

UCHWAŁA

Dnia 11 grudnia 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Józef Frąckowiak (przewodniczący)

SSN Barbara Myszka

SSN Marta Romańska (sprawozdawca)

Protokolant Bożena Kowalska

w sprawie z wniosku Ł.P.

przy uczestnictwie Operatora Gazociągów Przesyłowych G.
S.A. w W.

o ustanowienie służebności przesyłu,

po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym
w dniu 11 grudnia 2015 r.

zagadnienia prawnego

przedstawionego przez Sąd Okręgowy w B.

postanowieniem z dnia 11 sierpnia 2015 r.,

"1. Czy służebność przesyłu dla gazociągu wybudowanego przed dniem 12 grudnia 2001 r. obejmuje obszar strefy kontrolowanej określonej w § 10 w zw. z § 110 i w załączniku nr 2 do rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U.2013.640)?

a w razie pozytywnej odpowiedzi na pytanie 1,

2. Czy służebność przesyłu dla gazociągu może obciążać nieruchomość, na której nie znajduje się urządzenie przesyłowe, ale która jest objęta obszarem strefy kontrolowanej określonej w § 10 w zw. z § 110 i w załączniku nr 2 do rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U.2013.640)?

a w razie negatywnej odpowiedzi na pytanie 1,

3. Czy wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu dla gazociągu wybudowanego przed dniem 12 grudnia 2001 r. obejmuje również wynagrodzenie za istnienie obciążenia nieruchomości wynikającego ze strefy kontrolowanej określonej w § 10 w zw. z § 110 i w załączniku Nr 2 do rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U.2013.640) poza pasem służebności przesyłu, a jeśli tak, to czy takie wynagrodzenie dotyczy również, należącej do tego samego właściciela, nieruchomości, na której nie znajduje się urządzenie przesyłowe?"

podjął uchwałę:

1. 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. 2013, 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.

2. W pozostałym zakresie odmawia podjęcia uchwały.

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni Ł. P. wniosła o ustanowienie na rzecz Operatora Gazociągów Przesyłowych G. Spółki Akcyjnej w W. służebności przesyłu gazu obciążającej nieruchomości złożoną z działek nr 2093/9 i 2093/10, objętą Kw [...], położoną w B., obręb S. Wskazała, że przez tę nieruchomość biegnie pod ziemią sieć gazowa wysokiego ciśnienia DN300 PN 6,3 MPa, której właścicielem jest uczestnik. Przebiega ona pasem gruntu o długości 45,50 m, a strefa kontrolowana gazociągu wynosi 30 m (po 15 m od osi). Posadowienie gazociągu znacznie ogranicza możliwość zabudowy nieruchomości, co powinno podlegać skompensowaniu przez wynagrodzenie.

Uczestnik Operator Gazociągów Przesyłowych G. Spółka Akcyjna w W., po oddaleniu w odrębnym postępowaniu wniosku o stwierdzenie na jego rzecz zasiedzenia służebności o treści służebności przesyłu na nieruchomości wnioskodawczyni, zgodził się na ustanowienie służebności przesyłu zgodnie z żądaniem wniosku, ale obszar nią obciążony identyfikował jako 3 m od osi gazociągu, na całej jego długości, i do takiego obciążenia ograniczył proponowane wnioskodawczyni wynagrodzenie.

Postanowieniem z dnia 25 czerwca 2014 r. Sąd Rejonowy w B. ustanowił na rzecz uczestnika, na czas nieoznaczony, na nieruchomości objętej księgą wieczystą [...] i stanowiącej działkę nr 2093/9 o pow. 179 m², służebność przesyłu gazu wysokiego ciśnienia pasem szerokości 6 m (po 3 m od osi), upoważniającą do posadowienia gazociągu DN 300 PN 6,3 MPa oraz dostępie do niego w celu konserwacji, naprawy, modernizacji, usunięcia awarii, wymiany elementów; tytułem wynagrodzenia za obciążenie nieruchomości zasądził od uczestnika na rzecz wnioskodawczyni kwotę 7.560 zł, płatną w terminie do 14 dni od daty prawomocności postanowienia, z ustawowymi odsetkami w przypadku opóźnienia w terminie płatności.

Sąd Rejonowy ustalił, że sieć gazowa wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6,3 MPa przebiega w poprzek nieruchomości wnioskodawczyni i jest oznaczona znakiem gazociągu wysokiego ciśnienia na działce nr 2093/9. W nawiązaniu do tej

okoliczności biegły geodeta J. H. zaprojektował przebieg służebności przesyłu gazu na powierzchni 179 m² (po 3 m od osi). Biegły rzeczoznawca majątkowy E. M. wyliczyła wynagrodzenie za obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu na 7.560 zł. Na żądanie wnioskodawczynie biegła wyliczyła też wysokość wynagrodzenia dla strefy kontrolowanej o szerokości 30 m, i określiła je na 38.000 zł. Opinie te Sąd Rejonowy uznał za rzetelne.

