

POSTANOWIENIE

11 marca 2025 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Karol Weitz (przewodniczący)

SSN Władysław Pawlak (sprawozdawca)

SSN Roman Trzaskowski

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 11 marca 2025 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej P. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w T.
od postanowienia Sądu Okręgowego w Gdańsku
z 8 marca 2022 r., III Ca 831/21,
w sprawie z wniosku J. R.
z udziałem P. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w T.
o ustanowienie służebności przesyłu,

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

Władysław Pawlak

Karol Weitz

Roman Trzaskowski

UZASADNIENIE

Postanowieniem z 8 marca 2022 r. Sąd Okręgowy w Gdańsku w pkt I oddalił apelację uczestniczki P. sp. z o.o. w T. od postanowienia Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku z 30 marca 2021 r., którym została ustanowiona na rzecz tej uczestniczki, na nieruchomości stanowiącej działkę nr [...], położonej w G., objętej księgą wieczystą nr [...], odpłatna i bezterminowa służebność przesyłu

polegającą na uprawnieniu do korzystania przez uczestniczkę z tej nieruchomości w celu eksploatacji gazociągu średniego ciśnienia DN 500, w tym do jego konserwacji, modernizacji i usuwania awarii oraz do wejścia i wjazdu na teren tej nieruchomości celem realizacji uprawnień wynikających z wykonywania ustanowionej służebności, według oznaczenia jak na mapie dla celów prawnych stanowiącej załącznik do opinii biegłego sądowego M. Ś. z 7 listopada 2017 r., za wynagrodzeniem na rzecz wnioskodawcy J. R. w kwocie 79 407,07 zł z ustawowymi odsetkami od dnia uprawomocnienia się postanowienia do dnia zapłaty. W pkt II Sąd odwoławczy orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że nieruchomość służebna ma obszar 0,2994 ha i stanowi własność wnioskodawcy na podstawie dziedziczenia. Jest zabudowana budynkiem hali magazynowej z częścią biurową o powierzchni 642,52 m². Na nieruchomości znajduje się też parking dla samochodów osobowych oraz zbiornik przeciwpożarowy. Według miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomość ta jest położona w całości na obszarze strefy produkcyjno-przemysłowej. Z prawem własności związana jest służebność przejazdu i przechodu przez działki nr [...] i [...] oraz jest obciążona nieodpłatną służebnością drogi koniecznej na rzecz kaźdoczesnych właścicieli stanowiącej działkę nr [...].

Przez przedmiotową nieruchomość, wzdłuż południowej granicy, przebiega stalowy gazociąg średniego ciśnienia DN 500 (przy maksymalnym ciśnieniu 300 kPa), doprowadzający gaz także do budynku położonego na tej nieruchomości. Gazociąg został wykonany na podstawie pozwolenia budowlanego z 18 listopada 1993 r. Właścicielem gazociągu jest uczestniczka.

W odniesieniu do tego typu gazociągów występuje konieczność przeprowadzenia - raz do roku - kontroli dywanowej, która polega na pobieraniu z rejonu ponad gazociągiem próbek powietrza w celu analizy obecności metanu i zwykle jest przeprowadzana z samochodu jadącego równolegle do trasy gazociągu w odległości 4-5 m od jego osi. Ponadto przeprowadzana jest kontrola obchodowa, polegająca na przejściu przez pracownika po trasie gazociągu i dokonaniu jego oceny po ewentualnych symptomach terenu nad nim.

Awarię gazociągu mogą wywołać takie czynniki jak nielegalne i niekontrolowane prace ziemne, ruchy mas ziemnych, nadmierne obciążenie oraz ewentualny porost drzew zbyt blisko gazociągu. Możliwe jest też powstanie ogniska korozyjnego w ścianie gazociągu i jego perforacja lub pęknięcie połączenia spawanego z dwóch odcinków rur wskutek obciążenia. Jednak awaria bez ingerencji zewnętrznej zdarza się bardzo rzadko. Skutki ewentualnych awarii gazociągu mogą zostać usunięte poprzez wykonanie robót ziemnych sposobem ręcznym lub przy użyciu koparki.

