



Sygn. akt II CSKP 249/22

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 sierpnia 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Kamil Zaradkiewicz (przewodniczący)

SSN Ewa Stefańska (sprawozdawca)

SSN Krzysztof Wesołowski

w sprawie z powództwa M. G. i Z. G.
przeciwko P. S.A. w W. i G. S.A. w W.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 11 sierpnia 2022 r.,
skargi kasacyjnej powodów od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie
z dnia 4 lutego 2019 r., sygn. akt VI ACa 373/17,

**uchyla zaskarżony wyrok w punkcie II i przekazuje w tym
zakresie sprawę Sądowi Apelacyjnemu w Warszawie do
ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi
rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Powodowie M. G. i Z. G. , po ostatecznym sprecyzowaniu powództwa,
domagali się zasądzenia na ich rzecz solidarnie od pozwanych P. S.A. w W. oraz

G.S.A. w W. kwoty 7 171 087 zł tytułem odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości oraz kwot 48 000 zł, 20 195,83 zł, 6.812,71 zł i 96 000 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, w tym odsetek ustawowych. Dodatkowo powodowie domagali się zasądzenia na ich rzecz od pozwanego G. S.A. w W. kwoty 336 000 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Wyrokiem z 5 stycznia 2017 r. Sąd Okręgowy w W. zasądził na rzecz powodów: od obydwu pozwanych solidarnie kwotę 4 580 zł (pkt 1); od pozwanego G. S.A. w W. kwotę 21 318 zł (pkt 3) oraz oddalił powództwo w pozostałej części (pkt 2 i 4). Sąd pierwszej instancji ustalił, że powodowie są właścicielami działek położonych w obrębie [...] – L., oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki ewidencyjne nr [...] i nr [...], o łącznej powierzchni 33 300 m², dla których prowadzona jest księga wieczysta nr [...] Działki te są gruntami rolnymi. Powodowie nabyli własność tej nieruchomości na podstawie umowy dożywocia zawartej w 2004 r. z A. P.. Wartość gruntów ustalono na 233 000 zł. W umowie wskazano, że przez działkę nr [...]7 przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia P 500 ze strefą ochronną. Lokalizacja budowy gazociągu została ustalona decyzją Wojewody W. z 29 listopada 1990 r. W dniu 5 września 1991 r. A. P. wyraziła zgodę na prowadzenie robót gazowniczych w związku z budową gazociągu relacji H. z zastrzeżeniem, by przesunąć trasę gazociągu do zachodniej granicy jej nieruchomości.

Decyzją z 16 marca 1992 r. wójt Gminy S. zatwierdził plan realizacji modernizacji gazociągu P 500 relacji M.. Następnie decyzją z 2 kwietnia 1992 r. udzielono M. (poprzednikowi prawnemu P. S.A. w W.) pozwolenia na modernizację gazociągu pod warunkiem m.in. uzyskania zgody na wejście na teren od właścicieli działek o nr ewidencyjnych: [...]w L. oraz nr [...]1, [...]2, [...]3, [...]4, [...]5 i [...]6 w L.. Działki o nr ewidencyjnych [...]7 i [...]8 nie zostały tam wymienione. A. P. została powiadomiona o powyższej decyzji 8 kwietnia 1992 r. W ramach modernizacji gazociągu zbudowano w praktyce nowy gazociąg, biegnący częściowo inną trasą niż poprzedni. Przebiega on przez środek działki nr [...]7na całej jej długości oraz przez część działki nr [...]8 na długości 22 m.

