

Sygn. akt II CSKP 141/21

## POSTANOWIENIE

Dnia 16 listopada 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (przewodniczący)

SSN Maria Szulc (sprawozdawca)

SSN Karol Weitz

w sprawie z wniosku T.M.  
przy uczestnictwie P. Spółki Akcyjnej w W.  
o ustanowienie służebności przesyłu,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej  
w dniu 16 listopada 2021 r.,  
skargi kasacyjnej uczestnika postępowania  
od postanowienia Sądu Okręgowego w P.  
z dnia 14 czerwca 2019 r., sygn. akt II Ca (...),

- 1) oddała skargę kasacyjną;**
- 2) zasądza na rzecz wnioskodawcy od uczestnika kwotę 240,-  
(dwieście czterdzieści) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania  
kasacyjnego.**

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy w P. zmienił postanowienie Sądu Rejonowego w G. ustanawiające na nieruchomości wnioskodawcy służebność przesyłu i ustalające na jego rzecz wynagrodzenie za korzystanie z ustanowionej służebności w kwocie 251 237 zł, w zakresie kosztów postępowania obciążając w całości uczestnika i oddalił jego apelację.

Podzielając w całości ustalenia faktyczne i rozważania prawne Sądu

Rejonowego ustalił, że wnioskodawca jest właścicielem nieruchomości gruntowej od 2 listopada 2010 r. położonej we wsi N., przez którą przebiega gazociąg DN 200 o ciśnieniu 6,3 MPa, zbudowany w 1987 r., stanowiący własność uczestnika. Pismem z dnia 13 marca 2015 r. wezwał uczestnika do ustanowienia służebności przesyłu, czego uczestnik nie kwestionował ale poinformował, że przedłożenie oficjalnego stanowiska nastąpi po zgromadzeniu dokumentów.

Gazociąg przebiega na głębokości 1,2 m wzdłuż granicy z działką nr [...]1 na długości 15,40 m, a cała jego długość, która oddziałuje strefą kontrolowaną na działkę nr [...]2 wynosi 184,70 m. W pobliżu narożnika znajduje się naziemne urządzenie gazowe w postaci metalowego słupka w kolorze żółtym. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przewidziano strefę kontrolowaną wokół gazociągu po 25m od jego osi w każdą stronę z uwagi na sąsiedztwo zakładów przemysłowych. Powierzchnia strefy kontrolnej wynosi 4720 m<sup>2</sup>. Wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności została ustalona przez biegłego na kwotę 251 237 zł, w tym 163 364 zł z tytułu obniżenia wartości nieruchomości i 82 873 zł z tytułu wynagrodzenia za dalsze współkorzystanie z nieruchomości przez uczestnika. Przy określeniu strefy kontrolowanej przez biegłego na 3 m od osi gazociągu powierzchnia strefy służebności wynosi 663 m<sup>2</sup> a wysokość wynagrodzenia kwotę 34 811 zł, w tym 23 328 zł z tytułu obniżenia wartości nieruchomości i 11 482 zł tytułem wynagrodzenia. Wnioskodawca nabywając nieruchomość nie miał świadomości posadowienia na niej gazociągu.

Miał koncepcję budowy centrum ogrodniczego i do tej chwili nie powstało z uwagi na położenie gazociągu. Pierwotnie nabył udział w nieruchomości od Gminy B. i z umowy wynika, że nieruchomość jest przeznaczona pod działalność gospodarczą oraz nie wynika z niej, że przez nieruchomość przebiega gazociąg.