Zgodnie z normą zakładową, stanowiącą załącznik nr 1 do uchwały Zarządu P. S.A. z 19 maja 2015 r. szerokość pasa eksploatacyjnego dla tego typu gazociągu jak na nieruchomości wnioskodawcy wynosi 1 m. Każdorazowy właściciel nieruchomości, przez którą przebiega gazociąg musi kontrolować wszelkie działania, które mogłyby spowodować jego uszkodzenie lub mieć negatywny wpływ na jego użytkowanie i funkcjonowanie. W odległości mniejszej niż 3 m od osi gazociągu nie mogą rosnąć drzewa, zaś wszelkie prace mogą być prowadzone jedynie po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonywania z operatorem sieci gazowej. W strefie kontrolowanej gazociągu nie należy wznosić obiektów budowlanych ani urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas użytkowania. Obiekty kubaturowe można wznosić w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od osi gazociągu. Na przedmiotowej nieruchomości istnieją dogodne warunki dojazdu do każdego miejsca gazociągu, jak również warunki do usunięcia awarii. W skrajnym przypadku istniałaby konieczność użycia większej koparki samojezdnej na kołach, której szerokość wynosi ok. 2,5 m. Przy wykonywaniu prac ziemnych w miejsce awarii powinien wjechać samochód dostawczy z niezbędnymi materiałami do jej usunięcia oraz sprzętem (np. agregat prądotwórczy, sprzęt spawalniczy). W przypadku usunięcia awarii w postaci uszkodzonej izolacji gazociągu potrzebne do tego materiały można byłoby przenieść z placu przed posesją.

Według Sądu *a quo* istnieją cztery możliwe warianty ustanowienia służebności przesyłu na przedmiotowej nieruchomości: pierwszy zakłada obszar służebny o szerokości całkowitej 1 m o łącznej powierzchni 73 m²; drugi wariant obejmuje obszar o szerokości całkowitej 9,7 m (po 4,85 m od osi gazociągu

w obie strony) o powierzchni 706 m² i zapewnia możliwość dojazdu pasem o szerokości 3 m; według wariantu trzeciego pas służebny ma szerokość 3 m (po 1,5 m od osi gazociągu) o łącznej powierzchni 219 m²; z kolei czwarta opcja z pasem służebnym o szerokości 3 m i łącznej powierzchni 218 m² zakłada utworzenie drogi dojazdowej do pasa służebnego poprzez istniejącą bramę (o szerokości 2,5 m), przy czym obszar służebności szerokości 3 m jest podzielny na dwie części z których południowa przebiega 0,5 m od osi gazociągu, a północna 2,5 m od osi gazociągu. W przypadku pierwszego wariantu wynagrodzenie za ustanowienie służebności wynosi 7312 zł, drugiego - 79 407 zł, trzeciego 22 294 zł, a czwartego - 22 192 zł.

Sąd Rejonowy ustanowił służebność według drugiego wariantu, wskazując, że nie identyfikuje pasa eksploatacyjnego/technologicznego ze strefą ochronną, tj., strefą oddziaływania urządzeń przesyłowych, która jest niezbędna do zapewnienia prawidłowego i bezpiecznego funkcjonowania urządzeń, bezpieczeństwa osób i mienia. Sąd *a quo* zwrócił uwagę, że zakres służebności powinien uwzględniać potencjalne okoliczności, które mogą się wydarzyć w przyszłości, nie zaś tylko przy uwzględnieniu faktycznie wykonywanych dotąd czynności. Dlatego pas służebności przesyłu obejmuje także drogi dojazdowe do miejsca posadowienia urządzeń przesyłowych oraz strefy robocze i pasy gruntu umożliwiające prowadzenie prac związanych z eksploatacją tych urządzeń. Nie ma znaczenia, że awarie, których naprawa powoduje konieczność zajęcia większej części nieruchomości zdarzają się rzadko, skoro wystąpienie ich jest możliwe i prawdopodobne. Odnosząc się do wysokości należnego wnioskodawcy wynagrodzenia Sąd pierwszej instancji wyjaśnił, że obejmuje ono zarówno obszar niezbędny do bieżącej eksploatacji sieci gazowej, jak i teren, który będzie zajęty przez przedsiębiorcę przesyłowego w przypadku wystąpienia awarii.

Sąd odwoławczy podzielił ustalenia faktyczne i ocenę prawną Sądu Rejonowego. Podkreślił, że wprowadzie biegły sądowy przyznał, iż awarie występują rzadko, ale z uwagi na bezterminowy charakter służebności przesyłu, należy uwzględnić sytuacje awaryjne mogące wystąpić w przyszłości, na przestrzeni kilkudziesięciu lat, a także konieczność prac konserwacyjnych i modernizacyjnych.