W trakcie realizacji gazociągu obowiązywało zarządzenie Ministra Przemysłu z 24 czerwca 1989 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe. Stosownie do zawartych w nim przepisów, przeprowadzenie gazociągu przez działkę nr [...]7 wymusiło ustanowienie strefy bezpieczeństwa o szerokości 15 m od osi gazociągu z każdej strony. W strefie tej niedozwolone jest lokowanie budynków oraz sadzenie drzew i krzewów, które mogłyby uszkodzić gazociąg. Odległość podstawowa dla gazociągu takiego typu, jak umiejscowiony na nieruchomości powodów, wynosi ok. 35 m. Wobec tego, że szerokość działki nr [...]7 wynosi ok. 35 m, a gazociąg przebiega przez jej środek, teren działki został przeznaczony w planie zagospodarowania przestrzennego na działalność rolniczą bez prawa zabudowy. W kolejnym rozporządzeniu Ministra Gospodarki z 30 lipca 2001 r., w miejsce odległości podstawowej wprowadzono pojęcie strefy kontrolowanej, która wynosi dla przedmiotowego gazociągu 8 m. Pas eksploatacyjny to pas gruntu konieczny do prawidłowego prowadzenia eksploatacji gazociągu. W pasie tym właściciel działki musi liczyć się z możliwością zniszczeń. Powierzchnia pasa eksploatacyjnego o szerokości 8 m, w granicach działek nr [...]8 i nr [...]9, wynosi 3 319 m². Dodatkowo nieruchomość powodów stanowi strefę ochronną dla dwóch sąsiednich nieruchomości. Pas nieruchomości przeznaczony na gazociąg można użytkować w sposób ograniczony. Uchwałą Rady Gminy S. z 30 czerwca 2011 r. ustalono strefę ochronną, przyjmując, że dla gazociągu wysokiego ciśnienia relacji M. lokalizacja budynków mieszkalnych dopuszczona jest w odległości minimum 15 m od gazociągu.

P. S.A. w W. (jako finansujący) i G. S.A. w W. (jako korzystający) zawarły 6 lipca 2005 r. umowę leasingu operacyjnego. Do składników majątkowych objętych umową należał m.in. wskazany wyżej gazociąg. Następnie 4 października 2007 r. podmioty te zawarły w formie aktu notarialnego umowę przeniesienia własności, prawa użytkowania wieczystego oraz innych praw, obejmując nią m.in. przedmiotowy gazociąg wraz z odgałęzieniami i stacjami redukcyjno-pomiarowymi. Pismem z 20 marca 2007 r. powodowie wezwali P. S.A. w W. do zawarcia umowy zezwalającej na korzystanie z przedmiotowych nieruchomości za odpowiednim wynagrodzeniem oraz wypłaty odszkodowania za dotychczasowe bezumowne korzystanie z gruntu lub odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości.

Powodowie podkreślili, że poprzednia właścicielka A. P. nie wyraziła zgody na zlokalizowanie gazociągu w taki sposób, w jaki został wykonany. W odpowiedzi pozwany wskazał, że gazociąg przeprowadzono na podstawie zgody A. P., którą załączono do wniosku o pozwolenie na budowę i na tej podstawie wójt wydał decyzję o pozwoleniu na budowę.

Rozważając kwestię odszkodowania za obniżenie wartości przedmiotowej nieruchomości, Sąd Okręgowy uznał żądanie powodów za bezpodstawne. Pozostający w sferze planów pomysł wybudowania na spornej nieruchomości domów jednorodzinnych nie może bowiem być podstawą do uznania, że powodowie ponieśli szkodę w postaci obniżenia wartości nieruchomości. W ocenie Sądu pierwszej instancji, nieruchomość od początku miała charakter rolny i w dalszym ciągu może być wykorzystywana na ten cel. Powodowie nie wykazali podstaw, by zakładać, że uda im się uzyskać przekształcenie gruntów rolnych na działki budowlane. Sąd Okręgowy dodał, że właścicielowi nieruchomości nie przysługuje wobec nieuprawnionego posiadacza służebności przesyłu roszczenie o naprawienie szkody z powodu obniżenia jej wartości, związanego z normalnym korzystaniem z nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności.