Zdaniem Sądu Rejonowego, wniosek znajdował podstawę w art. 305¹ k.c. Gdy chodzi o wysokość odpowiedniego wynagrodzenia dla właściciela nieruchomości obciążonej za ustanowienie służebności przesyłu (art. 305² § 2 k.c.), to Sąd Rejonowy odwołał się do kryteriów jego określania wskazanych w orzecznictwie. Uznał jednak, że strefa kontrolowana ustanawiana na podstawie rozporządzenia z dnia 26 kwietnia 2013 r. nie jest tożsama ze strefą eksploatacyjną służebności przesyłu, stąd też odpowiednie wynagrodzenie za ustanowioną służebność przesyłu nie może obejmować również wynagrodzenia za ustalenie na nieruchomości strefy kontrolowanej. „Odpowiednie wynagrodzenie” jest ściśle związane z szerokością wyznaczonego pasa służebności i nie może dotyczyć czynników, które poza niego wykraczają. Wnioskodawczynie należy się zatem wynagrodzenie za ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości w pasie o szerokości 3 m wzdłuż linii gazociągu, a zatem na powierzchni 179 m² dla działek nr 2093/9 i nr 2093/10, co odpowiada warunkom eksploatacji sieci obowiązującym w przedsiębiorstwie uczestnika. Kwota 7.560 zł jest „odpowiednim wynagrodzeniem” w rozumieniu art. 305² § 2 k.c. za ustanowioną służebność przesyłu gazu.

Postanowienie Sądu Rejonowego z dnia 25 czerwca 2014 r. zaskarżyła wnioskodawczynie w części co do rozstrzygnięcia o określeniu wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności i zarzuciła, że Sąd Rejonowy dowolnie przyjął, iż odpowiednie wynagrodzenie za obciążenie jej nieruchomości służebnością przesyłu ma być obliczone w związku z oddziaływaniem na grunt w pasie 3 m wzdłuż linii gazociągu, podczas gdy ograniczenie wnioskodawczynie w jej prawie własności spowodowane ustanowieniem służebności dotyczy 30 m na całej długości gazociągu (po 15 m od osi), w związku z istnieniem na takim

obszarze strefy kontrolowanej; wynagrodzenie za ograniczenia w prawie własności dla takiej strefy wynosi 38.000 zł.

Przy rozpoznawaniu apelacji wnioskodawczynie od postanowienia Sądu Rejonowego powstało zagadnienie prawne o treści przytoczonej w sentencji, które Sąd Okręgowy w B. postanowieniem z dnia 11 sierpnia 2015 r. przedstawił do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu.

Sąd Okręgowy wyjaśnił, że w całości akceptuje ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego. Zaakcentował przy tym, że gazociąg biegnie tylko po działce nr 2093/9 i ustanowiona przez Sąd Rejonowy służebność przesyłu o szerokości 3 m z każdej strony gazociągu obciąża tylko tę działkę. Jeżeli obejmie ona strefę kontrolowaną o szerokości 30 m (po 15 m od osi gazociągu), to dotknie również działki nr 2093/10. Przyjęcie, że służebność przesyłu nie obejmuje strefy kontrolowanej wiąże się z pytaniem o możliwości przyznania w ramach wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu po działce nr 2093/9, odszkodowania także za obniżenie wartości działki nr 2093/10, jako efektu istnienia gazociągu na działce nr 2093/9, oddziałującego na działkę nr 2093/10.

Zdaniem Sądu Okręgowego, ewentualne poszerzenie szerokości służebności nie naruszałoby zakazu *reformationis in peius* określonego w art. 383 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Skoro bowiem wnioskodawczynie żąda podwyższenia wynagrodzenia za obciążenie nieruchomości z uwagi na objęcie jej strefą kontrolowaną, to chociaż wprost nie domaga się wpisania strefy w zakres pasa służebnego, to naturalne jest jego poszerzenie w drodze zmiany zaskarżonego postanowienia o ustanowieniu służebności, o ile ma z nim korespondować orzeczenie o odpowiednio wyższym wynagrodzeniu.

