bez opinii biegłego z dziedziny gazownictwa i ustalił ją - w sposób dowolny - przyjmując wskazania dla wolnostojących budynków niemieszkalnych. Uzasadniało to skorygowanie treści ustanowionej służebności, objęcie nią tylko pasa technologicznego o szerokości 10 m i obniżenie wysokości wynagrodzenia.

Wnioskodawcy wnieśli skargę kasacyjną od postanowienia Sądu Okręgowego, opierając ją na podstawie określonej w art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c.

B. S., R. L., A. M. i A. M. zaskarżyli to orzeczenie w części oddalającej ich apelację (pkt IV) i rozstrzygającej o kosztach postępowania (pkt V), zarzucając naruszenie:

- art. 60 k.c. oraz 65 k.c. w związku z art. 244 § 1 k.p.c. poprzez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie skutkujące uznaniem, że umowy zawarte przez nich z uczestnikiem postępowania prowadziły do wykreowania zobowiązania o charakterze obligacji realnej mimo braku podstawy prawnej (przepisu rangi ustawowej);

- art. 245 § 1 k.c. w związku z art. 285 § 1 i § 2 k.c. poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie prowadzące do stwierdzenia, że umowy zawarte pomiędzy wnioskodawcami a uczestnikiem postępowania - pomimo niezachowania formy aktu notarialnego dla oświadczenia właścicieli - stanowią tytuł prawny do korzystania ze spornych nieruchomości o treści odpowiadającej służebności przesyłu.

Wnioskodawcy B. F. i J. F. zaskarżyli postanowienie Sądu Okręgowego w części, tj. co do pkt I, III, IV oraz V, zarzucając naruszenie prawa materialnego:

- art. 305¹ k.c. oraz 305² k.c. poprzez błędną wykładnię i przyjęcie, że składnikiem wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu nie jest odszkodowanie za obniżenie wartości nieruchomości, w sytuacji, w której prawo własności nieruchomości zostało nabyte przez wnioskodawcę z istniejącą infrastrukturą przesyłową, a właściciel nieruchomości nie otrzymał od przedsiębiorcy przesyłowego odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości;

- art. 305¹ k.c. oraz 305² k.c. poprzez błędną wykładnię i uznanie, że w wynagrodzeniu za ustanowienie służebności przesyłu nie mogą zostać uwzględnione ograniczenia związane z obszarem rzeczywistego korzystania z nieruchomości przez przedsiębiorcę przesyłowego, wynikające z § 110 ust. 1 w związku z załącznikiem nr 2 Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

Powołując się na tak ujętą podstawę kasacyjną, wnioskodawcy wnieśli o zmianę postanowienia Sądu Okręgowego i uwzględnienie ich wniosków w całości, ewentualnie o uchylenie tego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania

W odpowiedzi na skargę kasacyjną uczestnik postępowania wniósł o jej odrzucenie, a w przypadku nieuwzględnienia tego wniosku - o oddalenie skargi. Zgłosił również wniosek o zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Na wstępie należy zauważyć, że zgodnie z art. 519¹ § 1 k.p.c., od wydanego przez sąd drugiej instancji postanowienia co do istoty sprawy w sprawach z zakresu prawa rzeczowego przysługuje skarga kasacyjna do Sądu Najwyższego. Sprawą taką jest niewątpliwie sprawa o ustanowienie służebności przesyłu, bez wyłączeń w odniesieniu do żądania zapłaty; art. 398² § 1 nie jest przepisem szczególnym w stosunku do tego unormowania (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 lutego 2021 r., V CNP 19/20, nie publ.). Sąd Najwyższy nie podziela odmiennego zapatrywania, zgodnie z którym jeżeli w sprawie o ustanowienie służebności przesyłu przedmiotem zaskarżenia jest jedynie orzeczenie dotyczące wysokości należnego z tego tytułu wynagrodzenia, to o dopuszczalności skargi

