

POSTANOWIENIE

12 kwietnia 2024 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Władysław Pawlak (przewodniczący)

SSN Agnieszka Piotrowska

SSN Marta Romańska (sprawozdawca)

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 12 kwietnia 2024 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej T.R.

od postanowienia Sądu Okręgowego w Poznaniu

z 27 października 2021 r., XV Ca 1475/21,

w sprawie z wniosku T.R.

z udziałem A. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B.

o ustanowienie służebności przesyłu,

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

Agnieszka Piotrowska

Władysław Pawlak

Marta Romańska

A.W.

UZASADNIENIE

Wnioskodawca T.R. wniósł o obciążenie nieruchomości w W., złożonej z działek nr [...], [...], [...], [...], służebnością przesyłu na rzecz A. Sp. z o.o. w B., której treścią byłoby m. in. zapewnienie niezakłóconego korzystania z jej części w celu posiadania i eksploataowania urządzeń przesyłowych, umożliwienie swobodnego dostępu do tych urządzeń pracownikom przedsiębiorstwa przesyłowego;

szczegółowy przebieg linii i pasa służebności przesyłu miał być określony przez biegłego, tak samo jak wynagrodzenie za jej ustanowienie.

Uczestniczka A. Sp. z o.o. w B. uznała wniosek co do zasady, lecz zakwestionowała szerokość pasa służebnego, który określiła na 4 m, a także wysokość żądanego przez wnioskodawcę wynagrodzenia.

Postanowieniem z 23 czerwca 2021 r. Sąd Rejonowy w W. ustanowił na rzecz uczestniczki służebność gruntową odpowiadającą treści służebności przesyłu, obciążającą każdorazowego właściciela nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w W. prowadzi księgę wieczystą [...], aktualnie stanowiącej własność wnioskodawcy, położonej w W., składającej się z działek nr: [...] o obszarze służebności przesyłu 58 m², nr [...] o obszarze służebności przesyłu 42 m², nr [...] o obszarze służebności przesyłu 163 m², nr [...] o obszarze służebności przesyłu 304 m², dotyczącą przebiegającego tam gazociągu wysokiego ciśnienia DN 100, polegającą na prawie swobodnego dostępu i dojazdu do gazociągu wysokiego ciśnienia DN 100 w celu wykonywania prac budowlano-montażowych, eksploatacyjnych, konserwacyjnych i remontowych, wymiany przebudowy urządzeń i przewodów gazowych oraz usuwania ewentualnych awarii sieci gazowej oraz na ograniczeniu prawa właściciela do korzystania z nieruchomości obciążonej po obu stronach osi gazociągu zgodnie z obowiązującymi przepisami, w którym nie będzie podejmowana działalność mogąca mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację i ewentualną naprawę sieci gazowej, o łącznej szerokości 4 m wzdłuż gazociągu (po 2 m licząc w każdą stronę od osi gazociągu), w przebiegu opisanym na mapie sporządzonej przez biegłego; zasądził od uczestniczki na rzecz wnioskodawcy kwotę 512.406,00 zł, płatną w terminie 7 dni od dnia uprawomocnienia się orzeczenia z ustawowymi odsetkami na wypadek opóźnienia w płatności.

Sąd Rejonowy ustalił, że wnioskodawca jest właścicielem nieruchomości we W., dla której Sąd Rejonowy w W. prowadzi księgę wieczystą [...], złożonej z działek nr [...], nr [...], nr [...], nr [...]. Przez te działki biegnie gazociąg wysokiego ciśnienia DN 100, wybudowany na podstawie wskazania lokalizacyjnego z 31 października 1986 r. i pozwolenia na budowę z 12 listopada 1987 r., a odebrany

protokołem z 8 czerwca 1989 r.

Urządzenia przesyłowe gazociągu wysokiego ciśnienia DN 100 stanowią część sieci przesyłowej uczestniczki. Od czasu wybudowania są eksploatowane i konserwowane przez uczestniczkę, która korzysta z nich w sposób właściwy dla treści służebności przesyłu. Służby techniczne uczestniczki dokonują oględzin urządzeń raz na 5 lat. Usuwają na bieżąco awarie, prowadzą drobne naprawy. Uczestniczka korzysta z pasa gruntu o szerokości 4 m licząc od osi gazociągu jako pasa eksploatacyjnego, którego powierzchnię dla każdej z działek wyliczył biegły. Jest to pas służebności przesyłu dla gazociągu.