Sąd Okręgowy wskazał, że rozporządzenie z dnia 26 kwietnia 2013 r. zostało wydane na podstawie art. 5 i 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jedn. Dz.U. z 2010 r., Nr 243, poz. 1623 ze zm.; dalej: „pr. bud.”), w ramach regulowania warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane i ich usytuowanie. Przewiduje ono daleko idące ograniczenia uprawnień właścicieli nieruchomości, na których przebiegają gazociągi. Wprowadzenie tego

rodzaju ograniczeń Sąd Okręgowy uznał za dopuszczalne z racji przedmiotu regulacji rozporządzenia z dnia 26 kwietnia 2013 r. odnoszącej się do urządzeń technicznych stwarzających niebezpieczeństwo dla życia i zdrowia, a w założeniu mających funkcjonować przez długi czas. Sąd Okręgowy odwołał się w tym zakresie do ocen wyrażonych w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego. Przeanalizował także orzecznictwo Sądu Najwyższego oraz sądów powszechnych i dostrzegł w nim rozbieżność co do sposobu rozstrzygania kwestii, czy obszar, w zakresie którego ustanawia się na nieruchomości służebność przesyłu jest tożsamy z obszarem strefy kontrolowanej wyznaczonej w rozporządzeniu z dnia 26 kwietnia 2013 r. dla gazociągu. W ocenie Sądu Okręgowego odpowiedź na to pytanie powinna być jednak negatywna, gdyż przemawiają za nią liczne przytoczone przez ten Sąd argumenty, a w szczególności inne źródło powstania obu ograniczeń oraz to, że służebność przesyłu ma charakter czynny, podczas gdy wyznaczenie strefy kontrolowanej jest dla właściciela nieruchomości położonej w jej obrębie źródłem obowiązków biernego zachowania. Podstawowym obowiązkiem właściciela nieruchomości będącym konsekwencją ustanowienia służebności przesyłu jest znoszenie tego, że na jego nieruchomości położone są urządzenia przesyłowe, a przedsiębiorca będzie korzystał z nieruchomości w celu ich naprawy, konserwacji, wymiany. Obowiązki właściciela nieruchomości w strefie kontrolowanej gazociągu wynikające z przepisów administracyjnych polegają nie tyle na znoszeniu samego korzystania z nieruchomości przez przedsiębiorcę będącego właścicielem urządzeń przesyłowych, co również na powstrzymaniu się od korzystania z niej w określony sposób, (tj. zaniechanie zabudowy i nasadzeń w określonych miejscach). Te zachowania, co do zasady, odpowiadałyby konstrukcji służebności biernej. Taka służebność nie wiąże się z korzystaniem z trwałego i widocznego urządzenia, a zatem nie można jej nabyć przez zasiedzenie.

Sąd Okręgowy zauważył, że z negatywnej odpowiedzi na pytanie o konieczność włączenia strefy kontrolowanej do zakresu przestrzennego obciążenia nieruchomości służebnością przesyłu nie musi wynikać, że jej istnienie nie ma znaczenia dla wysokości wynagrodzenia przyznawanego właścicielowi

za ustanawianie obciążenia. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się bowiem, że wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu ma rekompensować wszelki uszczerbek wywołany ustanowieniem służebności, w tym także będący konsekwencją obniżenia wartości nieruchomości (tak według uchwały Sądu Najwyższego z dnia 8 września 2011 r., III CZP 43/11, OSNC 2012, nr 2, poz. 18). W wyroku z 14 listopada 2014 r., II CSK 69/13 (OSNC 2014, nr 9, poz. 91), Sąd Najwyższy przyjął, że ustalenie obszaru strefy kontrolowanej następuje wprawdzie na drodze administracyjnej i z przepisów tej dziedziny prawa wynika też będący jej konsekwencją zakres ograniczeń w prawach właściciela, niemniej aktualizują się one w odniesieniu do konkretnej nieruchomości w chwili wybudowania urządzenia przesyłowego i właściciel gruntu powinien uzyskać rekompensatę za ich istnienie.

W ocenie Sądu Okręgowego, skoro wynagrodzenie za ustanowienie służebności ma rekompensować wszystkie uciążliwości wynikające z ustanowienia tego obciążenia, to obok wynagrodzenia za ograniczenia praw właściciela w obszarze eksploatacyjnym dla urządzeń przesyłowych, powinno ono objąć również wynagrodzenie za uciążliwości wynikające z regulacji administracyjnoprawnej, będące konsekwencją posadowienia na nieruchomości urządzenia przesyłowego. Przyjęcie, że powstanie strefy kontrolowanej wynika jedynie z prawa administracyjnego i nie podlega kompensacie w postępowaniu o ustanowienie służebności prowadziłoby do uznania, iż takie obciążenie nieruchomości nie wymaga stosownego wynagrodzenia, co jest trudne do zaakceptowania.