Sąd Okręgowy podzielił dokonaną ocenę dowodów uznając ją za prawidłową, mieszczącą się w granicach swobodnej oceny dowodów i przeprowadzoną zgodnie z zasadami określonymi w art. 233 § 1 k.p.c. Nie uznał za słuszne twierdzeń uczestnika dotyczących ustalenia ceny za nieruchomość wnioskodawcy z uwzględnieniem znajdującej się tam infrastruktury gazowej i jej obniżenia z tej

przyczyny. Z oferty Gminy nie wynikało, że przez nieruchomości przebiega gazociąg a o jego istnieniu dowiedział się później od sąsiada. Istnienie gazociągu nie wynika ani z treści księgi wieczystej ani z aktu notarialnego umowy sprzedaży, w którym stwierdzono, że działka została przeznaczona na tereny aktywnej działalności gospodarczej w zakresie składowania, magazynowania i wytwórczości. Notariuszowi okazano wypis z planu zagospodarowania przestrzennego oraz opis i mapę działki, protokół z przetargu nieograniczonego ale żaden z tych dokumentów nie czyni wzmianki co do istnienia gazociągu. Przedłożony przez wnioskodawcę wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania nosi datę 31 marca 2015 r., ale z niego nie wynika, że przez działkę prowadzi gazociąg. Uczestnik nie wykazał również, że słupki znacznikowe były posadowione na gruncie w dacie kupna nieruchomości przez wnioskodawcę. Ponadto sama świadomość wnioskodawcy o istnieniu gazociągu nie przesądza o ustaleniu w umowie sprzedaży ceny niższej nabycia, bo nawet gdyby założyć taką sytuację to nie może to prowadzić do zastosowania w sprawie domniemania faktycznego. Okoliczność tę powinien udowodnić uczestnik a nie wnosił o przeprowadzenie dowodu z operatu szacunkowego dokonanego przez rzeczoznawcę w postępowaniu przetargowym.

Za prawidłowe przyjął Sąd drugiej instancji ustalenie wynagrodzenia z uwzględnieniem strefy kontrolowanej i przyjęciem, że wartość nieruchomości uległa obniżeniu. Skoro wnioskodawca nie może otrzymać innej rekompensaty, to wysokość wynagrodzenia nie powinna być ograniczona do samej strefy przesyłu, bo uczestnik ingeruje w strefę własności wnioskodawcy. Ustalona przez biegłego wartość nieruchomości była wypadkową ustalonej wartości nieruchomości. Biegły wyliczył aktualną wartość nieruchomości, która z punktu widzenia rozwoju przemysłowego jest bardzo atrakcyjna. Nieruchomość jest położona w bliskiej odległości od węzła autostrady, linii kolejowej, portu lotniczego Ł. oraz zachodniej obwodnicy P.. Wartość nieruchomości została wyliczona na kwotę 3 088 250 zł, lecz na części, na której znajdują się urządzenia przesyłowe nie może być wykorzystywana na cele budowlane. Strefa 20 m w każdą stronę od gazociągu może być wykorzystywana na tereny zielone o cenie niższej o 38,6 %.

Sąd Okręgowy podzielił wszystkie argumenty Sądu pierwszej instancji co do zasądzenia wynagrodzenia za obniżenie wartości nieruchomości i przytoczył postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29 stycznia 2019 r., V CSK 310/18, zgodnie z którym przedmiotem obciążenia służebnością jest także grunt, na którym rozciąga się strefa ochronna lub kontrolowana a zatem do służebności przesyłu wchodzi także ograniczenia w stosunku do właściciela na tym obszarze. Podkreślił, że gazociąg został wybudowany przed rokiem 1995 a przed tą datą nie było możliwości dochodzenia roszczeń odszkodowawczych związanych z ustalaniem planów miejscowych a więc wnioskodawcy nie przysługuje roszczenie za tzw. szkodę planistyczną.

W skardze kasacyjnej od powyższego postanowienia uczestnik zarzucił naruszenie art. 305<sup>2</sup> § 2 k.c. w zw. z § 2 pkt 30 i § 10 oraz załącznikiem nr 2 do rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U. 2013 r., poz. 640; dalej „rozporządzenie w sprawie warunków technicznych”), art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i alternatywnie art. 417 § 1 k.c. oraz wniósł o jego uchylenie oraz zmianę przez ustanowienie służebności za jednorazowym wynagrodzeniem w kwocie 11 483 zł ewentualnie o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Nie ma podstaw do uwzględnienia zarzutu naruszenia art. 305<sup>2</sup> § 2 k.c. w zw. ze wskazanymi przepisami rozporządzenia w sprawie warunków technicznych uzasadnionego zasadniczo tym, że wynagrodzeniem odpowiednim jest wynagrodzenie ustalone z uwzględnieniem tzw. szkody planistycznej i uwzględnienie powierzchni nieruchomości w ilości ponad 4000 m<sup>2</sup> (strefa kontrolowana) a nie w ilości 654 m<sup>2</sup> (powierzchnia służebności).

