

Sygn. akt IV CSK 430/17

POSTANOWIENIE

Dnia 22 marca 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Beata Janiszewska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Joanna Misztal-Konecka

SSN Tomasz Szanciło

w sprawie z wniosku E. M.

przy uczestnictwie G.

Spółki Akcyjnej w W.

o ustanowienie służebności przesyłu,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 22 marca 2019 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Okręgowego w T.

z dnia 19 kwietnia 2017 r., sygn. akt VIII Ca (...),

uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w T., pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy w T., uwzględniając apelację uczestniczki postępowania, G. S.A. w W., zmienił postanowienie Sądu Rejonowego w T. w ten sposób, że obniżył z kwoty 26 475 zł do kwoty 9975 zł wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu, należnego wnioskodawcy,

E.M. Ponadto oddalił apelację wnioskodawcy zmierzającą do podwyższenia tego wynagrodzenia i orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego (art. 520 § 1 k.p.c.).

Rozstrzygnięciem Sądu Rejonowego zostało objęte ustanowienie za wynagrodzeniem bliżej określonej służebności przesyłu, w związku z posadowieniem na nieruchomości wnioskodawcy urządzeń służących do przesyłu gazu, w tym gazociągów wysokiego ciśnienia DN 400 i DN 500, położonych obok siebie w odległości ok. 7-9 metrów. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pas terenu pod gazociąg objęty jest strefą ochronną o szerokości po 25 metrów, licząc w obie strony od osi gazociągu. W tej strefie jako podstawowe przeznaczenie ustalono rolnicze wykorzystanie gruntów z zakazem zabudowy oraz sadzenia drzew i krzewów. Natomiast na terenach leśnych, w tym w zalesionej części nieruchomości należącej do wnioskodawcy, został ustalony pas niepodlegający zalesieniu o szerokości po 3 metry w obie strony od osi gazociągu. Na pozostałej części nieruchomości nie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w studium uwarunkowań i kierunków rozwoju gminy nieruchomość jest przeznaczona pod tereny ekologiczne i predysponowane do zalesień oraz tereny lasów.

Wnioskodawca E. M. nabył przedmiotową nieruchomość w 2009 r. za kwotę 85 000 złotych, a we wrześniu 2014 r. uzyskał decyzję o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na realizacji jednorodzinnego budynku mieszkalnego oraz budynku garażowego. Spod ustaleń decyzji wyłączona została linia rozgraniczająca wynosząca 25 metrów w obie strony od osi gazociągu; dla powstałej w ten sposób strefy ustalono rolnicze wykorzystanie gruntów z zakazem zabudowy oraz sadzenia drzew i krzewów.

Sąd Rejonowy za niesporną między stronami uznał potrzebę ustanowienia służebności przesyłu o szerokości 6 metrów (po 3 metry z obu stron od osi gazociągu). Natomiast w spornej kwestii wysokości należnego wynagrodzenia Sąd stwierdził, że powinno ono dotyczyć nie tylko określonej wyżej strefy, lecz także strefy kontrolowanej o szerokości po 25 metrów od osi gazociągu, określonej uchwałą Rady Gminy będącą aktem prawa miejscowego. Stanowisko powyższe Sąd uzasadnił tym, że właścicielowi nie przysługiwałoby przeciwko

gminie roszczenie odszkodowawcze, o którym stanowi art. 36 u.p.z.p., a jednocześnie nieuwzględnienie ograniczeń w wykonywaniu prawa własności związanych ze strefą kontrolowaną byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Obliczenie wynagrodzenia nastąpiło z uwzględnieniem rolnego charakteru gruntu, który w odniesieniu do części nieruchomości wynikał z planu zagospodarowania przestrzennego, natomiast w pozostałej części został wywiedziony m.in. z treści studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zdaniem Sądu, uzyskanie przez wnioskodawcę decyzji o warunkach zabudowy nie spowodowało zmiany przeznaczenia gruntu z rolnego na budowlany. Te założenia, przyjęte przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego jako podstawa sporządzonej opinii z zakresu wyceny gruntów, zostały zaaprobowane przez Sąd jako trafne w okolicznościach sprawy.