Zdaniem Sądu Okręgowego, nie ma potrzeby włączania strefy kontrolowanej do obszaru obciążenia służebnością przesyłu, ale trwałe konsekwencje jej istnienia należy uwzględnić w wymiarze wynagrodzenia za jej ustanowienie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Rozważania trzeba zacząć od przypomnienia, że przedmiotem obciążenia służebnością przesyłu, tak samo jak służebnością gruntową, ma być nieruchomość, którą należy definiować w sposób ustalony na gruncie prawa rzeczowego.

Według art. 46 § 1 k.c. nieruchomością gruntową jest część powierzchni ziemskiej stanowiąca odrębny przedmiot własności. Zgodnie z art. 24 ust. 1 u.k.w.h., dla każdej nieruchomości prowadzi się odrębną księgę wieczystą, w której ujawnia się także jej obciążenia. W efekcie, w celu uzgodnienia obu definicji, za odrębny przedmiot własności i tym samym osobną nieruchomość trzeba uznawać grunt objęty księgą wieczystą (por. w odniesieniu do pojęcia nieruchomości gruntowej wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 2003 r., II CKN 1306/00, Biul. SN 2003, nr 3, s. 8 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2003 r., IV CK 114/02, OSNC 2004, nr 12, poz. 201, a w odniesieniu do oznaczenia nieruchomości uprawnionej - postanowienie Sądu Najwyższego z 12 kwietnia 2013 r., IV CSK 527/12, nie publ.). Powyższe oznacza, że przedmiotem obciążenia służebnością przesyłu w niniejszej sprawie jest nieruchomość wnioskodawczynie objęta księgą wieczystą Kw [...], a nie tylko jedna działka składająca się na tę nieruchomość.

To, że służebność jako prawo rzeczowe obciąża całą nieruchomość jako jedną rzecz, nie oznacza, że uprawnienia będące jej treścią muszą i mogą być wykonywane na całej rzeczy. Z reguły bowiem dotyczą one tylko jakiejś części obciążonej nieruchomości. Część gruntu na jednej z dwóch działek tworzących według księgi wieczystej nieruchomość wnioskodawczynie wskazana w postanowieniu o ustanowieniu służebności przesyłu jest zatem tylko miejscem, w obrębie którego mają być wykonywane uprawnienia wynikające z jej ustanowienia. Ta okoliczność jest istotna dla opisanie treści ustanowionej służebności.

2. Rozstrzygnięcie przedstawionego zagadnienia wymaga zbadania, jakie znaczenie dla praw właściciela nieruchomości ma jej objęcie strefą kontrolowaną i obciążenie służebnością, w tym służebnością przesyłu, ale także zbadania, w jaki sposób dochodzi do objęcia nieruchomości strefą kontrolowaną i jej obciążenia służebnością oraz czy uprawnienia osób trzecich dotyczące nieruchomości, a powiązane z jej położeniem w obrębie strefy kontrolowanej są w jakiś sposób zależne od obciążenia służebnością przesyłu.

Z art. 140 k.c. wynika, że treść prawa własności wyznaczają ustawy i zasady

współżycia społecznego. Właściciel w określonych nimi graniach może ze swej rzeczy korzystać z wyłączeniem innych osób i zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem przysługującego mu prawa. O rodzaju i zakresie uprawnień właściciela nieruchomości do korzystania z niej należy wnioskować nie tylko na podstawie przepisów prawa cywilnego, ale i administracyjnego. Przepisy te albo wprost, na poziomie regulacji ustawowej i w przepisach wykonawczych, określają sposób, w jaki właściciel nieruchomości może z niej korzystać, albo też przewidują podstawy do wydawania wkraczających w te sfery życia społecznego aktów generalnych o krajowym lub lokalnym oddziaływaniu, czy też aktów indywidualnych, w tym decyzji administracyjnych. Właściwości nieruchomości jako rzeczy, w tym przede wszystkim relacje sąsiedzkie, w jakich pozostają one z innymi nieruchomościami, sprawiają, iż określenie sposobu korzystania z nich, nawet aktem indywidualnym, wpływa na sytuację faktyczną i prawną nieruchomości w ich otoczeniu.

Jednym ze sposobów korzystania z nieruchomości jest jej zabudowanie. O tym, które nieruchomości i w jaki sposób mogą być zabudowane decydują w pierwszym rzędzie przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz.U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.; dalej: „u.p.z.p.”) oraz wydane na ich podstawie plany zagospodarowania przestrzennego, względnie - w ich braku - decyzje o warunkach zabudowy lub o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Inwestor, którego zamiary inwestycyjne są zgodne z planem zagospodarowania przestrzennego lub zostały zaaprobowane w decyzji o warunkach zabudowy albo o lokalizacji inwestycji celu publicznego może dokonać zgłoszenia budowlanego (dla inwestycji o drobnym charakterze) lub ubiegać się o wydanie mu pozwolenia na budowę. Inwestycja zrealizowana bez zachowania tej procedury jest samowolą budowlaną wymagającą zalegalizowania lub usunięcia.