kasacyjnej w zakresie roszczenia, które może być dochodzone odrębnie na ogólnych zasadach, decyduje wartość przedmiotu zaskarżenia (zob. postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 12 sierpnia 2015 r., II CSK 4/15; z dnia 2 lipca 2019 r., V CSK 56/19 oraz z dnia 18 października 2019 r., IV CZ 83/19 - nie publ.). Niezależnie od tego należy wskazać, że pogląd ten nie mógłby zaważyć na ocenie skargi kasacyjnej wnioskodawców B. i J. małżonków F. również z tej przyczyny, że podważali oni wysokość zasądzzonego na ich rzecz wynagrodzenia z uwagi na wadliwe - w ich ocenie - ukształtowanie treści służebności przesyłu wskutek nieuwzględnienia zakresu ograniczeń wynikających z pominiętej przez Sąd drugiej instancji strefy kontrolowanej. Wbrew zatem odmiennemu zapatrywaniu uczestnika, skarga kasacyjna wymienionych wnioskodawców nie mogła zostać uznana za niedopuszczalną. Jej odrzucenia nie usprawiedliwiały również wskazany przez uczestnika rzekomy brak konstrukcyjny (art. 398⁴ § 1 pkt 3 k.p.c.), gdyż ze skargi wynika jednoznacznie zakres żądanego uchylecia oraz zmiany zaskarżonego postanowienia Sądu drugiej instancji.

Służebność przesyłu o treści przewidzianej obecnie w art. 305¹ - 305⁵ k.c. była znana polskiemu systemowi prawnemu w okresie od 1 stycznia 1947 r. do 31 grudnia 1964 r. Z chwilą wejścia w życie kodeksu cywilnego ustawodawca zrezygnował z niej na rzecz rozwiązań o charakterze publicznoprawnym, mających zastosowanie wtedy, gdy nie doszło do umownego uregulowania tytułu do korzystania z nieruchomości na cele posadowienia na nich urządzeń przesyłowych. Zanim jeszcze weszła w życie nowelizacja kodeksu cywilnego, polegająca na dodaniu art. 305¹ - 305⁴ k.c., w orzecznictwie sądowym dopuszczono możliwość umownego ustanowienia służebności gruntowej, która treścią odpowiada służebności przesyłu. Takie stanowisko Sąd Najwyższy zajął w uchwale z 17 stycznia 2003 r., III CZP 79/02 (OSNC 2003, nr 11, poz. 142), w której stwierdził, że okoliczność, iż nieruchomość władająca wchodzi w skład przedsiębiorstwa energetycznego sama przez się nie wyklucza możliwości zrealizowania przez strony umowy o ustanowienie służebności gruntowej w celu określonym w art. 285 § 2 k.c. Do ustanowienia takiej służebności wymagane byłoby jednak oświadczenie właściciela nieruchomości obciążonej w formie aktu notarialnego, gdyż bez zachowania tej formy nie sposób mówić o ustanowieniu służebności gruntowej w

rozumieniu art. 245 § 1 i 2 k.c. (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 stycznia 2015 r., sygn. akt III CSK 104/14, nie publ.).

We wcześniejszym orzecznictwie Sądu Najwyższego zaprezentowano pogląd, zgodnie z którym zezwolenie przez właściciela nieruchomości na założenie urządzeń przesyłowych powoduje nawiązanie pomiędzy przedsiębiorcą przesyłowym a właścicielem nieruchomości stosunku prawnego charakteryzującego się trwałością i ciągłością, który ma charakter obligacji realnej (zob. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 28 czerwca 2005 r., sygn. akt I CK 14/05, nie publ.; z dnia 18 stycznia 2007 r., sygn. akt I CSK 223/06, OSP 2008, nr 3, poz. 25; z dnia 28 maja 2008 r., sygn. akt II CSK 658/07, nie publ.).