Apelacje od powyższego postanowienia wnieśli wnioskodawca i uczestniczka. Wnioskodawca zaskarżył postanowienie w całości, lecz wszystkie zarzuty (naruszenia art. 154 ust. 1 i 2 u.g.n., art. 4 ust. 2 u.p.z.p., art. 7 ust. 2 u.o.g.r.il. oraz art. 233 § 1 k.p.c.) związał z błędnym, w jego ocenie, ustaleniem wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności. Na uchybienia Sądu składało się, zdaniem skarżącego, określenie zbyt wąskiej strefy kontrolowanej (50 metrów zamiast 70 metrów) oraz przyjęcie rolnego przeznaczenia nieruchomości, wbrew skutkom wynikającym z wydania decyzji o warunkach zabudowy. Taka kwalifikacja wpłynęła na zaniżenie wartości nieruchomości, odciskające się z kolei na wysokości wynagrodzenia, które powinno wynieść 140 875 zł. O zasądzenie tej kwoty orzeczeniem reformatoryjnym (ewentualnie, o zasądzenie kwoty 109 375 zł) albo o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania wnioskodawca wniósł we wnioskach apelacji.

Z kolei uczestniczka zaskarżenie postanowienia w całości opatrzyła zarzutami naruszenia art. 305² § 2 k.c., art. 36 ust. 1 u.p.z.p. oraz art. 233 § 1 k.p.c. zmierzającymi do wykazania, że ustalono wynagrodzenie w zawyżonej wysokości, bezpodstawnie uwzględniającej 50-metrową strefę kontrolowaną. Tymczasem strefa ta została wprowadzona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym po 1.1.1995 r., toteż żądanie stosownego

odszkodowania mogło być kierowane wyłącznie do gminy. Z tej przyczyny postanowienie w zakresie wynagrodzenia powinno, zdaniem skarżącej, ulec zmianie przez zasądzenie kwoty 9975 zł, albo uchyleniu postanowienia i przekazaniu sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zaaprobował w całości ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego oraz leżącą u ich podstaw ocenę dowodów. Dokonał natomiast częściowo odmiennej oceny prawnej tych ustaleń, w wyniku czego uznał za zasadną w całości apelację uczestniczki, ze skutkiem zmiany zaskarżonego postanowienia zgodnie z reformatoryjnym wnioskiem tej apelacji. Apelacja wnioskodawcy została oddalona jako niezasadna. Sąd jako mieszczące się w granicach wykładni art. 154 ust. 1 i 2 u.g.n. ocenił określenie rolnego przeznaczenia nieruchomości, przyjęte przez biegłego rzeczoznawcę i zaaprobowane przez sąd pierwszej instancji. Budowlanego przeznaczenia gruntu nie uzasadniała decyzja o warunkach zabudowy, skoro wynika z niej, że zabudową może być objęte jedynie 2% powierzchni gruntu. Jednocześnie natomiast z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika, że część nieruchomości wzdłuż gazociągu może być wykorzystywana wyłącznie rolniczo. W pominięciu przez Sąd Rejonowy prywatnego operatu szacunkowego, przedstawionego przez wnioskodawcę, Sąd Okręgowy nie dopatrył się naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Natomiast pozostałe zarzuty naruszenia prawa materialnego uznał za nieadekwatne do celu zakwestionowania wyceny nieruchomości.

Zagadnienie właściwej szerokości strefy kontrolowanej zostało przez Sąd Okręgowy ocenione jako bezprzedmiotowe z tej przyczyny, że strefa ta w ogóle nie powinna być uwzględniana w określaniu wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności. Bez względu na to, czy gazociąg został wybudowany przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania, wprowadzającego 50-metrową strefę ochronną, czy po uchwaleniu tego planu, roszczenia związane z ograniczeniami w wykonywaniu prawa własności powinny być kierowane do gminy, stosownie do art. 36 u.p.z.p. Należne wynagrodzenie powinno zatem, tak jak wносиła uczestniczka, uwzględniać wyłącznie strefę 6-metrową (po 3 metry od osi gazociągu), w której uczestniczka stała się zgodnie z postanowieniem Sądu

Rejonowego uprawniona do podejmowania czynności związanych z eksploatacją gazociągu.