Przepisy ustaw o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i prawa budowlanego obowiązują nie tylko właścicieli nieruchomości, którzy na swoich gruntach realizują własne plany inwestycyjne, ale także osoby zamierzające je zrealizować na cudzym gruncie. Przedsiębiorstwa prowadzące działalność

gospodarczą przy wykorzystaniu urządzeń wymienionych w art. 49 § 1 k.c. muszą spełnić wymagania określone w powyższych ustawach zanim posadowią swoje urządzenia na cudzych nieruchomościach.

Z art. 5 ust. 1 pr. bud. wynika, że obiekty budowlane należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych. Do takich przepisów zalicza się m.in. warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane i ich usytuowanie, określone przez ministrów upoważnionych do tego w art. 7 ust. 2 pr. bud.

W wyrokach z dnia 11 maja 1999 r., P 9/98 (OTKA 1999, nr 4, poz. 75), z dnia 6 marca 2000 r., P 10/99 (OTK 2000, nr 2, poz. 56) Trybunał Konstytucyjny podkreślił, że art. 7 ust. 2 pr. bud. jest podstawą wyłącznie do wydania norm technicznych obowiązujących w budownictwie, ale nie jest podstawą do wydania przepisów regulujących sferę praw i wolności właścicieli nieruchomości sąsiednich przez narzucenie im ograniczeń lub przyznanie wolności w szerszym zakresie niż określony ustawą. W wyroku z dnia 2 lipca 2001r., P 11/01 (OTKA 2002, nr 4, poz. 47), Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że warunki, jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane muszą być zróżnicowane w zależności od ich charakteru i przeznaczenia, i to tak w zakresie konstrukcji budowali, jak i jej usytuowania oraz dostępu i otoczenia, w jakim funkcjonuje, natomiast w wyroku z dnia 24 marca 2003 r., P 14/01 (OTKA 2003, nr 3, poz. 22), uznał, że przepisy określające sposób zagospodarowania nieruchomości położonych w sąsiedztwie linii kolejowych należą do norm ingerujących w prawo własności w celu zapewnienia bezpieczeństwa i prawidłowości ruchu kolejowego, a wydanie takich norm technicznych jest dopuszczalne.

Rozporządzenie z dnia 26 kwietnia 2013 r. zostało wydane na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 2 pr. bud. Określa ono warunki, jakie należy spełnić przy projektowaniu, budowie i przebudowie sieci gazowej służącej do transportu gazu ziemnego (§ 1). Wynika z niego, że sieć gazową projektuje się, buduje, przebudowuje w sposób zapewniający jej bezpieczne użytkowanie i utrzymanie oraz transport gazu ziemnego (§ 4). W rozporządzeniu tym

wprowadzone zostało pojęcie strefy kontrolowanej (§ 2 pkt 30), za którą Minister Gospodarki uznał obszar wyznaczony po obu stronach osi gazociągu, którego linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu, w którym przedsiębiorca podejmuje czynności w celu zapobieżenia działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłowe użytkowanie gazociągu.

W § 10 ust. 1 rozporządzenia z dnia 26 kwietnia 2013 r. Minister Gospodarki wskazał, że strefy kontrolowane należy wyznaczyć dla gazociągów na okres ich użytkowania, co oznacza, że taka strefa powinna być wyznaczona najpóźniej w momencie oddania gazociągu do użytkowania, ale skoro rozporządzenie stosuje się na wcześniejszych etapach procesu inwestycyjnego, to jej istnienie powinny przewidzieć osoby projektujące przebieg gazociągu, jak i organy orzekające w procesie budowlanym, do których należy określić sposób, w jaki inwestycja ma być zrealizowana i warunków użytkowania obiektu powstałego po jej zakończeniu.

W rozporządzeniu z dnia 26 kwietnia 2013 r. Minister Gospodarki określił także szerokość stref kontrolowanych dla gazociągów wybudowanych przed dniem 5 września 2013 r., jako datą jego wejścia w życie. Według § 110 rozporządzenia z dnia 26 kwietnia 2013 r. dla gazociągów wybudowanych przed dniem 12 grudnia 2001 r. lub dla których przed tym dniem wydano pozwolenie na budowę oraz wybudowanych w okresie od dnia 12 grudnia 2001 r. do dnia 5 września 2013 r. lub dla których w tym okresie wydano pozwolenie na budowę - stosuje się szerokość stref kontrolowanych określoną w załączniku nr 2 do tego rozporządzenia.