Odnosząc się do żądania zapłaty z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z art. [...]2 § 2 w zw. z art. [...]6 i art. 352 § 2 k.c. właściciel rzeczy może żądać wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy także względem posiadacza służebności w złej wierze, niezależnie od zgłoszenia roszczenia określonego w art. 222 § 2 k.c. Korzystanie z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym służebności przesyłu, nawet realizowane w dobrej wierze, nie wyłącza uprawnienia właściciela do żądania wynagrodzenia. Wysokość odszkodowania powinna być proporcjonalna do stopnia faktycznej ingerencji w treść prawa własności powodów i uwzględniać wartość nieruchomości. W oparciu o opinie biegłych Sąd Okręgowy wskazał, że przy rocznej stawce czynszu w wysokości 7,5 %, roczny czynsz dzierżawny za korzystanie z nieruchomości stanowiącej pas eksploatacyjny gazociągu o powierzchni 3 319 m² za lata 2004-2007 wynosi 4 580 zł. Kwota ta została zasądzona na rzecz powodów od pozwanych solidarnie na podstawie art. 554 k.c. Pozostałą kwotę w wysokości 21 318 zł, za lata 2008-2016, Sąd pierwszej instancji

zasądził od pozwanego G. S.A. w W., ponieważ spółka ta korzystała z nieruchomości powodów jako operator gazociągu od października 2007 r.

Powodowie zaskarżyli apelacją wyrok Sądu Okręgowego w części oddalającej powództwo o zapłatę przez pozwanych solidarnie: kwoty 45 898 zł tytułem odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości, kwoty 139 420 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w latach 2004-2007, a także kwoty 314 682 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w latach 2008-2016. Wyrokiem z 4 lutego 2019 r. Sąd Apelacyjny w W. zmienił zaskarżony wyrok częściowo, w ten sposób, że: w punkcie trzecim kwotę 21 318 zł zasądził na rzecz powodów od pozwanego G. S.A. w W. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwoty 16 805 zł za okres od 25 czerwca 2015 r. do dnia zapłaty i od kwoty 4 513 zł za okres od 1 lutego 2016 r. do dnia zapłaty oraz oddalił dalej idące powództwo o zapłatę odsetek od tej kwoty (pkt I 1); w punkcie czwartym zasądził od G. S.A. w W. na rzecz powodów dalszą kwotę 1 692 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 5 stycznia 2017 r. do dnia zapłaty (pkt I 2), a także oddalił apelację powodów w pozostałej części (pkt II).

Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko Sądu Okręgowego, że powodowie nie udowodnili, by sporna nieruchomość została przeznaczona na cele rolne dopiero wskutek posadowienia na niej gazociągu. Sąd odwoławczy podkreślił, że zarówno w 1992 r., jak i w dacie nabycia nieruchomości przez powodów, miała ona charakter gruntów rolnych. Powód przedstawił plan wzniesienia na nieruchomości osiedla domków jednorodzinnych, przy czym – niezależnie od kwestii posadowienia gazociągu – nie wykazał, że plan ten jest realny. Powodowie nie wykazali także, że nabyli od swojej poprzedniczki prawnej wierzytelność z tytułu odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości. Oceny tej nie zmienia fakt, że powód jest jednocześnie spadkobiercą A. P., skoro nie udowodniono, by A. P. zgłaszała roszczenia odszkodowawcze względem pozwanych, a także by sporna nieruchomość utraciła część swojej wartości na skutek ich działań. Wobec niewykazania szkody, Sąd Apelacyjny podtrzymał ocenę Sądu Okręgowego o bezzasadności roszczeń odszkodowawczych powodów z tytułu obniżenia wartości nieruchomości.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie można przypisać Sądowi Okręgowemu naruszenia prawa w postaci przepisów rozporządzeń wykonawczych do Prawa budowlanego, skoro sąd ten nie zastosował wskazanych przepisów. Zdaniem Sądu odwoławczego, nie jest uzasadnione odwoływanie się przez skarżących do pojęcia strefy kontrolowanej i obowiązujących w tym względzie przepisów wykonawczych. Dla oceny żądań powodów istotne jest bowiem ograniczenie ich prawa odpowiadające zakresowi służebności, nie zaś ograniczenia wynikające z prawa administracyjnego.