Skargę kasacyjną od postanowienia Sądu Okręgowego wniósł uczestnik. Powołując się na naruszenie art. 154 ust. 2 u.g.n., skarżący ponownie zakwestionował kwalifikację nieruchomości jako rolnej, co spowodowało wadliwe określenie wartości nieruchomości, a w konsekwencji wysokości należnego wynagrodzenia. Zarzucił również naruszenie art. 305² § 2 k.c. w zw. z § 10 w zw. z § 110 i załącznikiem Nr 2 do rozporządzenia Ministra Gospodarki z 26.4.2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (dalej: rozporządzenia z 2013 r.), przez nieuwzględnienie w wysokości wynagrodzenia ograniczeń związanych ze strefą kontrolowaną oraz nieuprawnione, wymienne używanie pojęć strefa ochronna i strefa kontrolowana.

Uchybienie wskazanym ostatnio przepisom miało także świadczyć o naruszeniu przepisów postępowania przez niewyjaśnienie podstawy prawnej orzeczenia (art. 233 § 1 w zw. z art. 328 § 2 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.). Z kolei poprzestanie na zaaprobowaniu ustaleń faktycznych Sądu Rejonowego spowodowało, zdaniem skarżącego, naruszenie art. 233 § 1 w zw. z art. 382 k.p.c. oraz art. 385 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez Sąd Okręgowy, który nie wyeliminował błędów w ocenie opinii biegłego popełnionych przez sąd pierwszej instancji. W związku z tymi zarzutami skarżący wniósł o uchylenie postanowienia Sądu Okręgowego w zaskarżonym zakresie i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania, a ewentualnie o także uchylenie postanowienia i zmianę postanowienia Sądu II instancji przez uwzględnienie apelacji wnioskodawcy, poprzez zasądzenie kwoty 140 875 zł tytułem wynagrodzenie za ustanowienie służebności.

Uczestniczka wniosła o oddalenie skargi kasacyjnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Żaden z zarzutów naruszenia przepisów postępowania nie okazał się trafny. Wbrew wywodom skargi kasacyjnej, odnoszącym się do uchybienia art. 328 § 2 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., podstawa prawna postanowienia została wyjaśniona stosownie do poglądu jurydycznego wyrażonego przez Sąd Okręgowy.

To, czy przyjęta przez Sąd koncepcja zastosowania przepisów prawa materialnego okazała się trafna, pozostaje kwestią odrębną. Natomiast niewątpliwie Sąd Okręgowy wyjaśnił podstawę prawną swego rozstrzygnięcia, zgodnie z którym szerokość strefy kontrolowanej (70-metrowej, czyli określonej przepisami rozporządzenia z 2013 r.) nie miała wpływu na wysokość wynagrodzenia należnego za ustanowienie służebności. Stan rzeczy, w którym sąd nie uznaje za zasadne zastosowania przepisów prawa oczekiwanych przez skarżącego, nie może być utożsamiany z niewyjaśnieniem podstawy prawnej orzeczenia. Wyjaśnieniu, o którym stanowi art. 328 § 2 k.p.c., podlega bowiem podstawa przyjęta przez sąd, a nie podstawy postulowane przez strony lub uczestników postępowania, które jednak ostatecznie nie znalazły aprobaty sądu.

Stanowisko Sądu Okręgowego o uznaniu za własne ustaleń faktycznych Sądu Rejonowego oraz dokonanej przez ten Sąd oceny dowodów jest wystarczające dla zadośćuczynienia wymaganiu wskazania podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Z motywów zarzutu naruszenia art. 233 § 1 w zw. z art. 382 k.p.c. wynika natomiast, że skarżący dąży w istocie do zakwestionowania afirmatywnej oceny opinii biegłego, dokonanej przez Sąd pierwszej instancji i podzielonej przez Sąd Okręgowy. Tym samym natomiast w sposób pośredni zmierza do podważenia ustalenia wartości nieruchomości, stanowiącego bazę faktyczną do określenia wysokości należnego wynagrodzenia. Takie ujęcie przedmiotu zarzutu jest wykluczone w świetle art. 398³ § 3 k.p.c.

Z tych samych przyczyn za niedopuszczalny należy uznać zarzut naruszenia art. 154 ust. 2 u.g.n. Trafnie wskazuje się, że pod pretekstem kwalifikowanego naruszenia prawa materialnego nie można zmierzać do podważenia dokonanej w sprawie oceny dowodów (zob. postanowienie SN z 9.8.2018 r., II PK 213/17). Tymczasem skarżący z powołaniem się na uchybienie art. 154 ust. 2 u.g.n. zmierza właśnie do wykazania wadliwości opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego i w tym celu kwestionuje stanowisko biegłego o ustaleniu przeznaczenia nieruchomości na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w sytuacji wydania decyzji o warunkach zabudowy. Kierowanie się, stosownie do art. 154 ust. 2 u.g.n., określonymi czynnikami istotnymi dla obliczenia wartości nieruchomości, było elementem oceny opinii

biegłego dokonanej przez Sąd I instancji i zaaprobowanej (czyli uprzednio rozważonej, a w wyniku rozważenia - podzielonej) przez Sąd Okręgowy. Wobec brzmienia art. 398³ § 3 k.p.c. nie może być zatem obecnie przedmiotem skutecznego zarzutu skargi kasacyjnej.