Jako podstawę rozstrzygnięcia o ustanowieniu służebności Sąd Rejonowy powołał art. 305¹ k.c., a wynagrodzenie należne wnioskodawcy na podstawie art. 305² § 2 k.c. za obniżenie wartości nieruchomości i dalsze współkorzystanie z niej, określił na łączną kwotę 512.406 zł, stosownie do wyników dowodu z opinii biegłego.

Postanowieniem z 27 października 2021 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu, w częściowym uwzględnieniu apelacji uczestniczki, zmienił postanowienie Sądu Rejonowego z 23 czerwca 2021 r. w ten sposób, że obniżył wynagrodzenie zasądzone wnioskodawcy za ustanowienie służebności do kwoty 78.766 zł, a w pozostałym zakresie oddalił apelację.

Sąd Okręgowy stwierdził, że wynagrodzenie to w pierwszej kolejności musi być korelatem rzeczywistego obciążenia nieruchomości „serwitutem przesyłowym”, stąd jego wysokość jest bezpośrednio zależna od stopnia ingerencji działalności przesyłowej w prawo własności nieruchomości. Wynagrodzenie należne jest za ustanowienie służebności, nie zaś za usytuowanie na nieruchomości urządzeń przesyłowych i za wszelkie skutki tego stanu rzeczy. Musi więc ono odnosić się do treści służebności przesyłu z uwzględnieniem obciążenia nieruchomości *pro futuro*. Ograniczenia zabudowy czy innego sposobu korzystania z nieruchomości z powodu gazociągu, jeśli istniały wcześniej, to były niezależne od istnienia służebności przesyłu i nie mają wpływu na wysokość wynagrodzenia należnego właścicielowi gruntu za jego obciążenie. Wynagrodzenie na rzecz właściciela ma odpowiadać zakresowi uszczuplenia prawa własności pozostającego w bezpośrednim związku z usytuowaniem urządzeń przesyłowych i korzystaniem

z nich przez przedsiębiorstwo przesyłowe na potrzeby prowadzonej działalności przesyłowej. Nie obejmuje ono innych ograniczeń prawa własności wynikających z odmiennych przyczyn, choćby powiązanych z usytuowaniem na nieruchomości urządzeń przesyłowych, jednocześnie uchwytne oddziałujących na otoczenie. Nie jest zatem zasadne objęcie wynagrodzeniem ograniczeń prawa właściciela powstałych w przestrzeni strefy kontrolowanej określonej w § 10 w zw. z § 110 rozporządzenia Ministra Gospodarki z 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U. poz. 640; dalej – rozporządzenie w sprawie warunków technicznych), tak samo jak będących konsekwencją zakazu zabudowy wynikającego z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, skoro obszary te nie pokrywają się z zakresem obciążenia służebnością przesyłu. Nie byłoby to bowiem wynagrodzenie przyznane w zamian za ustanowienie służebności przesyłu, a za skutki wykraczające poza ten szczególny stosunek prawny.

Ustawodawca uznał, że wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu ma być odpowiednie, co pozwala na jego ustalenie w wysokości przekraczającej zakres obciążenia nieruchomości tym prawem, gdyż jest to zdarzenie nieodwracalne, prowadzące do powstania dla właściciela nieruchomości dalej idących niedogodności niż wynikające wyłącznie z fizycznej ingerencji urządzenia przesyłowego w grunt w rozumieniu art. 143 k.c. Skutki ustanowienia służebności przesyłu wykraczające poza jej treść mogą być komponentem wynagrodzenia za jej ustanowienie, gdy prowadzą do uszczuplenia prawa własności nieruchomości i nie podlegają odrębnej rekompensacie. Dotyczy to także zmniejszenia wartości nieruchomości na skutek ustanowienia służebności przesyłu. Przy wyważaniu wysokości wynagrodzenia trzeba jednak uwzględnić, że urządzenia przesyłowe służą zaspokajaniu zbiorowych potrzeb społeczeństwa, w tym i właściciela nieruchomości obciążonej oraz że prawo cywilne nie przewiduje rekompensaty za wszelkie uciążliwości czy ograniczenia nakładane na właścicieli nieruchomości, gdyż sama treść prawa własności dopuszcza jego ograniczenia w interesie ogólnym, zgodnie z zasadami współżycia społecznego.

