

## POSTANOWIENIE

Dnia 5 kwietnia 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Antoni Górski (przewodniczący)

SSN Wojciech Katner

SSN Marian Kocon (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku C. A., J. N.

i A. N.

przy uczestnictwie Spółki Gazownictwa Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.

o ustanowienie służebności przesyłu,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 5 kwietnia 2012 r.,

skargi kasacyjnej uczestniczki postępowania

od postanowienia Sądu Okręgowego

z dnia 18 stycznia 2011 r.,

**uchyla zaskarżone postanowienie w pkt II (drugim) i III (trzecim) i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

## Uzasadnienie

Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 18 stycznia 2011 r. m. in. oddalił apelację uczestniczki Spółki Gazownictwa od postanowienia Sądu Rejonowego, którym zasądzono od uczestniczki na rzecz wnioskodawców solidarnie kwotę 79500 zł tytułem wynagrodzenia za ustanowienie bliżej oznaczonej służebności przesyłu. U podłoża tego rozstrzygnięcia legł pogląd, że wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu powinno odpowiadać kwocie czynszu możliwego do otrzymania w wolnym uczciwym obrocie za korzystanie lub współkorzystanie z zajętego przez urządzenie przesyłowe gruntu przez 25 lat potencjalnej eksploatacji, i że tak wyliczone wynagrodzenie przewyższa kwotę zasądzoną z tego tytułu.

Skarga kasacyjna uczestniczki postępowania od postanowienia Sądu Okręgowego - oparta na podstawie pierwszej z art. 398<sup>3</sup> k.p.c. - zawiera zarzut naruszenia art. 305<sup>2</sup> k.c. i zmierza do uchylenia tego postanowienia w zaskarżonym zakresie oraz przekazania sprawy w tym zakresie do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Służebność przesyłu wprowadzono do polskiego systemu prawnego z dniem 3 sierpnia 2008 r. Ustawą z dnia 30 maja 2008 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 116, poz. 731). Służebność ta jest ograniczonym prawem rzeczowym (art. 244 § 1 k.c.). Treścią tej służebności jest korzystanie przez przedsiębiorcę w oznaczonym zakresie z cudzej nieruchomości (nieruchomości obciążonej), w zakresie niezbędnym dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń przesyłowych (art. 305<sup>1</sup> k.c. in fine). Wykonanie (zainstalowanie) tych urządzeń wiąże się - w sensie skutków - z ich trwałym fizycznie oraz ustawicznym połączeniem z obciążoną nieruchomością gruntową. Właściciel gruntu musi więc znosić istnienie cudzych urządzeń. W praktyce to oznacza możliwość wejścia przez przedsiębiorcę na cudzy grunt obciążony służebnością w celu posadowienia tam urządzeń przesyłowych, usunięcia ich

awarii, przeprowadzenia konserwacji czy też modernizacji (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 lutego 2011 r., IV CSK 303/10, nie publ.).

Służebność przesyłu jest ustanawiana na rzecz przedsiębiorcy za odpowiednim wynagrodzeniem należnym od przedsiębiorcy na rzecz właściciela nieruchomości obciążonej. Zgodnie z art. 305<sup>2</sup> § 2 k.c. właściciel nieruchomości może żądać odpowiedniego wynagrodzenia w zamian za ustanowienie służebności przesyłu. Nie ma żadnych ustawowych „wskazówek”, jak określić wysokość tego wynagrodzenia.

Godzi się zauważyć, z uwagi na uzasadnienie zarzutów kasacyjnych, że w ustawie mowa o ustanowieniu służebności przesyłu "za wynagrodzeniem" (art. 305<sup>2</sup> k.c.), nie zaś "za odszkodowaniem". Oznacza to, że wolą ustawodawcy nie było wyłącznie wyrównanie uszczerbku, jaki następuje w majątku właściciela nieruchomości obciążonej wskutek ustanowienia służebności przesyłu. Pojęcie wynagrodzenia jest szersze niż pojęcie odszkodowania. W razie powstania szkody, wbrew twierdzeniu skarżącej, fakt ten musi być brany pod uwagę przy określeniu wysokości należnego wynagrodzenia, choć należy się ono właścicielowi nieruchomości obciążonej także wtedy, gdy żadnej szkody nie poniósł. Natomiast na właścicielu, który powołuje się na szkodę wyrządzoną mu na skutek obciążenia jego nieruchomości służebnością przesyłu, ciąży dowód zgodnie z regułą art. 6 k.c.