Skuteczny okazał się natomiast zarzut ustalenia wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu z naruszeniem art. 305² § 2 k.c. w zw. z § 10 w zw. z § 110 i załącznikiem Nr 2 do rozporządzenia z 2013 r. Analiza tego zagadnienia wymaga uprzedniego uporządkowania kwestii terminologicznych. Zasadnie bowiem skarżący podważa wymienne używanie przez Sąd Okręgowy pojęć strefy ochronnej i strefy kontrolowanej. W okolicznościach niniejszej sprawy, w związku z umiejscowieniem na gruncie urządzeń gazociągowych, zachodziły podstawy do wyróżnienia czterech stref.

Pierwsza z nich to strefa eksploatacyjna, czyli obszar rozciągający się wzdłuż szlaku przyszłej służebności, w którym operator gazociągu będzie uprawniony wykonywać czynności kontrolne, konserwatorskie i interwencyjne potrzebne do zapewnienia funkcjonowania urządzeń przesyłowych. Szerokość tej strefy została w sprawie ustalona na 6 metry (po 3 metry od osi gazociągu). Nie budziła przy tym wątpliwości konieczność uwzględnienia w kwocie wynagrodzenia ograniczeń doznawanych w tej strefie przez właściciela nieruchomości.

Druga strefa to strefa techniczna, określana indywidualnie dla danego gazociągu w dotyczącej go dokumentacji technicznej i budowlanej. Jej szerokość jest determinowana czynnikami związanymi z technologią wykonania gazociągu, w tym wytrzymałością rur, uwarunkowaniami posadowienia urządzeń w określonym terenie oraz parametrami wykorzystania sieci dla celów przesyłania gazu. Czynniki te wpływają na wyznaczenie szerokości pasa ziemi rozciągającego się od gazociągu do możliwej zabudowy nieruchomości, czyli pasa, w którym może zachodzić oddziaływanie na prawidłowość funkcjonowania urządzeń przesyłowych, np. w związku z prowadzonymi w pobliżu pracami budowlanymi, choćby pośrednio ingerującymi w stabilność tych urządzeń, w związku z parkowaniem ciężkiego sprzętu, wykopami stwarzającymi ryzyko naruszenia linii gazociągowej itd.

Strefa techniczna wyznacza zakres potrzeb przedsiębiorstwa związanych z nieruchomością, przez którą przebiega trasa urządzeń gazociągowych.

Trzecia strefa to strefa ochronna, w okolicznościach niniejszej sprawy określona w planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonego przez gminę. Szerokość tej strefy może być kształtowana stosownie do dostrzeganych potrzeb lokalnej społeczności wynikających np. ze struktury, w tym zagęszczenia zabudowy, ulokowania budynków użyteczności publicznej itd. Strefa ochronna, co dobrze oddaje jej nazwa, ma na celu zniweczenie ryzyka wystąpienia w trakcie eksploatacji gazociągu niepożądanych zdarzeń oraz ograniczenie skali skutków, które mogłyby zostać przez nie wywołane. Określenie strefy ochronnej zwykle uwzględnia więc nie tylko uwarunkowania techniczne gazociągu, lecz również inne względy doniosłe dla funkcjonowania społeczności. Związane z tą strefą ograniczenia właścicieli w sposobach korzystania z nieruchomości stają się m.in. środkiem realizacji celu ogólnego: zabezpieczenia lokalnej wspólnoty przed zagrożeniami wynikającymi z przebiegu czynnej sieci gazowej.

Czwarta strefa to strefa kontrolowana, zdefiniowana w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z 26.4.2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (rozporządzenia z 2013 r.), wydany na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 2 ustawy z 7.7.1994 r. - Prawo budowlane. Zgodnie z § 1 pkt 30 tego rozporządzenia, strefa kontrolowana to „obszar wyznaczony po obu stronach osi gazociągu, którego linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu, w którym przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się transportem gazu ziemnego podejmuje czynności w celu zapobieżenia działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłowe użytkowanie gazociągu”.