Nie można automatycznie zwiększać wynagrodzenia za ustanowienie służebności z powodu zakazu zabudowy wynikającego z ustaleń miejscowego

planu zagospodarowania przestrzennego lub ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości ze względu na ustalenie na niej strefy kontrolowanej, nie należą one bowiem do treści służebności przesyłu i nie mogą być wprost korelatem ustanowienia tego prawa. Istnienie tych ograniczeń nie służy przedsiębiorstwu przesyłowemu do wykonywania działalności przesyłowej ani nie prowadzi do jakichkolwiek korzyści dla tego przedsiębiorstwa. Ograniczenia te wynikają ze szczególnych aktów prawnych, w których należy szukać podstaw do ich skompensowania. Dopiero w braku takich podstaw lub obiektywnej niemożności skorzystania z nich można ograniczenia te uwzględniać, chociażby w komponencie obniżenia wartości nieruchomości, jeśli w istocie oddziałują one na wartość rynkową nieruchomości w szerszym zakresie niż będący konsekwencją jej obciążenia służebnością przesyłu.

Wynagrodzenie ma zrównoważyć interesy właściciela nieruchomości i przedsiębiorstwa przesyłowego. Suma wynagrodzeń zasądzanych na rzecz przedsiębiorstwa przesyłowego nie może doprowadzić do zaprzestania działalności przesyłowej ani do podwyższenia kosztów usług przesyłowych, stąd należy rozważyć konieczność podzielenia pomiędzy przedsiębiorstwa przesyłowe i właścicieli nieruchomości skutków nieuregulowania stanu prawnego urządzeń przesyłowych i innych, wynikających z nieodwracalnych już zaszłości w związku z lokalizacją urządzeń przesyłowych.

Po przytoczeniu tych ogólnych założeń koniecznych do uwzględnienia przy określaniu wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu, Sąd Okręgowy stwierdził, że wynagrodzenie należne wnioskodawcy obejmuje kwotę 28.768 zł, rekompensującą korzystanie przez przedsiębiorcę przesyłowego z nieruchomości w zakresie niezbędnym do eksploataowania urządzeń przesyłowych, oraz kwotę 49.998 zł, odpowiadającą obniżeniu wartości nieruchomości obciążonej w pasie służebności przesyłu. Wynagrodzenia za ograniczenia ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wnioskodawca powinien dochodzić na zasadach przewidzianych w ustawie z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r., poz. 997; dalej – u.p.z.p.); powstały one zresztą przed ustanowieniem służebności. Przed uchwaleniem w 2011 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomości

wnioskodawcy miała przeznaczenie rolnicze. W 2011 r. to przeznaczenie zostało zmienione na „tereny pod zabudowę”. Zmiana przeznaczenia wiązała się jednocześnie z zakazem zabudowy nieruchomości w pasie 50 mb wzdłuż gazociągu ze względu na jego istnienie. Wnioskodawca nie wykazał, że zadbał o swój interes i poszukiwał ochrony w toku procedury planistycznej, w której mógł kwestionować obszar zakazu zabudowy. Wprowadzony zakaz zabudowy, jeśli doprowadził do zmniejszenia wartości rynkowej całej nieruchomości, jest źródłem roszczenia odszkodowawczego wobec gminy. Wnioskodawcy przysługują w takim przypadku roszczenia odszkodowawcze w razie zbycia nieruchomości (art. 36 ust. 3 w zw. z art. 37 ust. 1 u.p.z.p.). Zmiana przeznaczenia nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego spowodowała znaczny wzrost jej wartości rynkowej niezależnie od gazociągu, z czym nie będzie wiązać się obowiązek zapłaty opłaty adiacenckiej, gdyż wnioskodawca nie sprzedał nieruchomości w ciągu 5 lat od wejścia w życie nowego planu. Przysporzenie wnioskodawcy jest więc spetryfikowane, niezależnie może on dochodzić roszczeń z art. 36 ust. 1 u.p.z.p., których nie dotyczy termin prekluzyjny z art. 37 ust. 3 tej ustawy.

W skardze kasacyjnej od rozstrzygnięcia zawartego w pkt 1 postanowienia Sądu Okręgowego z 27 października 2021 r., a dotyczącego wynagrodzenia za ustanowienie służebności, wnioskodawca zarzucił, że zostało ono wydane z naruszeniem prawa procesowego, tj. art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 224 § 1 k.p.c. i art. 227 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez samodzielne obliczenie przez Sąd Okręgowy wysokości należnego wnioskodawcy wynagrodzenia i dowolne, nieuprawnione obniżenie go do kwoty 78.766 zł zamiast pozostawienia w wysokości określonej przez biegłego.