Sąd Apelacyjny zaakceptował także ustalenia biegłych, z których wynikało, że powodowie mogą domagać się od pozwanych wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części nieruchomości, na poziomie kwot odpowiadających stawce rocznego czynszu dzierżawnego w wysokości 7,5 % jej wartości. Okoliczność, że w ocenie powodów wartość spornej nieruchomości powinna zostać oszacowana na znacznie wyższą kwotę od przyjętej w opinii biegłych, nie uzasadnia zarzutu naruszenia prawa procesowego i materialnego, w tym Konstytucji RP. Powodowie nie przedstawili bowiem dowodu, że opinia biegłych nie odpowiada realiom rynkowym.

Od wyroku Sądu Apelacyjnego skargę kasacyjną wnieśli powodowie, zaskarżając go w części, tj. w zakresie punktu II oddalającego ich apelację w pozostałej części. Skarżący zarzucili naruszenie:

I. prawa materialnego, tj.:

A. § 110 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U. z 2013 r. poz. 640) przez jego niezastosowanie, a zastosowanie § 10 ust. 3 pkt 3 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz.U. z 2001 r. poz. 1055), chociaż przepis ten nie obowiązywał w dacie wydania wyroku przez Sąd drugiej instancji i brak jest przepisu szczególnego uzasadniającego jego zastosowanie, a z treści § 89 tego rozporządzenia wprost wynika, że jego przepisy nie znajdują zastosowania do gazociągu posadowionego na nieruchomości powodów,

B. art. 305¹ w zw. z art. 140 w zw. z art. 225 k.c. w zw. z art. 64 Konstytucji RP w zw. z art. 8 Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności przez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że sposób umiejscowienia urządzenia przesyłowego na nieruchomości powodów, w tym sposób wykonywania posiadania w zakresie odpowiadającym służebności przesyłu, nie wpływa na wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości,

C. art. 305¹ w zw. z art. 352 w zw. z art. 361 § 1 i 2 k.c. przez błędną wykładnię i w konsekwencji niezasadne zawężenie pojęcia szkody,

D. art. 140 w zw. z art. 305¹ k.c. w zw. z art. 21 ust. 2 i art. 64 Konstytucji RP przez błędną wykładnię i przyjęcie, że ograniczenie prawa własności na podstawie decyzji władzy publicznej nie uprawnia powodów do uzyskania odszkodowania pozwalającego na przywrócenie sytuacji majątkowej sprzed wybudowania urządzenia przesyłowego na ich nieruchomości,

E. art. 140 w zw. z art. 305¹ k.c. w zw. z art. 21 ust. 2 i art. 64 Konstytucji RP przez błędną wykładnię i przyjęcie, że powodowie nie nabyli od swojej poprzedniczki prawnej A. P. wierzytelności o odszkodowanie za obniżenie wartości nieruchomości,

F. art. 305¹ w zw. z art. 352 w zw. z art. 361 § 1 i 2 k.c. przez błędną wykładnię i przyjęcie, że powodom nie należy się odszkodowanie za utraconą wartość nieruchomości.

II. prawa procesowego, tj.:

A. art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 240 ust. 2 w zw. z art. 156 ust. 3 u.g.n. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. przez określenie wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powodów na podstawie niezdatnego do wykorzystania operatu szacunkowego,

B. art. 328 w zw. z art. 378 § 1 w zw. z art. 382 k.p.c. przez pominięcie ustalenia szerokości strefy kontrolowanej dla gazociągu na nieruchomości powodów, które powinno nastąpić w oparciu o treść załącznika nr 2 do rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie

warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie oraz brak odniesienia się w tym zakresie do zarzutów apelacji,

C. art. 212 § 1 zd. 2 w zw. z art. 217 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. przez zaniechanie wyjaśnienia wątpliwości co do przyczyn spadku wartości nieruchomości powodów,

D. art. 322 k.p.c. przez zaniechanie ustalenia odpowiedniej wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powodów i w konsekwencji ustalenie znacznie zaniżonego wynagrodzenia.