W skardze kasacyjnej uczestniczka zaskarżając postanowienie Sądu drugiej instancji w pkt I, wniosła o jego uchylenie i orzeczenie co istoty sprawy przez uwzględnienie apelacji w całości i orzeczeni o kosztach postępowania kasacyjnego. Zarzuciła naruszenie prawa materialnego, tj.: 1) art. 305¹ k.c. w zw. z art. 305² k.c., art. 288 k.c. i art. 142 k.c. na skutek: a) błędnego przyjęcia, że pas eksploatacyjny służebności konieczny dla usunięcia awarii może być ustalony w sposób całkowicie dowolny i na podstawie hipotetycznych założeń oraz, że tak ustanowiona służebność stanowi podstawę do ustalenia wynagrodzenia; b) błędnego przyjęcia, że wyjątkowo rzadka awaria gazociągu powinna być ujęta w treści prawa służebności jako niestwarzająca odrębnego stanu uprawniającego do zajęcia nieruchomości; 2) art. 305¹ k.c. w zw. z art. 287 k.c. i art. 305⁴ k.c. przez przyjęcie, że pas eksploatacyjny służebności może być ustalony niezgodnie z przeznaczeniem urządzenia przesyłowego, zasadami współżycia społecznego oraz dotychczasową praktyką i potrzebami przedsiębiorstwa.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 305¹ k.c. i art. 305² k.c. nieruchomość można obciążyć na rzecz przedsiębiorcy, który wybudował na niej i eksploatuje urządzenia przesyłowe, o których mowa w art. 49 § 1 k.c., prawem polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń. Jak wynika z art. 305⁴ k.c. do służebności przesyłu stosuje się odpowiednio przepisy o służebnościach gruntowych..

Zakres służebności gruntowej i sposób jej wykonywania oznacza się , w braku innych danych, według zasad współżycia społecznego przy uwzględnieniu miejscowych zwyczajów (art. 287 k.c.). Służebność gruntowa powinna być wykonywana w taki sposób, żeby jak najmniej utrudniała korzystanie z nieruchomości obciążonej (art. 288 k.c.).

Powierzchnia nieruchomości zajęta pod służebność powinna odpowiadać warunkom eksploatacji sieci przyjętym w przedsiębiorstwie będącym właścicielem urządzeń przesyłowych, ale wyznaczona strefa służebności ma zabezpieczać potrzeby eksploataowania urządzeń, zapewniając przedsiębiorcy możliwość

prawidłowego korzystania z nich, a także ich konserwacji, modernizacji, usuwania awarii oraz wymiany elementów. Okoliczności te nie są jednak tożsame z przesłankami decydującymi o wyznaczeniu strefy, w obrębie której trzeba liczyć się z istnieniem w celu zapewnienia bezpiecznych warunków jego eksploataowania i funkcjonowania. Dlatego też obszar strefy kontrolowanej określonej w § 10 w zw. z § 110 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, oraz w załączniku nr 2 tego rozporządzenia, nie pokrywa się z zakresem obciążenia nieruchomości przesyłu, ustanowioną dla gazociągu wybudowanego przed dniem 12 grudnia 2001 r. (zob. też art. 66 ustawy z 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, jedn. tekst: Dz.U. z 2024 r., poz. 1411). Zakres obciążenia nieruchomości wynikającego z ustanowienia służebności przesyłu nie oznacza, że wysokość wynagrodzenia za jej ustanowienie musi być determinowana przez czynnik w postaci strefy kontrolowanej (zob. uchwała Sądu Najwyższego z 11 grudnia 2015 r., III CZP 88/15, OSNC 2016, nr 12, poz. 144). Zakres służebności przesyłu powinien odpowiadać specyfice przedsiębiorstwa, rodzajowi i umiejscowieniu urządzeń przesyłowych, obecnego sposobu ich wykorzystywania, działań przyszłych mieszczących się w granicach prawidłowego gospodarowania oraz przewidywalnych potrzeb. Celowe jest zwłaszcza wskazanie, że obciążenie obejmuje dostęp, korzystanie przez bieżącą eksploatację, dokonywanie kontroli, przeglądów, konserwacji modernizacji, remontów, usuwanie awarii, wymianę urządzeń posadowionych na nieruchomości w zakresie niezbędnym dla zapewnienia prawidłowego i niezakłóconego działania sieci przesyłowej przedsiębiorstwa. Nie mieszczą się w nich natomiast zdarzenia nadzwyczajne, wynikające z siły wyższej lub konieczności odwrócenia grożącego niebezpieczeństwa (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 18 kwietnia 2012 r., V CSK 190/11).