Ograniczenia, jakie wiążą się z ustanowieniem strefy kontrolowanej zostały określone w § 10 rozporządzenia z dnia 26 kwietnia 2013 r., z którego wynika, że w strefach kontrolowanych nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania. Nie mogą w nich rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 2,0 m i 3,0 m od gazociągów, a wszelkie prace w strefach kontrolowanych mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z właściwym operatorem sieci gazowej (ust. 3 i 4 § 10). Obowiązki właściciela gazociągu wynikające z istnienia strefy

kontrolowanej wynikają z § 10 ust. 2 rozporządzenia z dnia 26 kwietnia 2013 r. i sprowadzają się do konieczności kontrolowania wszelkich działań, które mogłyby spowodować uszkodzenie gazociągu lub mieć negatywny wpływ na jego użytkowanie i funkcjonowanie.

Z powyższego wynika, 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, który korzysta z sieci. Obowiązki nałożone na oba te podmioty służą nie tylko zapewnieniu utrzymania sieci gazowej we właściwym stanie technicznym, co ich właścicielowi pozwala na wykonywanie zadań gospodarczych, ale i zagwarantowaniu bezpiecznego korzystania z nieruchomości, przez którą sieć przebiega i z nieruchomości sąsiednich. Jej ustanowienie nie chroni zatem wyłącznie interesów przedsiębiorcy będącego właścicielem urządzeń przesyłowych, chociaż to na nim spoczywa obowiązek zapewnienia bezpieczeństwa eksploatacji sieci gazowej. Istnienie strefy kontrolowanej musi być respektowane przez organy administracji przy wykonywaniu zadań z zakresu planowania przestrzennego, budownictwa, ochrony środowiska i innych, w tym także wtedy, gdy orzekają w sprawach indywidualnych z tego zakresu stosunków. 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, do ich wykorzystania na własne cele inwestycyjne. Strefa kontrolowana ma być 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 przesyłu, nabyta przez przedsiębiorcę w drodze zasiedzenia tylko w tych granicach przestrzennych, w których przedsiębiorca manifestował, że korzysta z cudzej nieruchomości przy wykorzystaniu trwałego i widocznego urządzenia.

3. Przedsiębiorca, który na cudzej nieruchomości zamierza zrealizować

inwestycję budowlaną polegającą na posadowieniu na niej urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1 k.c., w celu uzyskania pozwolenia na budowę powinien legitymować się tytułem do jej wykorzystania na cele budowlane. Taki tytuł może dla niego wynikać z obciążenia nieruchomości służebnością przesyłu, ale też z umowy zawartej z właścicielem nieruchomości, kreującej stosunek obligacyjny upoważniający przedsiębiorcę do korzystania z cudzego gruntu na określone cele, czy z umowy zawartej ze Skarbem Państwa, o ile ten ograniczył właściciela nieruchomości w jego prawach na podstawie przepisów wywłaszczeniowych.

Służebność przesyłu może powstać na podstawie umowy, orzeczenia sądu oraz przez zasiedzenie. Według art. 305¹ k.c. obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu wiąże się przyznaniem przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1 k.c., na tej nieruchomości prawa polegającego na korzystaniu z niej w oznaczonym zakresie, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń. Przepisy o służebnościach gruntowych mają do służebności przesyłu tylko odpowiednie zastosowanie.

W świetle art. 305¹ k.c., służebność przesyłu postrzega się jako czynną, bo jej ustanowienie upoważnia przedsiębiorcę do określonych działań na nieruchomości obciążonej, a ich cel ma być podporządkowany utrzymaniu we właściwym stanie technicznym urządzeń niezbędnych mu do wykonywania działalności gospodarczej polegającej na dostarczaniu odbiorcom energii, płynów, czy świadczeniu usług polegających na odbiorze ścieków i zapewnieniu łączności. W praktyce oznacza to upoważnienie do wejścia przez przedsiębiorcę (jego pracowników, podwykonawców) na obciążony grunt, zajęcia go na czas budowy urządzeń, ich trwałego osadzenia na nim, a następnie upoważnienie do wchodzenia na grunt w celu podejmowania czynności niezbędnych do utrzymania, konserwacji, remontu, modernizacji, dozoru czy usunięcia awarii urządzeń przesyłowych.