Wnioskodawca zarzucił także, że zaskarżone postanowienie wydane zostało z naruszeniem prawa materialnego, tj. art. 305² § 2 k.c. przez uznanie, że w wynagrodzeniu za ustanowienie służebności przesyłu nie mogą być uwzględnione wszystkie ograniczenia związane z obszarem rzeczywistego korzystania z nieruchomości przez przedsiębiorcę przesyłowego, wynikające z § 10 w zw. z § 110 pkt 1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych; - art. 305² § 2 k.c. przez przyjęcie, że wyliczone przez Sąd wynagrodzenie w kwocie 78.766 zł jest adekwatne do skutków ustanowienia służebności przesyłu.

Wnioskodawca wniósł o uchylenie postanowienia w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Poznaniu do ponownego rozpoznania.

Uczestnik wniósł o oddalenie skargi kasacyjnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Nie są zasadne zarzuty naruszenia przez Sąd Okręgowy prawa procesowego (art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 224 § 1 k.p.c. i art. 227 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.) przez samodzielne obliczenie przez Sąd Okręgowy wysokości wynagrodzenia należnego wnioskodawcy, zamiast zaakceptowania wyliczenia przedstawionego przez biegłego powołanego przez Sąd Rejonowy lub zlecenia opracowania opinii innemu biegłemu. Obliczenia Sądu Okręgowego nie były dowolne, lecz nawiązywały do opinii biegłego złożonej w sprawie i do tych parametrów, które Sąd Okręgowy uznał za właściwe do uwzględnienia w związku z potrzebą odpowiedzi na pytanie o wysokość wynagrodzenia należnego wnioskodawcy za obciążenie jego nieruchomości służebnością. Sąd Okręgowy wyjaśnił metodę, którą zastosował do obliczenia wysokości wynagrodzenia i przytoczył działania, które przeprowadził na bazie danych dostarczonych przez biegłego. Jego czynności są zatem weryfikowalne, a proste obliczenia polegające na dokonywaniu podstawowych działań algebraicznych nie wymagają wiadomości specjalnych, sąd więc nie musi w tym zakresie korzystać z opinii biegłego (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 19 listopada 2010 r., III CSK 32/10).

Osobną kwestią jest natomiast to, czy metodyka przyjęta przez Sąd Okręgowy w celu określenia należnego wnioskodawcy wynagrodzenia znajduje oparcie w przepisach prawa materialnego. W związku z oceną rozstrzygnięcia dokonywaną w tej płaszczyźnie trzeba najpierw zwrócić uwagę na rodzaj obciążenia ustanowionego przez Sąd Rejonowy na gruncie wnioskodawcy, którego dotyczy żądane wynagrodzenie. Sąd ten obciążył nieruchomość wnioskodawcy „służebnością gruntową o treści służebności przesyłu”, a uczynił to z powołaniem się na art. 305¹ k.c., który to przepis od 3 sierpnia 2008 r. jest podstawą ustanawiania na nieruchomościach służebności przesyłowych, różnych od służebności gruntowych i osobistych. Zgodnie ze stanowiskiem orzecznictwa, przed

wejściem w życie powołanego przepisu było możliwe powstanie na nieruchomościach wykorzystywanych dla celów przesyłowych służebności gruntowych o treści służebności przesyłu przede wszystkim w drodze zasiedzenia. W okolicznościach sprawy nie ma jednak mowy o zasiedzeniu służebności, lecz o jej ustanowieniu na rzecz uczestniczki ze skutkiem na przyszłość, co zresztą akcentuje Sąd Okręgowy w rozważaniach o wynagrodzeniu zasądzonym na podstawie art. 305² § 2 k.c.