Na tej podstawie skarżący wnosili o uchylenie wyroku Sądu Apelacyjnego w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie wydanie przez Sąd Najwyższy orzeczenia reformatoryjnego.

W odpowiedziach na skargę kasacyjną pozwani wnosili o oddalenie skargi i zasądzenie od powodów na ich rzecz zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna powodów zasługuje na uwzględnienie w zakresie, w jakim skutkuje uchyleniem zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części i przekazaniem w tym zakresie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Zarzuty podniesione w punktach I. C - F oraz II. C skargi kasacyjnej dotyczą zaskarżonego orzeczenia w części odnoszącej się do żądania zasądzenia odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości . W ocenie Sądu Najwyższego są one niezasadne. Trafny jest bowiem pogląd wyrażony w uchwale Sądu Najwyższego z 8 września 2011 r., III CZP 43/11, że właścicielowi nieruchomości nie przysługuje wobec nieuprawnionego posiadacza służebności przesylu roszczenie o naprawienie szkody z powodu obniżenia jej wartości, związanego z normalnym korzystaniem z nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści takiej służebności (art. 225 w zw. z art. [...]6k.c.). W jej uzasadnieniu wyjaśniono, że jednym z roszczeń właściciela przewidzianych w art. [...]2 § 2 i art. 225 k.c. jest roszczenie o naprawienie szkody za pogorszenie rzeczy. Istnieje ono wtedy, gdy działania lub zaniechania posiadacza prowadzą do obniżenia wartości użytkowej lub ekonomicznej rzeczy (por. wyroki SN: z 26 lutego

1969 r., II CR 13/69, z 11 grudnia 2009 r., V CSK 175/09). Roszczenie to zostało ukształtowane w sposób szczególny zarówno co do przesłanek powstania, jak i zakresu. Odpowiedzialność posiadacza w złej wierze jest odpowiedzialnością niezależną od winy (za sam skutek) i obejmuje przypadkowe uszkodzenie lub utratę rzeczy. Z kolei odrębność uregulowania zakresu obowiązku naprawienia szkody polega przede wszystkim na tym, że posiadacz w złej wierze odpowiada tylko do wartości rzeczy, a więc z wyłączeniem utraconych korzyści, co wynika z ogólnych założeń roszczeń uzupełniających oraz z art. [...]2 k.c., w którym jest mowa o odpowiedzialności „za zużycie, pogorszenie lub utratę rzeczy”, a nie „w związku ze zużyciem, pogorszeniem lub utratą rzeczy” (por. uchwałę SN z 7 stycznia 1998 r., III CZP 62/97, oraz wyroki SN: z 11 grudnia 2009 r., V CSK 175/09, i z 24 marca 2010 r., V CSK 317/09). Regulacja roszczenia o naprawienie szkody z powodu pogorszenia rzeczy (jak i innych roszczeń uzupełniających) choć ma charakter szczególny, jest niezupełna, a zatem w kwestiach nieuregulowanych w art. [...]2 § 2 i art. 225 k.c. trzeba sięgnąć do przepisów ogólnych o zobowiązaniach, w szczególności do art. 361 § 1 k.c.

W uzasadnieniu powołanej uchwały wyjaśniono, że szkoda w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości występuje wtedy, gdy tego rodzaju „obniżka” wartości ma charakter trwały i nieodwracalny. Nie można natomiast ocenić jej trwałości, gdy właścicielowi przysługuje roszczenie negatoryjne i może on doprowadzić do przywrócenia stanu zgodnego z prawem. Dlatego dopóki przysługuje mu to roszczenie, dopóty nie może on żądać pieniężnego naprawienia szkody w postaci obniżenia wartości nieruchomości na skutek posadowienia i eksploatacji na nieruchomości urządzeń elektroenergetycznych. Jego utrata wiąże się z reguły z uzyskaniem przez przedsiębiorstwo energetyczne tytułu prawnego do korzystania z nieruchomości (umownego, administracyjnego, sądowego), a to jest z kolei związane z obowiązkiem zapłaty właścicielowi odpowiedniego ekwiwalentu, co także wyklucza odszkodowanie (por. uchwałę SN z 8 września 1988 r., III CZP 76/88).