Uprawnieniu przedsiębiorcy do podejmowania określonych wyżej działań odpowiada obowiązek właściciela nieruchomości obciążonej ich znoszenia (*pati*). Wiąże się to także z ograniczeniami właściciela nieruchomości obciążonej co do

sposobu korzystania z niej i takiego jej zagospodarowania, by przedsiębiorca miał zagwarantowaną stałą możliwość dostępu do swoich urządzeń w celu usunięcia awarii, konserwacji, demontażu, wymiany itp. Należące do istoty tego ograniczenia obowiązki ciążą na każdorazowym właścicielu nieruchomości.

Z istoty służebności przesyłu nie wynikają innego rodzaju ograniczenia właściciela nieruchomości obciążonej w jego uprawnieniach związanych ze sposobem wykonywania władztwa nad tą nią, a w szczególności takie, które odpowiadałyby przewidzianemu w art. 285 § 1 k.c. pozbawieniu możliwości dokonywania w stosunku do niej określonych działań. Uprawnienia przedsiębiorcy w odniesieniu do obszaru objętego zasięgiem strefy kontrolowanej będące konsekwencją jej ustanowienia wykraczają zatem poza ten zakres uprawnień, jaki daje się wyprowadzić z art. 305¹ k.c. To samo trzeba powiedzieć o będących ich korelatem ograniczeniach właściciela nieruchomości w sposobie korzystania z niej.

Powierzchnia nieruchomości zajęta pod służebność powinna odpowiadać warunkom eksploatacji sieci przyjętym w przedsiębiorstwie będącym właścicielem urządzeń przesyłowych. Wyznaczona w ten sposób strefa ma zabezpieczać potrzeby eksploataowania urządzeń, zapewniając przedsiębiorcy możliwość prawidłowego korzystania z nich, ale także ich konserwacji, naprawy, modernizacji, usuwania awarii, wymiany elementów, zgodnie z art. 305¹ i 305² k.c. Te okoliczności bierze zatem pod uwagę sąd ustanawiając służebność przesyłu. Nie są one tożsame z przesłankami decydującymi o wyznaczeniu strefy, w obrębie której trzeba liczyć się z istnieniem urządzenia w celu zapewnienia bezpiecznych warunków jego eksploataowania i funkcjonowania w jego otoczeniu. Jeśli urządzenie przesyłowe ma być położone przy granicy z inną nieruchomością, to oczywiście, może się zdarzyć, że także tę inną nieruchomość trzeba będzie obciążyć służebnością przesyłu, której treścią nie będzie samo posadowienie na niej urządzenia przesyłowego, ale upoważnienie przedsiębiorcy do wchodzenia na nieruchomość w celu wykonania na niej robót niezbędnych do utrzymania urządzeń we właściwym stanie technicznym.

Ochronę uprawnionego do służebności przesyłu zapewnia system przepisów prawa cywilnego, gdyż znajdują w tym zakresie zastosowanie przepisy o ochronie

własności (art. 251 k.c.)

Z powyższego wynika, że obszar strefy kontrolowanej określonej w § 10 w związku z § 110 oraz w załączniku nr 2 do rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U. 2013, 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.

5. Problem wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu pozostaje w związku z odpowiedzią na pytanie o zakres obciążenia wynikającego z jej ustanowienia, ale nie oznacza to, że wysokość owego wynagrodzenia musi być determinowana tylko przez ten czynnik.

Sąd Okręgowy trafnie zwrócił uwagę, że ustawodawca nie określił jakichkolwiek kryteriów, które należałoby uwzględnić przy określaniu wysokości wynagrodzenia za obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu. Kryteria te są wypracowywane w orzecznictwie, a wnioski, które do tej pory w nim sformułowano powinny być uwzględnione także w związku z formułowaniem odpowiedzi na pytanie przedstawione przez Sąd Okręgowy. Trzeba jednak zaakcentować, że „odpowiednie wynagrodzenie”, o którym mowa w art. 305² § 1 k.c. jest świadczeniem ustalonym w związku z ustanawianiem tytułu prawnego do korzystania z cudzej nieruchomości w postaci służebności przesyłu. Nie można go utożsamiać ze świadczeniami, do dochodzenia których uprawnia art. 224-226 k.c. w związku z art. 352 § 2 i art. 230 k.c. (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 8 września 2011 r., III CZP 43/11, OSNC 2012, nr 2, poz. 18).

W postanowieniu z dnia 3 lutego 2010 r., II CSK 444/09 (nie publ.) i w wyroku z dnia 18 kwietnia 2013 r., II CSK 504/12 (niepubl.), 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.