Co do zasady, lokalizowanie urządzeń przesyłowych przez przedsiębiorcę korzystającego z nich w działalności gospodarczej powinno być poprzedzone uzyskaniem przez niego stosownego tytułu do cudzego gruntu, mającego oparcie w umowie z właścicielem lub w orzeczeniu sądu albo w decyzji administracyjnej. Z ustanawianej w takim przypadku służebności przesyłu wynika upoważnienie dla przedsiębiorcy do posadowienia na nieruchomości urządzeń przesyłowych w miejscu wyznaczonym jako miejsce wykonywania służebności, a dla właściciela nieruchomości - obowiązek zniesienia działań koniecznych do zrealizowania inwestycji i następnie znoszenia korzystania z urządzeń przesyłowych przez przedsiębiorcę zgodnie z ich przeznaczeniem, kontrolowania ich stanu i usuwania ewentualnych awarii, ale także – już po powstaniu urządzeń – obowiązek znoszenia ograniczeń narzucanych otoczeniu, w którym działają urządzenia przesyłowe, a motywowanych sposobem ich fizycznego oddziaływania na ludzi i używane przez nich obiekty. Ograniczenia te nie dotyczą wyłącznie właściciela nieruchomości obciążonej, lecz każdej osoby w sąsiedztwie, na którą może wpływać eksploatacja urządzeń przesyłowych, a do ich ustanowienia przez upoważnione do tego organy dochodzi w interesie publicznym, stosownie do bieżącej wiedzy na temat tego, jaki jest wpływ działania urządzeń przesyłowych na otoczenie i jakiego rodzaju aktywność w ich sąsiedztwie może być uznana za bezpieczną. Ograniczenia te – jak wyjaśnił Sąd Najwyższy m.in. w uchwale z 11 grudnia 2015 r., III CZP 88/15, OSNC 2016, nr 12, poz. 144 i w postanowieniu z 13 czerwca 2018 r., III CZP 118/17 – nie pokrywają się z zakresem obciążenia nieruchomości służebnością przesyłu (art. 305¹ k.c.). Strefa kontrolowana ma być bowiem wyznaczona dla wszystkich gazociągów na okres ich użytkowania, nawet jeśli zostały posadowione na cudzych gruntach bez tytułu prawnego, ale i wtedy,

gdy tytułem tym staje się służebność o treści służebności przesylu, nabyta przez przedsiębiorcę w drodze zasiedzenia tylko w tych granicach przestrzennych, w których manifestował, że korzysta z cudzej nieruchomości przy wykorzystaniu trwałego i widocznego urządzenia.

W toku przygotowań do inwestycji i w związku z ustalaniem dla niej optymalnego przebiegu, właściciel nieruchomości, na której służebność ma być ustanowiona i przedsiębiorca korzystający z urządzeń przesylowych mogą artykułować swoje oczekiwania co do miejsca, na którym służebność będzie wykonywana i dążyć do zabezpieczenia koniecznych do wyważenia interesów obu stron mającego nawiązać się stosunku prawnego. Gdy tytuł prawny przedsiębiorcy przesylowego do gruntu jest ustalany już po zrealizowaniu inwestycji, właściciel nieruchomości musi zaakceptować jej przebieg, a w konsekwencji i sposób oddziaływania na jego nieruchomość.

Art. 305² § 1 i 2 k.c. znajduje zastosowanie zarówno w tych przypadkach, gdy do ustanowienia służebności ma dojść zanim jeszcze przedsiębiorca posadowi na nieruchomości urządzenia przesylowe, jak i wtedy, gdy do uregulowania tytułu do gruntu dochodzi już po jego zabudowaniu urządzeniami przesylowymi i przystąpieniu do ich eksploatacji. W pierwszym przypadku ograniczenia właściwe strefie kontrolowanej i ewentualnie inne jeszcze, motywowane względami publicznymi, nie powstają w chwili ustanowienia służebności, lecz po zakończeniu inwestycji i przystąpieniu do eksploatacji urządzeń, a w drugim – istnieją niezależnie od nieustalenia jeszcze tytułu przedsiębiorcy do cudzego gruntu. Wyznaczenie strefy zgodnej z wymaganiami rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jest zatem następstwem działania gazociągu, niezależnie od ustalonego lub nieustalonego tytułu do gruntu, na którym został wybudowany.

Wynagrodzenie, o którym mowa w art. 305² § 1 i 2 k.c., jest świadczeniem przyznawanym w związku z ustanawianiem tytułu prawnego do korzystania z cudzej nieruchomości w postaci służebności przesylu. Nie można go utożsamiać ze świadczeniami, do dochodzenia których uprawniają art. 224-226 w związku z art. 352 § 2 i art. 230 k.c. (zob. uchwała Sądu Najwyższego z 8 września 2011 r., III CZP 43/11, OSNC 2012, nr 2, poz. 18). Oznacza to, jak trafnie dostrzegł

Sąd Okręgowy, że powinno ono uwzględniać przyszłą perspektywę ograniczeń właściciela w korzystaniu z nieruchomości, nie zaś tę, która istniała do czasu ustanowienia służebności. To rozróżnienie nabiera znaczenia szczególnie wtedy, gdy zaakceptuje się stanowisko o dopuszczalności dochodzenia roszczeń uzupełniających za czas przed powstaniem tytułu prawnego korzystającego z cudzego gruntu do władania nim w określonym zakresie. Nie przesądza to jednak sposobu odpowiedzi na pytanie, jakie okoliczności mają zadecydować o wysokości wynagrodzenia na rzecz właściciela nieruchomości obciążanej służebnością.