Z uwagi na brak ustawowych „wskazówek” według których należy ustalić wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu zasadnie Sąd Okręgowy przyjął, że można tu *per analogiam* sięgnąć do dorobku orzecznictwa i doktryny dotyczących wynagrodzenia należnego właścicielowi nieruchomości obciążonej za ustanowienie służebności drogi koniecznej. Podkreślić jednakże należy, że ustanowienie służebności drogi koniecznej w postępowaniu sądowym jest, ujmując w uproszczeniu, rodzajem wyłączenia, tyle że nie ze względu na cel publiczny, lecz prywatny. Skutkiem bowiem ustanowienia tej służebności jest w istocie pozbawienie dotychczasowego właściciela możliwości wykorzystywania gruntu zajętego pod drogę, natomiast skutkiem ustanowienia służebności przesyłu wyłącznie ograniczenie użytkowania polegające na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie

z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1 k.c. Nie budzi zaś wątpliwości, że wynagrodzenie powinno być proporcjonalne do stopnia ingerencji w treść prawa własności, uwzględniać wartość nieruchomości i w takim kontekście mieć na względzie straty właściciela z uszczerbienia prawa własności. Inwestycja na nieruchomości obciążonej służąca w gruncie rzeczy celom publicznym jest zdarzeniem nieodwracalnym w pewnym przedziale czasu. Przewidywany okres trwałości urządzeń ma więc również wpływ na wysokość wynagrodzenia, którego suma nawet w odległej perspektywie nie powinna przekraczać wartości obciążonej nieruchomości, a jeśli nieruchomość ze względu na głębokość posadowienia urządzeń przesyłowych może być nadal wykorzystywana, suma wynagrodzenia w takiej perspektywie powinna być odpowiednio niższa od wartości nieruchomości.

Przy ocenie wysokości wynagrodzenia wskazówką powinien być także sposób wykorzystywania pozostałych nieruchomości właściciela (pozostałej części nieruchomości) oraz rozwój gospodarczy terenów położonych w sąsiedztwie, a ponadto, że na tych terenach urządzenie przesyłowe jest usytuowane, i że w związku z tym ewentualne zamierzenia inwestycyjne właściciela z tych przyczyn mogą być ograniczone.

Sąd Okręgowy oddalając apelację skarżącej stanął na przytoczonym na wstępie stanowisku, że wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu powinno odpowiadać kwocie czynszu możliwego do otrzymania w wolnym uczciwym obrocie za korzystanie lub współkorzystanie z zajętego przez urządzenie przesyłowe gruntu przez 25 lat potencjalnej eksploatacji, i że tak wyliczone wynagrodzenie przewyższa kwotę zasądzoną z tego tytułu. Tymczasem ten wniosek nie znajduje jednoznacznego potwierdzenia w ustaleniach faktycznych poczynionych przez Sąd Rejonowy, a aprobowanych przez Sąd odwoławczy i będących podstawą wydania zaskarżonego orzeczenia. Z ustaleń Sądu Rejonowego nie wynika bowiem jednoznacznie za jaki okres czasu biegły określił wysokość czynszu na kwotę 4666 zł., a Sąd Okręgowy w tym zakresie nie poczynił własnych ustaleń. Stąd wobec braku tego ustalenia niepodobna uznać za bezzasadny zarzut skarżącej, że kwota ta stanowi wynagrodzenie za „dalsze”

korzystanie przez skarżącą z nieruchomości wnioskodawców i dotyczy całego okresu eksploatacji, a nie tylko jednego roku.

Na koniec, z uzasadnień Sądów niższych instancji nie wynika, czy biegły przy określeniu wysokości wynagrodzenia należnego od przedsiębiorcy uwzględnił powyższe wskazania.

Z tych przyczyn orzeczono, jak w postanowieniu.