Ponadto nie stanowi pogorszenia rzeczy zmniejszenie jej wartości, które podlega kompensacji w ramach wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, a więc np. normalne jej zużycie eksploatacyjne, gdyż w przeciwnym razie posiadacz

płaciłby podwójnie (por. wyrok SN z 26 lutego 1969 r., II CR 13/69). Pomimo, że roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy nie ma charakteru odszkodowawczego, gdyż jego wysokość nie zależy od tego, czy właściciel poniósł jakikolwiek uszczerbek, to może ono realizować różne cele gospodarcze, m.in. kompensować koszty, które właściciel poniósł przez to, że np. był zmuszony do korzystania z cudzej nieruchomości zamiast własnej albo utracił korzyści, jakie by uzyskał wynajmując lub wydzierżawiając rzecz. Trafne jest więc stanowisko, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy może spełniać cele odszkodowawcze. Przy tym należy zauważyć, że o jego wysokości decyduje wynagrodzenie rynkowe, jakie nieuprawniony posiadacz musiałby zapłacić za korzystanie z danego rodzaju rzeczy przez czas trwania tego władztwa, gdyby było ono oparte na tytule prawnym (por. uchwałę składu 7 sędziów SN z 10 lipca 1984 r., zasada prawna, III CZP 20/84, oraz uchwały SN: z 7 stycznia 1998 r., III CZP 62/97, i z 13 marca 2008 r., III CZP 3/08). Co do zasady trzeba więc przyjąć, że uszczerbek właściciela związany z pogorszeniem nieruchomości tylko w następstwie zbudowania na niej i eksploatacji urządzeń elektroenergetycznych (gazowych) jest rekompensowany świadczeniem, jakie może on uzyskać za obciążenie jego prawa służebnością przesyłu. Wynagrodzenie za ustanowienie służebności (art. 305² k.c.) powinno równoważyć wszelki uszczerbek związany z trwałym obciążeniem nieruchomości (por. uchwałę SN z 8 września 1988 r., III CZP 76/88 i postanowienie SN z 2 czerwca 2000 r., II CKN 1060/98). Dodatkowo w przedmiotowej sprawie Sąd Apelacyjny dokonał ustaleń faktycznych i trafnie podzielił pogląd Sądu pierwszej instancji, że po stronie powodów nie wystąpiła szkoda polegająca na obniżeniu wartości nieruchomości na skutek posadowienia na niej gazociągu wysokiego ciśnienia ze strefą ochronną. W dacie nabycia przez powoda własności od poprzedniczki prawnej, przedmiotowa nieruchomość miała bowiem charakter rolny i nadal możliwe jest jej wykorzystywanie w tym właśnie celu.

Z kolei orzeczenia w części odnoszącej się do żądania zasądzenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości dotyczą zarzuty podniesione w punktach I. A - B oraz II. A – B i D skargi kasacyjnej. Zarzuty te dotyczą przede wszystkim dwóch kwestii: podstaw prawnych i sposobu ustalenia

szerokości strefy kontrolowanej dla przedmiotowego gazociągu oraz określenia wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości na podstawie niezaktualizowanego operatu szacunkowego. W ocenie Sądu Najwyższego są one tylko częściowo zasadne.