Wynagrodzenie należne właścicielowi nieruchomości za jej obciążenie służebnością przesyłu powinno być ustalone w wysokości „odpowiedniej”. Brak w art. 305² § 1 i 2 k.c. kryteriów jego określenia oznacza, że ustawodawca pozostawił sądowi swobodę wymagającą indywidualizacji ocen w ramach swobody jurysdykcyjnej. W orzecznictwie przyjęto, że co do zasady, wynagrodzenie składa się z dwóch elementów: wynagrodzenia za współkorzystanie z nieruchomości obciążonej oraz odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości na skutek posadowienia na niej urządzeń przesyłowych. To podejście nawiązuje do praktyki ustalania wynagrodzeń za obciążanie nieruchomości służebnościami gruntowymi. W zgodzie z nim, na wysokość wynagrodzenia właściciela nieruchomości nie mają wpływu korzyści ekonomiczne spodziewane lub osiągnięte przez przedsiębiorstwo w związku z wykorzystywaniem urządzeń przesyłowych posadowionych na cudzych gruntach. Wprawdzie bez tych urządzeń używające ich przedsiębiorstwa nie mogłyby istnieć, lecz działalność przedsiębiorstw korzystających z urządzeń przesyłowych – jak trafnie zauważył Sąd Okręgowy – wiąże się z zaspokajaniem na masową skalę podstawowych potrzeb społecznych, przy przypisaniu nieruchomościom, z wykorzystaniem których się odbywa, roli służebnej nie tylko prawnie ale i społecznie. Wyniki finansowe osiągnięte przez te przedsiębiorstwa są w istotnym stopniu zdeterminowane wysokością kosztów ponoszonych przez nie w związku z prowadzoną działalnością, przenoszonych w cenach za wodę i energię na dużą populację odbiorców. Ten mechanizm rozdzielania kosztów działalności przesyłowej co do zasady musi być zaakceptowany, gdyż pozwala on uniknąć obciążenia właściciela nieruchomości, na której wzniesione zostają urządzenia przesyłowe wynikającymi z tego ograniczeniami, które miałyby znosić przede

wszystkim w interesie publicznym i bez rekompensaty, choćby sam w jakimś zakresie był także beneficjentem usług przedsiębiorstwa przesyłowego.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że wynagrodzenie za obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu powinno być dostosowane do okoliczności, w tym zakresu, charakteru i trwałości obciążenia, jego uciążliwości, wpływu na ograniczenie korzystania z nieruchomości przez właściciela; ma ono także uwzględniać stopień zmniejszenia wartości nieruchomości ze względu na jej wykorzystanie na cele przesyłowe. Uwzględnić przy tym należy, czy urządzenia przesyłowe służą także zaspokojeniu potrzeb właściciela nieruchomości obciążonej, czy tylko innym odbiorcom (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z 5 kwietnia 2012 r., II CSK 401/11; z 27 lutego 2013 r., IV CSK 440/12; z 8 lutego 2013 r., IV CSK 317/12; z 20 września 2012 r., IV CSK 56/12; z 18 kwietnia 2012 r., V CSK 190/11). W kwestii, czy wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu może obejmować także uciążliwości związane z oddziaływaniem linii przesyłowej poza pasem eksploatacyjnym tej służebności, w tym w zakresie strefy kontrolowanej, Sąd Najwyższy zajmuje zasadniczo stanowisko, że nie jest to wykluczone, jeżeli zachodzi w tym względzie związek z obciążeniem nieruchomości służebnością przesyłu (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z 11 grudnia 2015 r., III CZP 88/15, OSNC 2016, nr 12, poz. 144; postanowienie Sądu Najwyższego z 9 sierpnia 2016 r., II CSK 770/15; z 20 kwietnia 2017 r., II CSK 505/16). I z zastrzeżeniem, że wynagrodzenie nie może jednak obejmować takiego uszczerbku, który w związku z ustanowieniem strefy kontrolowanej podlega wyrównaniu na podstawie przepisów art. 58 ust. 2 lub art. 63 ust. 3 w związku z art. 36 u.p.z.p. (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z 11 grudnia 2015 r., III CZP 88/15, postanowienia Sądu Najwyższego z 9 sierpnia 2016 r., II CSK 770/15; z 10 listopada 2017 r., V CSK 33/17; z 10 kwietnia 2019 r., IV CSK 42/18).