Z § 10 ust. 1 rozporządzenia wynika, że wyznaczenie strefy kontrolowanej na okres użytkowania gazociągu jest obligatoryjne w odniesieniu do każdego gazociągu. Skutki wyznaczenia takiej strefy określają przepisy § 10 rozporządzenia. W jego ust. 2, 3 i 4 nie wskazano wprost adresatów imperatywnie ujętych norm, toteż trzeba ich określać na podstawie przedmiotu nałożonych obowiązków i zakazów. W szczególności, wszelkie prace w strefach kontrolowanych mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z właściwym operatorem sieci gazowej (§ 10 ust. 4), w strefach tych „należy

kontrolować wszelkie działania, które mogłyby spowodować uszkodzenie gazociągu lub mieć inny negatywny wpływ na jego użytkowanie i funkcjonowanie” (§ 10 ust. 2) oraz „nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania” (§ 10 ust. 3).

Wymienione ostatnio ograniczenia muszą być uwzględniane przez właściwe podmioty na różnych etapach procesów inwestycyjnych, a także przez każdą osobę podejmującą działania w strefie kontrolowanej. W typowych sytuacjach skutki wyznaczenia tej strefy ostatecznie bezpośrednio lub pośrednio dotyczą właściciela gruntu, zawężając możliwość swobodnego korzystania przez niego z własnej nieruchomości. Charakterystyczne jest jednak, że również te czynności, z którymi wiąże się określone kompetencje operatora sieci (do kontroli, do uzgadniania sposobu wykonania prac w strefie kontrolowanej), zostały unormowane jako przedmiot jego obowiązku, a nie uprawnienia. Z analizowanych przepisów nie wynikają także uprawnienia operatora do korzystania z nieruchomości, na której rozciąga się strefa kontrolowana. Ponadto pozycja prawna operatora pozostaje, w zakresie w/w obowiązków, bez związku z tym, czy jest on jednocześnie uprawniony z tytułu służebności przesyłu.

W orzecznictwie sądów zagadnienie skutków wyznaczenia strefy kontrolowanej było w kontekście ustanawiania służebności podejmowane w związku z dwiema kwestiami, które można ująć w pytaniach: czy obszar strefy kontrolowanej pokrywa się z zakresem obciążenia nieruchomości służebnością przesyłu ustanowioną dla gazociągu, oraz, czy wyznaczenie strefy kontrolowanej powinno wpłynąć na wysokość odpowiedniego wynagrodzenia za ustanowienie służebności. Pozytywna odpowiedź na pierwsze pytanie w sposób naturalny nasuwałaby tak samo ukierunkowane rozwiązanie drugiego problemu. Włączenie strefy kontrolowanej w zakres obciążenia gruntu ograniczonym prawem rzeczowym powinno bowiem wpłynąć na stosowne podwyższenie wynagrodzenia za ustanowienie służebności, jako „odpowiedniego” do skali skutków dotyczących właściciela.

W pierwszej z tych kwestii nie istnieje wprowadzie jednolitość stanowisk, jednak za silniej umotywowane wypada uznać zapatrywanie, że obszar strefy

kontrolowanej określonej w § 10 w związku z § 110 rozporządzenia z 2013 r. nie pokrywa się z zakresem obciążenia nieruchomości służebnością przesyłu (art. 305¹ k.c.), ustanowioną dla gazociągu wybudowanego przed dniem 12 grudnia 2001 r. (uchwała SN z 11 grudnia 2015 r., III CZP 88/15, zob. jednak odmienny pogląd wyrażony w postanowieniu SN z 6 kwietnia 2018 r., IV CSK 540/17). Wskazuje się bowiem, że w strefie kontrolowanej właściciel zostaje ograniczony w możliwości dokonywania w stosunku do swej nieruchomości określonych działań, co odpowiada pojęciu służebności biernej (art. 285 § 1 *in medio* k.c.). Tymczasem służebność przesyłu jest służebnością czynną, a z korzystaniem z nieruchomości przez uprawnionego wiąże się po stronie właściciela obowiązek znoszenia takiego zachowania.