Przytaczając w skardze kasacyjnej poglądy wyrażone z uchwały Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 2015 r., III CZP 88/15 (OSNC 2016 r., nr 12, poz. 144) skarżący pominął argument zasadniczy prezentowany zarówno w tej

uchwale, jak i w szeregu innych orzeczeniach, że obszar strefy kontrolowanej, o której mowa w przepisach rozporządzenia o warunkach technicznych, nie pokrywa się z zakresem obciążenia służebnością przesyłu. Nie jest natomiast wykluczone, by wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu mogło obejmować także uciążliwości związane z oddziaływaniem linii przesyłowej poza pasem eksploatacyjnym tej służebności, w tym w zakresie strefy kontrolowanej, o ile zachodzi związek z obciążeniem nieruchomości służebnością przesyłu, z zastrzeżeniem, że wynagrodzenie to nie może obejmować takiego uszczerbku, który w związku z ustanowieniem strefy kontrolowanej podlega wyrównaniu na podstawie art. 58 ust. 2 lub 63 ust. 3 w zw. z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 9 sierpnia 2016 r., II CSK 770/15, nie publ., z dnia 20 kwietnia 2017 r., II CSK 505/16, nie publ., z dnia 5 grudnia 2019 r., III CZP 20/19, nie publ., z dnia 9 września 2020 r., II CSK 62/19, nie publ., z dnia 15 października 2020 r., I CSK 408/20, nie publ.).

Wykonywanie służebności przesyłu polega na przeprowadzeniu przez nieruchomość urządzenia przesyłowego (w tym przypadku gazociągu) oraz dokonywaniu modernizacji lub remontów a przedmiotem wykonywania jest obszar gruntu niezbędny do wykonywania tych czynności. Celem strefy kontrolowanej jest zachowanie bezpieczeństwa eksploatacji gazociągu oraz zapobieżenie działaniom mogącym mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłowe użytkowanie gazociągu (§ 2 pkt 30 rozporządzenia), jak również dla bezpieczeństwa jego otoczenia. Zgodnie z § 10 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych poza wyznaczeniem dla gazociągu okresu użytkowania, stref kontrolowanych i obowiązku kontroli działań w zakresie strefy, nałożono na właściciela działki zakaz wznoszenia obiektów budowlanych, urządzania stałych składów i magazynów oraz podejmowania działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania. Strefa kontrolowana to obszar gruntu, z którego korzystanie przez właściciela jest ograniczone w stosunku do zakresu uprawnień określonych w art. 140 k.c. (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 kwietnia 2017 r., II CSK

505/16). Choć służebność przesyłu oraz ograniczenie wykonywania prawa własności przez przepisy dotyczące strefy kontrolowanej stanowią dwie różne instytucje, to jednak ustanowienie strefy kontrolowanej pozostaje w nierozzerwalnym związku przyczynowym z posadowieniem gazociągu przez przedsiębiorcę przesyłowego i uzyskaniem przez niego prawa do korzystania z niego na danej nieruchomości, a więc ustanowieniem służebności przesyłu.

Stwierdzić trzeba, że przedsiębiorca przesyłowy, nie regulując sytuacji prawnej związanej z prawem posadowienia gazociągu, nie może ciężarem ograniczenia wywołanego przepisami dotyczącymi strefy kontrolowanej, obciążać właściciela nieruchomości, zwłaszcza jeżeli chodzi o tak znaczne ograniczenie, jak w sprawie niniejszej bo dotyczące ponad czterech tysięcy metrów nieruchomości. Ponadto nieruchomość jest przeznaczona na tereny aktywności gospodarczej w zakresie składowania, magazynowania i wytwórczości a w związku z wielkością strefy kontrolowanej wnioskodawca nie dokonał planowanej inwestycji. Wnioskodawca nabył tę nieruchomość bez wiedzy o istniejącym na niej gazociągu bo nie był on uwidoczniiony w dokumentach i na mapach lub w księdze wieczystej, co uniemożliwiało mu dokonanie właściwej oceny z punktu widzenia gospodarczego.

Wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu powinno być ustalane każdorazowo indywidualnie i dostosowane do okoliczności, w tym zakresu, charakteru i trwałości obciążenia, jego uciążliwości, wpływu na ograniczenie korzystania przez właściciela, a także zmniejszenia jej wartości. Wskazać trzeba, że wynagrodzenie jest przyznawane jednorazowo za cały okres trwania służebności, a zatem musi uwzględniać wszystkie ograniczenia ponoszone przez właściciela. Posadowienie urządzeń przesyłowych, w tym gazociągu jest zdarzeniem nieodwracalnym w długim okresie czasu. Przewidywany okres trwałości ma wpływ na wysokość odpowiedniego wynagrodzenia a w tej sprawie wydaje się on być długi skoro uczestnik nie podnosił argumentu o jego likwidacji. Odpowiednie wynagrodzenie powinno uwzględniać również szerokość strefy kontrolowanej, bo dotyczy ona konkretnej sieci gazociągowej i wyznacza

rzeczywisty zakres potrzeb przedsiębiorcy przesyłowego oraz ograniczeń właściciela.

Odnosząc się do stanowiska skarżącego uczestnika o wadliwym ustaleniu ceny nabycia działki przez wnioskodawcę z pominięciem obciążenia jakim był działający gazociąg, to w kompetencjach Sądu Najwyższego nie leży ponowne dokonanie oceny materiału dowodowego i dokonanych ustaleń. Zawarty w art. 398<sup>3</sup> § 3 k.p.c. zakaz oparcia skargi kasacyjnej na zarzutach dotyczących ustalenia faktów lub oceny dowodów oraz związanie Sądu Najwyższego ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego orzeczenia (art. 398<sup>13</sup> § 2 *in fine*) oznacza niedopuszczalność powoływania się przez skarżącegowadliwość wyroku sądu drugiej instancji polegającą na ustaleniu faktów lub niewłaściwie przeprowadzonej ocenie dowodów, zwłaszcza że skarżący nie powołał żadnych zarzutów dotyczących naruszenia przepisów postępowania kwestionujących prawidłowość postępowania dowodowego przed Sądem drugiej instancji.

Brak podstaw do uwzględnienia zarzutu naruszenia art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu przestrzennym. Nie można przyjąć tzw. szkody planistycznej powstałej wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w 2001 r. Budowa gazociągu zakończyła się w 1987 r. bez uzyskania tytułu prawnego do nieruchomości a więc przed 1995 r. Przed tą datą nie było podstaw do dochodzenia odszkodowania za taką szkodę, a więc właściciel nieruchomości nie ma możliwości jej dochodzenia od władz samorządowych.

Nie można uwzględnić zarzutu naruszenia art. 417 § 1 k.c. przez nieuwzględnienie roszczeń właściciela przeciwko Skarbowi Państwa z tytułu zaniechania legislacyjnego uniemożliwiającego dochodzenie roszczeń z tytułu szkód planistycznych.

Ten zarzut można jedynie traktować w kategoriach postulatów *de lege ferenda*. Możliwe, że szczegółowe uregulowanie służebności przesyłu w części dotyczącej wynagrodzenia mogłoby być pożądane ale nie ma podstaw do przyjęcia obowiązku wydania aktu prawnego w postulowanym zakresie. Istnienie ewentualnej luki prawnej jest kwestią dyskusyjną, zwłaszcza, że brak szczegółowej regulacji może

być przejawem woli ustawodawcy do pozostawienia spornych zagadnień orzecznictwu.

Z tych względów orzeczono na podstawie art. 398<sup>14</sup> w zw. z 13 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 520 § 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 i 398<sup>21</sup> k.p.c. oraz § 5 pkt 3, § 10 ust. 4 pkt 2 i § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. 2018 r., poz. 265).