W niniejszej sprawie Sąd Okręgowy dostrzegł, że gazociąg na gruncie wnioskodawcy „oddziałuje przecież faktycznie na szerszy obszar niż pas służebności i oddziaływanie to nie jest w pełni rekompensowane w przepisach szczególnych” oraz że zakaz zabudowy wykraczający znacznie poza pas służebności, spowodował dalej idące obniżenie jej wartości. Zarazem jednak ocenił, że skutek przyjęcia w 2011 r. planu zagospodarowania przestrzennego przez

gminę, na terenie której leży nieruchomość wnioskodawcy i zmiany przeznaczenia gruntu w tym planie wartość nieruchomości wnioskodawcy wzrosła. Okoliczność tę Sąd Okręgowy powiązał z rozważaniami na temat wysokości wynagrodzenia za obciążenie nieruchomości służebnością przesyłową z sugestią, że powinna ona wpłynąć na obniżenie jego wysokości. W ustaleniach Sądów *meriti* nie ma jednak mowy o tym, jakie czynniki zadecydowały o zmianie przeznaczenia gruntów wnioskodawcy w planie zagospodarowania przestrzennego i czy istnienie gazociągu na tych gruntach miało na tę decyzję jakikolwiek wpływ. Z motywów zaskarżonego postanowienia nie wynika też jasno, jakie ograniczenia wnioskodawcy w korzystaniu z nieruchomości w związku z jej obciążeniem służebnością przesyłu mają być skompensowane przez inne świadczenia niż wynagrodzenie należne na podstawie art. 305² § 2 k.c., a jakie kompensuje zasądzone na rzecz wnioskodawcy wynagrodzenie.

Różny jest stopień wykorzystania nieruchomości na cele przesyłowe i własne korzyści, które z istnienia urządzeń przesyłowych mogą czerpać właściciele nieruchomości, na których urządzenia zostały wzniesione. Inaczej ocenić trzeba sytuację właściciela nieruchomości korzystającego z przyłączenia do urządzeń przesyłowych zlokalizowanych na jego nieruchomości, a inaczej sytuację właściciela nieruchomości, na której usytuowane są magistrale przesyłające wodę i energię do bardzo wielu odległych odbiorców, niekoniecznie w tej samej jednostce podziału administracyjnego. W tym drugim przypadku trudno jest odwoływać się do argumentu, że usytuowanie urządzeń przesyłowych prowadzi do wzrostu wartości nieruchomości właściciela oczekującego wynagrodzenia za ich postawienie, tak samo jak do argumentu, że wynagrodzenie za obciążenie dla właściciela nieruchomości w jakiejś części powinna pokryć gmina (wspólnota lokalna), w której funkcjonuje. Rozważania Sądu Okręgowego, że usytuowanie urządzeń przesyłowych na gruncie wnioskodawcy wiąże się z jakimiś korzyściami dla niego, koniecznymi do uwzględnienia przy określaniu wynagrodzenia za ustanowienie służebności, muszą być odniesione do konkretnych ustaleń ilustrujących te zależności.

Z art. 36 u.p.z.p. wynika podstawa do dochodzenia odszkodowania lub zażądania wykupienia nieruchomości na własność w razie uchwalenia miejscowego

planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany w taki sposób, że korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe albo istotnie ograniczone. Na podstawie art. 58 ust. 2 u.p.z.p. przepis ten jest odpowiednio stosowany w razie wprowadzenia ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości w związku z wydaniem decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, a na podstawie art. 63 ust. 3 u.p.z.p. wtedy, gdy są one konsekwencją wydania decyzji o warunkach zabudowy. Szkody spowodowane zgodnym z prawem wykonywaniem zadań planistycznych przez organy jednostek samorządu terytorialnego podlegają naprawieniu, jeśli są konsekwencją zdarzeń mających miejsce po 1 stycznia 1995 r. Wcześniej system prawny nie przewidywał podstaw prawnych odpowiedzialności w tym zakresie (wyrok Sądu Najwyższego z 27 marca 2014 r., III CSK 161/13, OSNC 2015, nr 4, poz. 45).

W orzecznictwie przyjęto, że uszczerbek, który podlega wyrównaniu na podstawie art. 36 u.p.z.p. nie może być wyrównany w związku z określeniem wynagrodzenia za obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu. Uszczerbek innego rodzaju takiemu wyrównaniu może podlegać, jeżeli pozostaje w związku z obciążeniem nieruchomości służebnością przesyłu.