Szersza analiza tego poglądu nie jest obecnie potrzebna, ponieważ w okolicznościach sprawy żaden z uczestników nie dążył do objęcia zakresem obciążenia służebnością także strefy kontrolowanej. Aktualne pozostaje natomiast pytanie, czy ograniczenia wynikające z wyznaczenia dla gazociągu strefy kontrolowanej powinny znaleźć odzwierciedlenie w wysokości odpowiedniego wynagrodzenia należnego w zamian za ustanowienie służebności. Z motywów skargi kasacyjnej wynika, że problem ten nadal budzi wątpliwości, mimo że w ostatnim czasie był kilkakrotnie przedmiotem analizy Sądu Najwyższego (zob. uchwała SN z 11 grudnia 2015 r., III CZP 88/15 oraz postanowienie SN z 13 czerwca 2018 r., III CZP 118/17), a jednocześnie samo określenie czynników służących obliczeniu „odpowiedniego wynagrodzenia”, także w razie urządzeń przesyłania gazu, było wielokrotnie podejmowane w orzecznictwie i nauce prawa.

Rekapitułując na potrzeby niniejszej sprawy podstawowe wnioski wypracowane w dotychczasowych wypowiedziach, należy przede wszystkim wskazać na ukształtowanie się zasady indywidualizacji wynagrodzenia, które, jak stanowi art. 305² § 2 k.c., ma być „odpowiednie”, czyli adekwatne do skutków („w zamian za”) ustanowienia służebności.

Pierwszy aspekt tej indywidualizacji eksponuje potrzebę skonkretyzowania następstw obciążenia danej nieruchomości służebnością przesyłu o określonej treści. Mowa w tym przypadku o uwzględnieniu położenia, kształtu nieruchomości, sposobu jej dotychczasowego wykorzystania i ograniczeń związanych

z technicznymi uwarunkowaniami rozlokowania urządzeń przesyłowych: pod ziemią lub na niej, wzdłuż lub w poprzek nieruchomości itd. Drugi aspekt indywidualizacji dotyczy doboru takich miarodajnych parametrów rachunkowych, które pozwoliłyby określić kwotę wynagrodzenia w wysokości współmiernej do charakteru i skali tych ograniczeń.

Konieczne jest przy tym uwzględnienie, że wynagrodzenie za ustanowienie służebności przybiera postać świadczenia jednorazowego, a nie świadczenia okresowego. Przepisy prawa nie przewidują bowiem w analizowanym przypadku kompetencji sądu do ukształtowania konstytutywnym orzeczeniem sądu obowiązku spełniania przez podmiot prawa świadczeń okresowych. W konsekwencji, w ustaleniu wysokości wynagrodzenia trzeba dokonać prognostycznej oceny wszelkich następstw obciążenia gruntu służebnością przesyłu. Skoro jednak w art. 305² § 2 k.c. mowa o wynagrodzeniu odpowiednim, to należy uznać, że sąd jest uprawniony do określenia, według przyjętych, przejrzystych reguł, jaka suma będzie w badanych okolicznościach uznana za równoważącą ogół następstw ustanowienia służebności dotyczących właściciela nieruchomości. Wynagrodzenie odpowiednie w rozumieniu art. 305² § 2 k.c. nie musi być finansowym ekwiwalentem wszystkich ograniczeń i uszczerbków wynikających z obciążenia gruntu służebnością przesyłu.

Służebność przesyłu jest zaliczana do służebności czynnych, uprawniających przedsiębiorcę do korzystania w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej. Skoro jednak mowa o wynagrodzeniu „za ustanowienie” służebności, to zasadne wydaje się nieograniczanie wysokości kwoty należnej właścicielowi gruntu do zrównoważenia wartości samego „korzystania” z nieruchomości przez przedsiębiorcę przesyłowego. Zwykle bowiem skutki „ustanowienia” są dla właściciela szersze niż to, co wiąże się z koniecznością znoszenia takiego korzystania, polegającego na bezpośrednich aktach wykonywania służebności przez zamontowanie urządzeń przesyłowych, podejmowanie działań konserwatorskich lub wywołanych awariami sieci. Do skutków tych należy zaliczyć również inne niedogodności i uszczerbki doznawane przez właściciela nieruchomości, w tym spadek wartości gruntu spowodowany trwałym, zwykle wieloletnim ograniczeniem możliwości korzystania przez właściciela z nieruchomości w pełnym spektrum przysługujących mu uprzednio uprawnień.