W postanowieniu z 8 lutego 2013 r., IV CSK 317/12 (nie publ.), Sąd Najwyższy wyjaśnił natomiast, iż „kontekst, w jakim ustawodawca odwołuje się do pojęcia „wynagrodzenie” wskazuje na to, że w pierwszej kolejności ma ono odpowiadać wartości świadczenia spełnionego na rzecz strony obowiązanej do jego zapłaty lub korzyści, którą obowiązanemu uzyskał w związku ze świadczeniem spełnionym wzajemnie, co nie oznacza, że nie może ono odpowiadać wysokości uszczerbku w majątku uprawnionej osoby, o ile tylko powstaje on w związku z sytuacją rodzącą obowiązek zapłaty.(...) Charakter służebności przesyłu sprawia, że wynagrodzenie za jej ustanowienie niezwykle trudno jest wyliczyć na podstawie korzyści, które uprawniony przedsiębiorca czerpie z prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej, chociaż wykorzystanie obciążonej służebnością nieruchomości jest czynnikiem pozwalającym na działanie jego przedsiębiorstwa w określonej skali i w określony sposób (...) pozostaje ocenić je z perspektywy interesów ekonomicznych właściciela nieruchomości obciążonej. Płatne jednorazowo wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu powinno stanowić ekwiwalent wszystkich korzyści, których właściciel nieruchomości zostanie pozbawiony w związku z jej obciążeniem. Punktem wyjścia przy ocenie rozmiaru niedogodności wynikających z obciążenia nieruchomości służebnością przesyłu musi być rozważenie charakteru obciążonej nieruchomości, a mianowicie jej przeznaczenia w planie zagospodarowania przestrzennego oraz - w braku planu - właściwości terenu, na którym leży nieruchomość i sposobu wykorzystania nieruchomości sąsiednich, bo te czynniki decydują o tym, jak właściciel mógłby ze swojej nieruchomości korzystać, gdyby nie jej obciążenie. Następnie ocenić trzeba właściwości urządzeń, które uprawniony przedsiębiorca posadził lub zamierza posadzić na obciążonej nieruchomości oraz określić uciążliwości wynikające z ich stałej obecności na gruncie, nad nim lub pod nim, względnie także uciążliwości wynikające z ich działania, a nadto jeszcze rozważyć stopień ich natężenia. Czynniki te należy oceniać we wzajemnym powiązaniu (...). Wynagrodzenie za obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu musi być indywidualizowane,

stosownie do doniosłych dla jego określenia okoliczności konkretnego przypadku. (...) Nie ma żadnych przeszkód, by wynagrodzenie za ustanowioną służebność, zarówno ustalone przez strony umownie, jaki i określone orzeczeniem sądu, kompensowało właścicielowi ten uszczerbek w jego majątku, który jest konsekwencją obniżenia się wartości nieruchomości, jako składnika jego majątku w związku z jej obciążeniem służebnością”.

Trzeba jednak zwrócić uwagę, że w normalnym toku rzeczy, jeśli przedsiębiorca po ustanowieniu na jego rzecz służebności przesyłu na obciążonej nią nieruchomości przeprowadzi inwestycję i posadowi na niej urządzenia przesyłające gaz, a ich oddanie do użytkowania będzie wiązało się z powstaniem strefy kontrolowanej na obciążonej nieruchomości lub także na nieruchomościach sąsiednich, to spowodowane przez to uszczerbki w majątku właścicieli nieruchomości pozostających w zakresie oddziaływania inwestycji mogą być naprawione na podstawie innych przepisów niż art. 305² § 1 k.c. Ustawodawca przewidział bowiem podstawy do kompensowania uszczerbków, jakich doznaje właściciel nieruchomości zarówno w związku z legalnymi działaniami administracji w zakresie planowania przestrzennego, jak i w związku legalnymi działaniami inwestorów realizujących swoje zamierzenia na jego nieruchomości, czy w jej sąsiedztwie. Z art. 36 u.p.z.p. wynika podstawa do dochodzenia odszkodowania lub 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 bądź istotnie ograniczone. Art. 58 ust. 2 u.p.z.p. tworzy podstawę do odpowiedniego stosowania powyższego przepisu w razie wprowadzenia takich ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości w związku z wydaniem decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, zaś 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 dniu 1 stycznia 1995 r. Wcześniej system prawny nie przywidywał podstaw prawnych odpowiedzialności za nie

(szerzej w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 27 marca 2014 r., III CSK 161/13, OSNC 2015, nr 4, poz. 45).

Uszczerbek, który podlegał wyrównaniu na podstawie powołanych wyżej przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie może być wyrównany w związku z określeniem wynagrodzenia za obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu, na podstawie art. 305² § 1 k.c. Uszczerbek innego rodzaju takiemu wyrównaniu może podlegać, o ile pozostaje w związku z obciążeniem nieruchomości służebnością przesyłu.

Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w sentencji.

eb