Należne właścicielowi nieruchomości obciążonej służebnością przesyłu wynagrodzenie powinno uwzględniać stopień, w jakim obciążenie ingeruje w treść przysługującego mu prawa, a zatem to, w jakim zakresie przed jej ustanowieniem (w tym przed wybudowaniem urządzeń przesyłowych) i po ustanowieniu może korzystać ze swojego prawa ze względu na sposób posadowienia urządzeń

i ich konsekwencję (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z 3 lutego 2010 r., II CSK 449/09 i z 8 lutego 2013 r., IV CSK 317/12). Uwzględnić też trzeba, czy urządzenia przesyłowe służą również zaspakajaniu potrzeb właściciela nieruchomości obciążonej i wówczas ewentualnie stosowne wynagrodzenie odpowiednio pomniejszyć (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z 9 września 2020 r., II CSK 62/19, z 5 grudnia 2019 r., III CZP 20/19 i 13 czerwca 2018 r., III CZP 118/17).

Biorąc pod uwagę przedstawione wyżej wypracowane w judykaturze przesłanki - w związku z wykładnią art. 305¹ k.c. w zw. z art. 305² k.c. oraz art. 305⁴ k.c. w zw. z art. 287 k.c. i art. 288 k.c. - determinujące zakres i potrzebny obszar nieruchomości obciążonej do wykonywania służebności przesyłu w postaci zlokalizowanego na niej gazociągu średniego ciśnienia, Sąd odwoławczy nie wykazał potrzebnego ustanowienia pasa służebnego o łącznej szerokości prawie 10 metrów i w związku z tym zasadne okazały się zarzuty kasacyjne oparte na naruszeniu ww. przepisów. Sąd nie wyjaśnił konieczności korzystania z tak szerokiego pasa służebnego przy wykonywaniu przez przedsiębiorcę przesyłowego opisanych w sentencji postanowienia Sądu pierwszej instancji czynności związanych z inspekcjami, konserwacjami, modernizacjami i ewentualnymi awariami urządzeń przesyłowych. Ponadto w ramach potrzeby przeprowadzenia kontroli dywanowych Sąd nie wyjaśnił również jak szerokim pojazdem jest ona wykonywana oraz w jakiej odległości od osi gazociągu znajduje się wówczas zewnętrzna w stosunku do osi gazociągu strona tego pojazdu. W razie wjazdu na pas służebny koparki o szerokości 2,5 m i tak pozostaje jeszcze łącznie ponad 7 metrów szerokości.

W ramach wykonywania uprawnień przez przedsiębiorcę wynikających z ustanowionej służebności przesyłu chodzi o czynności wykonywane w typowych, a nie ekstremalnych warunkach. Te ostatnie mogą nie wystąpić, a w razie ich jednostkowego wystąpienia i konieczności dokonania czynności wykraczających poza zakres już ustanowionej służebności przesyłu, możliwe jest zastosowanie art. 124 ust. 6 w zw. z ust. 1, ust. 4 i 5 oraz art. 124b ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz. U. z 2024 r., poz. 1145), według których właściciel nieruchomości jest obowiązany udostępnić

nieruchomość w celu wykonania czynności związanych z przebudową, konserwacją oraz usuwaniem awarii, m.in. urządzeń służących do przesyłu gazu, który to obowiązek (wynikający z decyzji administracyjnej) podlega egzekucji administracyjnej. Na przedsiębiorcy ciąży obowiązek przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, przy czym za udostępnienie nieruchomości i szkody powstałe na skutek powyższych czynności przysługuje odszkodowanie.

Sąd odwoławczy nie uwzględnił, że nieruchomość wnioskodawcy również została podłączona do sieci gazowej, a ponadto nie wyjaśnił, czy usytuowanie obciążającej nieruchomość wnioskodawcy służebności drogi koniecznej pokrywa się z przebiegiem służebności przesyłu, co również mogłoby mieć wpływ na wysokość wynagrodzenia

Z tych przyczyn Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., a o kosztach postępowania kasacyjnego zgodnie z art. 108 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c.

Władysław Pawlak

Karol Weitz

Roman Trzaskowski

[SOP]

[r.g.]