W sytuacji modelowej inwestor w ramach niezbędnych czynności poprzedzających budowę gazociągu musi wyjednać sobie tytuł uprawniający do przeprowadzenia inwestycji. Na tym etapie powstaje zatem możliwość uzgodnienia odpowiedniej wysokości wynagrodzenia za pozyskanie prawa umożliwiającego podjęcie prac zmierzających do montażu gazociągu i jego dalszej eksploatacji. W okolicznościach niniejszej sprawy kolejność działań została jednak odwrócona, ponieważ posadowienie gazociągu nastąpiło bez pełnego, prawnego zabezpieczenia funkcjonowania sieci gazowej. Jednocześnie natomiast rozporządzenie z 2013 r. w odniesieniu do gazociągów objętych wcześniejszymi wymaganiami technicznymi, w tym wybudowanych przed 12 grudnia 2001 r. (jak w przypadku zachodzącym w niniejszej sprawie), wprowadziło specyficzne szerokości stref kontrolowanych, określone w przepisie przejściowym - § 110 odsyłającym do załącznika nr 2.

Zbiorcze umieszczenie wszystkich „starszych” gazociągów w jednej kategorii wpłynęło, jak można mniemać, na ustanowienie stosownie szerokich stref kontrolowanych. Takie rozwiązanie pozwala na zminimalizowanie ryzyka możliwych negatywnych skutków eksploatacji sieci, szacowanych jako większe w odniesieniu do starszych, budowanych przed laty gazociągów. Tym samym jednak określenie szerokości strefy kontrolowanej niejednokrotnie odrywa się, jak w okolicznościach rozpoznawanej sprawy, od uwarunkowań technicznych konkretnego gazociągu, decydujących o szerokości strefy technicznej, determinowanej potrzebą zachowania bezpiecznej odległości gazociągu od budynków i innych urządzeń użyteczności publicznej. Przedsiębiorca przesyłowy nie ma przy tym wpływu na parametry strefy kontrolowanej, gdyż, tak samo jak osoby władające gruntem, w tym właściciel nieruchomości, jest jedynie adresatem rozwiązań prawnych wynikających z rozporządzenia z 2013 r.

Skarżący, powołując się na szerokość strefy kontrolowanej (70 metrów), wskazuje na dotkliwość skutków wiążących się z ustanowieniem służebności i wnosi o odzwierciedlenie stopnia tej uciążliwości w wysokości odpowiedniego wynagrodzenia. Wypada jednak podkreślić, że objęcie ograniczeniami związanymi ze strefą kontrolowaną wynika już z samego faktu działania tego gazociągu, bez względu na to, czy budowie urządzeń towarzyszyło uzyskanie przez przedsiębiorstwo przesyłowe stosownego tytułu prawnego. Uzasadnieniem

dla wprowadzenia stref kontrolowanych jest bowiem ryzyko, jakie dla bezpieczeństwa publicznego stwarza eksploatacja linii gazociągowej, a ograniczenie tego ryzyka następuje m.in. dzięki prewencyjnej reglamentacji przejawów korzystania z nieruchomości. Zostają one poddane kontroli operatora gazowego, którego zadaniem staje się ocena możliwych zewnętrznych zagrożeń dla funkcjonowania gazociągu.

Wbrew stanowisku skarżącego, zaktualizowanie się ograniczeń wynikających z wyznaczenia strefy kontrolowanej nie ma bezpośredniego związku z obciążeniem gruntu służebnością przesyłu. Potrzeba ochrony interesu publicznego, postrzeganego także przez pryzmat ochrony obywateli, w tym osobistych i majątkowych interesów właściciela nieruchomości, staje się bowiem aktualna w związku z faktem eksploatacji gazociągu i jest niezależna od legalności (w perspektywie cywilnoprawnej) jego posadowienia. Ustanowienie służebności petryfikuje jedynie ten stan, ponieważ niweczy perspektywę skutecznego dochodzenia przez właściciela roszczenia negatoryjnego oraz pozwala na ściśle określenie uprawnień przedsiębiorcy przesyłowego składających się na treść służebności.