Możliwość oceny wzajemnych relacji pomiędzy przedsiębiorcą przesyłowym a właścicielem nieruchomości, na której lub nad którą zainstalował on urządzenia przesyłowe jako obligacji realnych została jednak zanegowana w wyroku Sądu Najwyższego z 13 stycznia 2011 r., sygn. akt II CSK 85/10 (nie publ.); stwierdzono w nim, że konstruowanie tzw. zobowiązania realnego może nastąpić tylko wtedy, gdy przewiduje to przepis ustawy, gdyż nie jest dopuszczalne tworzenie zobowiązań realnych bez wyraźnej podstawy prawnej. Zobowiązanie realne powstaje na tle określonej sytuacji prawno-rzeczowej *ex lege*, a więc ma swoje źródło w określonym przepisie ustawy; przepis ten określa strony, treść i ewentualnie dalsze losy zobowiązania realnego w razie zmian sytuacji prawno-rzeczowej. Nawet długo trwający stan faktycznych relacji między określonymi podmiotami (właścicielem gruntu lub jego użytkownikiem wieczystym a przedsiębiorcą eksploatującym urządzenia przesyłowe umieszczone na gruncie) nie może prowadzić do powstania zobowiązania o cechach obligacji rzeczowej, skutecznej *erga omnes*. Pogląd ten został powtórzony przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z 9 grudnia 2011 r., III CZP 78/11, (niepubl.), w którym stwierdzono, że opisywanie relacji między przedsiębiorstwami przesyłowymi a właścicielami nieruchomości zabudowanymi urządzeniami przesyłowymi z odwołaniem się do konstrukcji obligacji realnej mogło być uzasadnione w okresie, w którym poszukiwano ogólnych, racjonalnych społecznie i gospodarczo rozwiązań kwestii konsekwencji prawnych usytuowania i eksploataowania różnych typów stacji transformatorowych na cudzych gruntach. Skoro *de lege lata* istnieje prawna

możliwość określenia rzeczowych uprawnień przedsiębiorcy eksploatującego urządzenia przesyłowe do zajmowanego gruntu, odpada potrzeba poszukiwania rozwiązań prawnych proponowanych w dotychczasowym orzecznictwie Sądu Najwyższego. Taką instytucją prawa rzeczowego, która pozwala na uregulowanie tytułu prawnego do gruntu zajętego pod urządzenia przesyłowe jest - po 3 sierpnia 2008 r. - służebność przesyłu (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 stycznia 2015 r., sygn. akt III CSK 104/14, nie publ.).

Treść wzajemnych uprawnień i obowiązków składających się na obligację realną musi być zatem określona w przepisie rangi ustawowej i w żadnym razie nie może być ustanowiona mocą woli stron, tj. w drodze umowy. Oznacza to, że niedopuszczalne jest konstruowanie zobowiązań formalnie o charakterze względnym (w istocie obligacji realnych), które swoją treścią odpowiadałyby ograniczonemu prawu rzeczowemu (służebności gruntowej) i wiązały każdorazowego właściciela gruntu obciążonego. Prowadziłoby to bowiem do obejścia zasady *numerus clausus* ograniczonych praw rzeczowych (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 kwietnia 2009 r., sygn. akt II CSK 470/08, nie publ.).

Skład orzekający w pełni podziela powyższe stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wymienionych orzeczeniach oraz argumenty przytoczone w ich uzasadnieniach. Aprobata tego zapatrywania nie pozwalała skutecznie odeprzeć zarzutów kwestionujących ocenę Sądu Okręgowego, że umowy zawarte przez wnioskodawców B. S., R. L. oraz A. M. i A. M. z uczestnikiem prowadziły do wykreowania zobowiązania o charakterze obligacji realnej, co miało uniemożliwić uwzględnienie złożonych przez nich wniosków.

Odnosząc się do zarzutów podważających zasadność ograniczenia przez Sąd Okręgowy służebności ustanowionej na rzecz B. F. i J. F. do części gruntu obejmującej wyłącznie pas technologiczny o szerokości 10 m, należy stwierdzić, że nie można odmówić im słuszności.

Sąd Okręgowy przyjął, że okoliczności uwzględniane przy ustanawianiu służebności przesyłu nie są tożsame z przesłankami decydującymi o wyznaczeniu strefy, w obrębie której trzeba liczyć się z istnieniem urządzenia w celu zapewnienia bezpiecznych warunków jego eksploataowania i funkcjonowania. Z tego też

względu uprawnienia uczestnika wynikające z ustanowionej służebności mogą być wykonywane w obszarze o szerokości 10 m, co musi być uwzględnione w wysokości wynagrodzenia należnego wnioskodawcom.