Sąd Najwyższy wyjaśnił (zob. postanowienie z 3 lutego 2010 r., II CSK 444/09, wyrok z 18 kwietnia 2013 r., II CSK 504/12), że obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu nie wiąże się zwykle z faktycznym pozbawieniem właściciela władztwa nad jego nieruchomością i dlatego wynagrodzenie należne właścicielowi powinno uwzględniać stopień, w jakim obciążenie ingeruje w treść przysługującego mu prawa, a zatem to, w jakim zakresie przed jej ustanowieniem i po ustanowieniu mógł on i może korzystać ze swojego prawa ze względu na sposób posadowienia urządzeń i jego konsekwencje. Przemiany społeczne mające miejsce w gminie, na terenie której znajduje się nieruchomość wnioskodawcy uzasadniły zmianę przeznaczenia niektórych gruntów, w tym także wchodzących w skład nieruchomości wnioskodawcy, z rolniczego na budowlane. Ta okoliczność, co do zasady prowadząca w istocie do podniesienia wartości gruntów nie zaś jej obniżenia, wpływa zarazem na sposób opisywania ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości w związku z istnieniem na niej gazociągu.

Powstaje kwestia, czy usytuowanie urządzeń przesyłowych na nieruchomości wnioskodawcy i jego następstwa mogą być skompensowane w ramach odpowiedzialności przewidzianej przez art. 36 u.p.z.p. Przypisanie nieruchomości określonego przeznaczenia w planie zagospodarowania przestrzennego wiąże się z narzuceniem właścicielowi sposobu, w jaki ma z niej korzystać. Zmiana przeznaczenia nieruchomości w kolejno uchwalonym planie zagospodarowania przestrzennego może być podyktowana dążeniem do zrealizowania na niej jakichś zadań na rzecz społeczności lokalnej, osiągnięcia pożądanego przez nią ładu przestrzennego czy interesu gospodarczego. Motywowane w ten sposób zmiany przeznaczenia nieruchomości na terenie gminy, tak samo jak ustanowienie ograniczeń w korzystaniu z nich, uzasadniają wyrównanie uszczerbku poniesionego przez właściciela stosownie do art. 36 u.p.z.p. Jednak wprowadzenie do planu zagospodarowania przestrzennego pewnych danych o istniejących już właściwościach nieruchomości, nie zmienianych przez uchwalenie planu, lecz jedynie ujawnianych w nim, nie uzasadnia świadczenia na podstawie art. 36 u.p.z.p., nawet jeżeli te ujawnione właściwości przekładają się na ograniczenia w możliwym sposobie korzystania z nieruchomości.

Ograniczenia w realizacji wolności budowlanej w sąsiedztwie gazociągu istniejącego już w chwili sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego są następstwem ujawnienia w nim, że przez nieruchomość przebiega gazociąg, konsekwencją jego faktycznego usytuowania na gruncie. Na tych samych zasadach – zaznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego, że pewien teren jest osuwiskowy i nie można się na nim budować, nie jest prawnym przypisaniem mu pewnych właściwości, lecz ich ujawnieniem w interesie właściciela i całej społeczności. Jeżeli z tych właściwości terenu wynikać mają ograniczenia w sposobie jego wykorzystania, to przyczyna ich ustanowienia nie tkwi w przyjęciu planu miejscowego, lecz we właściwościach konkretnej nieruchomości. Gazociąg, w związku z posadowieniem którego wnioskodawca dochodzi roszczeń, zaczął działać w połowie 1989 r. Uchwalony w 2011 r. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie był zatem aktem inicjującym prace zmierzające do jego powstania, lecz aktem ewidencjującym jego istnienie i określającym ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości, które z tego wynikają. Nie można zaakceptować

stanowiska, że gmina odpowiedzialna za ład przestrzenny na jej terenie, która w planie zagospodarowania przestrzennego ewidencjonuje właściwości nieruchomości konieczne do uwzględnienia w związku z odpowiedzią na pytanie o ich przeznaczenie (w tym np. istnienie gazociągu), miałaby kompensować właścicielowi ograniczenia będące ich konsekwencją, zwłaszcza że nie wiadomo nawet, czy jej mieszkańcy są beneficjentami tychże właściwości (czy istniejący gazociąg dostarcza gaz mieszkańcom tej gminy i czy tylko im).

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. i art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c., orzeczono jak w sentencji.

A.W.

[ms]

Agnieszka Piotrowska

Władysław Pawlak

Marta Romańska