Zgodnie z § 10 ust. 1-4 i 6 pkt 3 ppkt c) aktualnie obowiązującego rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U. z 2013 r. poz. 640, zwanego dalej „rozporządzeniem”), dla gazociągów należy wyznaczyć, na okres ich użytkowania, strefy kontrolowane. W strefach kontrolowanych należy kontrolować wszelkie działania, które mogłyby spowodować uszkodzenie gazociągu lub mieć inny negatywny wpływ na jego użytkowanie i funkcjonowanie. W strefach kontrolowanych nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania. Ponadto w strefach tych nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 2,0 m od gazociągów o średnicy do DN 300 włącznie i 3,0 m od gazociągów o średnicy większej niż DN 300, licząc od osi gazociągu do pni drzew. Wszelkie prace w strefach kontrolowanych mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z właściwym operatorem sieci gazowej. Szerokość stref kontrolowanych powinna wynosić dla gazociągów o maksymalnym ciśnieniu roboczym (MOP) powyżej 1,6 MPa oraz o średnicy powyżej DN 300 do DN 500 włącznie - 8,0 m. Jednakże zgodnie z § 110 powołanego rozporządzenia, dla gazociągów wybudowanych: (1) przed dniem 12 grudnia 2001 r. lub dla których przed tym dniem wydano pozwolenie na budowę, (2) w okresie od dnia 12 grudnia 2001 r. do dnia wejścia w życie niniejszego rozporządzenia lub dla których w tym okresie wydano pozwolenie na budowę - stosuje się szerokość stref kontrolowanych określoną w załączniku nr 2 do rozporządzenia. Natomiast rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 97, poz. 1055), utraciło moc i brak jest podstaw do jego stosowania.

W uchwale z 11 grudnia 2015 r., III CZP 88/15, Sąd Najwyższy wyjaśnił, że obszar strefy kontrolowanej określonej w § 10 w związku z § 110 rozporządzenia

Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U. z 2013 r., poz. 640) oraz w załączniku nr 2 do tego rozporządzenia, nie pokrywa się z zakresem obciążenia nieruchomości służebnością przesyłu (art. 305¹ k.c.), ustanowioną dla gazociągu wybudowanego przed dniem 12 grudnia 2001 r. W uzasadnieniu uchwały wskazano, że ustalenie strefy kontrolowanej wiąże się nie tylko z nałożeniem na właściciela nieruchomości, przez którą przebiega sieć gazowa, określonych obowiązków, ale także z ich nałożeniem na przedsiębiorcę korzystającego z sieci. Obowiązki te służą zapewnieniu utrzymania sieci gazowej we właściwym stanie technicznym, ale także zagwarantowaniu bezpiecznego korzystania z nieruchomości, przez którą sieć przebiega oraz z nieruchomości sąsiednich. Ustanowienie strefy kontrolowanej nie chroni zatem wyłącznie interesów przedsiębiorcy będącego właścicielem urządzeń przesyłowych, chociaż na nim spoczywa obowiązek zapewnienia bezpieczeństwa eksploatacji sieci gazowej. Z istnienia strefy kontrolowanej wynikają także liczne ograniczenia dla właścicieli nieruchomości nią objętych, gdy chodzi o sposób korzystania z tych nieruchomości. Powstanie strefy kontrolowanej na czas użytkowania gazociągu nie pozostaje w bezpośrednim związku z regulowaniem tytułu prawnego przedsiębiorcy zamierzającego na cudzych nieruchomościach wybudować gazociąg. Strefa kontrolowana musi być wyznaczona dla wszystkich gazociągów na okres ich użytkowania, nawet jeśli zostały posadowione na cudzych gruntach bez tytułu prawnego.