Trzeba jednak zauważyć, że art. 305¹ k.c. nie rozstrzyga *expressis verbis* jak szeroki jest zakres oddziaływania służebności na możliwość korzystania z gruntu przez właściciela; skonkretyzowanie treści służebności następuje przy jej ustanowieniu. Mając na względzie przeznaczenie urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1 k.c., na jej treść składa się przede wszystkim uprawnienie do posadowienia urządzeń wraz z zachowaniem pasa technicznego, a także uprawnienie do ich utrzymywania oraz bieżącej eksploatacji, dozoru, konserwacji, remontu, modernizacji, usuwania awarii.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że przedmiotem obciążenia służebnością przesyłu jest również grunt będący sferą kontrolowaną w rozumieniu przepisów § 10 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie. Oznacza to, że treścią służebności przesyłu objęte są także ograniczenia wobec właściciela nieruchomości wynikające z przepisów wymienionego rozporządzenia. Przepisy te ograniczają bowiem właściciela nieruchomości, który w strefie ochronnej nie może wykonywać prawa własności np. przez jej zabudowę. Z ich treści nie wynika, aby wyłączenie wykonywania części uprawnień właścicielskich, spowodowane działalnością przedsiębiorstwa przesyłowego, miało następować bez ekwiwalentu pieniężnego. Korzystanie z nieruchomości w zakresie służebności przesyłu obejmuje więc także strefę ochronną, określoną w przepisach powołanego rozporządzenia (zob. wyrok SN z dnia 14 listopada 2013 r., II CSK 69/13, OSNC 2014, nr 9, poz. 91). Sąd Najwyższy podkreślał, że trudno byłoby aprobować tezę, aby przedsiębiorstwo przesyłowe wskutek swojej działalności mogło bezekwiwalentnie obciążać właściciela nieruchomości, chociażby pośrednio, ciężarem ograniczenia wynikającego z przepisów rozporządzenia o publicznoprawnym charakterze. Zachowania przedsiębiorstwa przesyłowego skutkujące powstaniem służebności przesyłu kreują pośrednio strefę kontrolowaną, przesądzającą o powstaniu ograniczeń o charakterze administracyjnym, dotyczących właściciela nieruchomości.

Nieuzasadnionym byłoby bezekwiwalente obarczanie ciężarem tych ograniczeń właściciela nieruchomości obciążonej służebnością przesyłu, mając na uwadze, że art. 305² § 2 k.c. kreuje uprawnienie właściciela do uzyskania odpowiedniego wynagrodzenia (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2017 r., IV CSK 724/16, nie publ.).

Wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu nie powinno zatem być ustalane wyłącznie w oparciu o powierzchnię pasa służebności, z którego uprawniony faktycznie czynnie korzysta jedynie w celu eksploatacji swych urządzeń. Brak jest bowiem przesłanek prawnych, aby ograniczenia własności, wynikające z wyznaczenia strefy kontrolowanej na cały okres użytkowania gazociągów, miały być pomijane przy ustaleniu wysokości odpowiedniego wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu (uzasadnienie postanowienia SN z dnia 20 kwietnia 2017 r., II CSK 505/16, nie publ.).

Odpowiednie wynagrodzenie za ustanowienia służebności przesyłu (art. 305² § 2 k.c.) powinno więc być ustalone z uwzględnieniem stopnia ingerencji w treść prawa własności i zakresu uszczuplenia tego prawa. Nie ma przeszkód jurydycznych, aby odpowiednie wynagrodzenie za ustanowioną służebność przesyłu, ustalone także orzeczeniem sądu, kompensowało właścicielowi nawet ten uszczerbek w jego majątku, który jest konsekwencją obniżenia się wartości tej nieruchomości, będącej składnikiem jego majątku, w związku z jej obciążeniem służebnością (zob. postanowienie SN z dnia 8 lutego 2013 r., V CSK 317/12, nie publ.).

Brak w art. 305² § 2 k.c. kryteriów określenia rozmiaru odpowiedniego wynagrodzenia oznacza, że ustawodawca pozostawił Sądowi swobodę polegającą na indywidualizacji ocen w tym zakresie, dokonywanych w ramach swobody jurysdykcyjnej na podstawie określonego stanu faktycznego, które mogą także wynikać z ogólnych reguł porządku prawnego (postanowienie SN z dnia 27 lutego 2013 r., IV CSK 440/12, nie publ.).

Sąd Okręgowy, dokonując oceny zasadności wniosku B. F. i J. F., wyszedł z odmiennego - wadliwego - założenia, co nie pozwala skutecznie odeprzeć zarzutów podniesionych w skardze kasacyjnej.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. orzekł,
jak w sentencji.

jw