Wprowadzeniu stref kontrolowanych nie towarzyszyło unormowanie samodzielnej podstawy prawnej do żądania zapłaty, np. odszkodowania, za negatywne dla właściciela skutki dotyczących go ograniczeń. Ponieważ jednak zakres czynników, które sąd może uwzględnić, realizując zasadę indywidualizacji wynagrodzenia za ustanowienie służebności, jest szeroki, to nie można wykluczyć, że w uwarunkowaniach konkretnej sprawy za właściwe zostanie uznane m.in. odzwierciedlenie, w pewnym zakresie, ograniczeń wynikających z objęcia gruntu strefą kontrolowaną. Za takim stanowiskiem przemawia oczywisty związek ww. ograniczeń z posadowieniem gazociągu oraz fakt, że ustanowienie służebności powoduje w zasadzie nieusuwalność linii gazowej i utrwalenie skutków wynikających z wyznaczenia tej strefy. Zapatrywanie o uwzględnianiu skutków związanych ze strefą kontrolowaną rozciągającą się poza pasem strefy eksploatacyjnej zostało już wyrażone w orzecznictwie, z jednoczesnym trafnym zastrzeżeniem, że jeśli nastąpiło już wyrównanie zaistniałego uszczerbku, np. na podstawie przepisów ustawy z 27.3.2003 r. o planowaniu przestrzennym, to nie

może on podlegać ponownej kompensacji w ramach ustanowienia służebności przesylu (zob. postanowienie SN z 9 sierpnia 2016 r., II CSK 770/15 oraz częściowo odmienne stanowisko zajęte w uchwale SN z 11 grudnia 2015 r., III CZP 88/15).

Nie negując takiej możliwości, wypada jednak wskazać, że przeciwko uznaniu jej za regułę przemawia kilka argumentów, w tym normatywne źródło tych ograniczeń, propubliczny cel istnienia strefy, nieograniczony do interesu przedsiębiorcy przesylowego, a zwykle także brak bezpośredniego związku szerokości strefy z potrzebami zabezpieczenia eksploatacji konkretnego gazociągu, determinowanymi jego indywidualnymi właściwościami technicznymi.

Z tej przyczyny, w poszukiwaniu kryterium wiążącego wysokość „odpowiedniego wynagrodzenia” z czynnikami odnoszącymi się do wykonywanych przez operatora zadań przesylowych, należy raczej wziąć pod uwagę szerokość strefy technicznej. Dotyczy ona bowiem konkretnej sieci gazociągowej i wyznacza rzeczywisty zakres potrzeb przedsiębiorcy dotyczących zapewnienia bezpieczeństwa eksploatacji sieci oraz wykluczenia ingerencji, które mogłyby zaburzyć funkcjonowanie urządzeń przesylowych. W przypadku tej strefy najsilniej jest zatem widoczny związek ograniczeń w wykonywaniu prawa własności z interesami operatora gazowego, mogący uzasadniać odpowiednie dostosowanie wysokości wynagrodzenia.

Jest zresztą niewykluczone, że interesy te będą w pewnych przypadkach przemawiały za ujęciem wprost w treści służebności pewnych uprawnień operatora do korzystania z gruntu w strefie technicznej, a wówczas ustalenie wyższego wynagrodzenia będzie stanowiło naturalny korelat szerszego zakresu uprawnień przedsiębiorcy przesylowego. Treść służebności powinna być bowiem determinowana potrzebami wynikającymi z celu, któremu służy ustanowienie tego ograniczonego prawa rzeczowego, tzn. zagwarantowania operatorowi uprawnień pozwalających na korzystanie z nieruchomości w zakresie zapewniającym harmonijne wykonywanie działalności przesylowej. Sposób ujęcia treści obciążenia należy zatem dostosować do powyższego celu, także dzięki odpowiednio elastycznemu rozumieniu pojęcia „korzystania w oznaczonym zakresie” z nieruchomości obciążonej (art. 305¹ k.c.).

W świetle powyższych uwag zarzut naruszenia przepisów prawa materialnego należało ocenić jako zasadny. Wynagrodzenie odpowiednie powinno bowiem uwzględniać również, w pewnym zakresie, niedogodności związane z ustanowieniem służebności, a wykraczające poza obszar strefy eksploatacyjnej. Dobór właściwych czynników, dostosowany do okoliczności sprawy i realizujący założenia zasady indywidualizacji wynagrodzenia, należy do Sądu Okręgowego. Bogaty dorobek judykacyjny obrazuje wypracowane już instrumenty należytego wyważenia godnych ochrony interesów właściciela nieruchomości oraz przedsiębiorcy przesyłowego.

Z uwagi na powyższe Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ orzekł, jak w sentencji postanowienia.