Strefa kontrolowana nie musi i z reguły nie pokrywa się z przedmiotem wykonywania służebności przesyłu. Na ogół wykonywanie służebności polega na przeprowadzeniu przez daną nieruchomość urządzenia przesyłowego oraz dokonywaniu modernizacji, remontów itp., przy czym czynności te mogą być wykonywane z różną częstotliwością. Przedmiotem wykonywania jest obszar gruntu niezbędny do budowy a następnie utrzymania, eksploatacji i konserwacji gazociągu. Strefa kontrolowana takim działaniom nie służy, jej celem jest zachowanie bezpieczeństwa eksploatacji gazociągu (por. postanowienie SN z 20 kwietnia 2017 r., II CSK 505/16). W judykaturze Sąd Najwyższy wyjaśnił, 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 (por. wyrok SN z 18 kwietnia 2013 r., II CSK 504/12, a także postanowienia SN: z 3 lutego 2010 r., II CSK 444/09, i z 8 lutego 2013 r., IV CSK 317/12). Analogiczną zasadę należy stosować w wypadku szacowania wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, na której posadowiony został gazociąg wysokiego ciśnienia ze strefą kontrolowaną. Ubocznie wskazać należy, że w przedmiotowej sprawie stwierdzono, iż uchwałą Rady Gminy S. z 30 czerwca 2011 r. ustalono strefę ochronną, przyjmując, że dla gazociągu wysokiego ciśnienia relacji M. lokalizacja budynków mieszkalnych dopuszczona jest w odległości minimum 15 m od gazociągu.

Ponadto mają rację skarżący zarzucając Sądowi odwoławczemu określenie wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości na podstawie niezaktualizowanego operatu szacunkowego. Zgodnie z art. 156 ust. 1 i 3-4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2023 r. poz. 344 ze zm., zwanej dalej „u.g.n.”) rzeczoznawca majątkowy sporządza na piśmie opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 u.g.n. (m.in. cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych). Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie powyższego okresu po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę, który go sporządził, oraz dołączenie do operatu szacunkowego analizy potwierdzającej, że od daty jego sporządzenia nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których

mowa w art. 154 u.g.n. Po potwierdzeniu aktualności operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, w kolejnych 12 miesiącach, chyba że wystąpią zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 u.g.n. Dodatkowo z art. 240 ust. 2 u.g.n. wynika, że ilekroć w przepisach odrębnych ustaw jest mowa o czynnościach wykonywanych przez biegłych lub inne osoby posiadające uprawnienia do szacowania nieruchomości, należy przez to rozumieć, że czynności te mogą wykonywać wyłącznie rzeczoznawcy majątkowi, o których mowa w niniejszej ustawie. Artykuł 156 ust. 3 i 4 u.g.n. ma więc zastosowanie również do operatów sporządzanych w toku postępowania sądowego (por. postanowienie SN z 20 maja 2010 r., V CSK 13/10).

W judykaturze wprawdzie wyjaśniono, że wykorzystanie przez sąd opinii biegłego, mimo braku wymaganej art. 156 ust. 4 u.g.n. klauzuli aktualizacyjnej, nie stanowi automatycznie podstawy do uchylenia orzeczenia, które zostało wydane z naruszeniem tego przepisu. Jednakże wskazuje się również, że sąd nie jest uprawniony do samodzielnej oceny, czy uległa zmianie wartość nieruchomości określona w opinii rzeczoznawcy, która w świetle art. 156 ust. 3 u.g.n. utraciła aktualność i obowiązany jest tę opinię uaktualnić w sposób określony w art. 156 ust. 4 u.g.n. (por. postanowienia SN: z 14 maja 2021 r., II CSKP 39/21, i z 19 lipca 2012 r., II CSK 660/10, a także wyroki SN: z 30 września 2016 r., I CSK 646/15, i z 26 stycznia 2018 r., II CSK 117/17). Tymczasem w niniejszej sprawie Sąd Apelacyjny, pomimo upływu terminu wynikającego z art. 156 ust. 3 u.g.n., nie uaktualnił opinii biegłego sądowego w sposób określony w art. 156 ust. 4 u.g.n. ani nie wyjaśnił w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, dlaczego przyjął dotychczasową opinię za aktualną. Sąd zaś jest obowiązany opinię uaktualnić w sposób określony w art. 156 ust. 4 u.g.n. także na etapie postępowania odwoławczego (por. postanowienie SN z 27 listopada 2020 r., III CSK 108/18).

Mając powyższe na uwadze, Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c., orzekł jak w sentencji.

O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 108 § 2 w zw. z art. 398²¹ k.p.c.

[SOP]

[ms]