

POSTANOWIENIE

Dnia 18 kwietnia 2023 roku

Sąd Okręgowy w Kielcach, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Okręgowego Hubert Wicik

Protokolant : sekretarz sądowy Agnieszka Wieczorek

po rozpoznaniu w dniu 18 kwietnia 2023 roku w Kielcach na rozprawie

sprawy z wniosku R. C.

z udziałem A. C. i (...) Sp. z o.o. z siedzibą w T.

o ustanowienie służebności przesyłu

na skutek apelacji uczestnika (...) Sp. z o.o. z siedzibą w T. od postanowienia Sądu Rejonowego w Kielcach z dnia 19 czerwca 2019 roku, wydanego w sprawie I Ns 129/15

postanawia :

I. zmienić zaskarżone postanowienie w punktach I (pierwszym), II (drugim) i III (trzecim) w całości i :

1) ustanowić na rzecz (...) Sp. z o.o. z siedzibą w T. służebność przesyłu :

a) na nieruchomości położonej w S. gmina D., oznaczonej numerami działek (...), dla której jest prowadzona księga wieczysta numer (...), stanowiącej własność A. i R. małżonków C., w zakresie przedstawionych na mapie do celów prawnych sporządzonej przez biegłego geodetę J. K. w lutym 2023 roku, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego prowadzonego przez Starostę (...) w dniu 1 marca 2023 roku za numerem (...), pasów gruntu : działki numer (...) o powierzchni 71 metrów kwadratowych oznaczonego punktami (...) oraz działki numer (...) o powierzchni 73 metry kwadratowe oznaczonego punktami (...)

b) na nieruchomości położonej w S. gmina D., oznaczonej numerami działek (...), dla której jest prowadzona księga wieczysta numer (...), stanowiącej własność A. i R. małżonków C., w zakresie przedstawionych na opisanej wyżej mapie do celów prawnych, sporządzonej przez biegłego geodetę J. K., pasów gruntu : działki numer (...) o powierzchni 38 metrów kwadratowych oznaczonego punktami (...) oraz działki numer (...) o powierzchni 41 metrów kwadratowych oznaczonego punktami (...)

- polegającą na prawie korzystania z tych pasów gruntu w związku z przebiegiem przez nie gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300, w zakresie niezbędnym do jego eksploatacji, konserwacji, remontów, modernizacji urządzeń przesyłowych i ich instalacji wraz z prawem wejścia i wjazdu na te pasy gruntu odpowiednim sprzętem przez pas gruntu działki numer (...) o szerokości 3 metrów i powierzchni 312 metrów kwadratowych oznaczony punktami(...) na opisanej wyżej mapie do celów prawnych sporządzonej przez biegłego geodetę J. K.,

2) zasądzić od (...) Sp. z o.o. z siedzibą w T. na rzecz A. i R. małżonków C. łącznie kwotę 71.750 (siedemdziesiąt jeden tysięcy siedemset pięćdziesiąt) złotych tytułem jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie opisanej wyżej służebności, płatną w terminie do dnia 9 maja 2023 roku, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie na wypadek uchybienia terminowi płatności;

II. oddalić apelację w pozostałej części;

III. nakazać pobrać na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Kielcach) tytułem kosztów sądowych w postępowaniu apelacyjnym od R. i A. małżonków C. łącznie kwotę 5.108,87 (pięć tysięcy sto osiem i 87/100) złotych, a od (...) Sp. z o.o. z siedzibą w T. kwotę 5.108,88 (pięć tysięcy sto osiem i 88/100) złotych;

IV. orzec, że wnioskodawca i uczestnicy ponoszą koszty postępowania apelacyjnego związane ze swoim udziałem w sprawie.

(...)

II Ca 1601/19

UZASADNIENIE

Postanowieniem wydanym w dniu 19 czerwca 2019 roku, w sprawie I Ns 129/15, Sąd Rejonowy w Kielcach ustanowił na rzecz (...) Sp. z o.o. z siedzibą w T. na nieruchomości położonej w S., gmina D. stanowiącej działki nr (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Kielcach prowadzona jest księga wieczysta (...) stanowiącej własność na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej R. C. i A. C. oraz na nieruchomości położonej w S., gmina D. stanowiącej działki nr (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Kielcach prowadzona jest księga wieczysta (...) stanowiącej własność na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej R. C. i A. C. służebność przesyłu, której treścią jest znoszenie przez każdorazowego właściciela powyższych nieruchomości istnienia na nieruchomościach obciążonych, w przestrzeni pod powierzchnią tych nieruchomości urządzeń przesyłowych, to jest gazociągu (...) oraz na prawie korzystania z nieruchomości obciążonej w obszarze niezbędnym do dokonywania konserwacji, remontów, modernizacji urządzeń przesyłowych lub ich instalacji wraz z prawem wejścia i wjazdu na teren tej nieruchomości odpowiednim sprzętem:

- na pasie gruntu w granicach działki nr (...) wyznaczonym punktami (...) o powierzchni 436 m.kw.,
- na pasie gruntu w granicach działki nr (...) wyznaczonym punktami (...) o powierzchni 39 m.kw.,
- na pasie gruntu w granicach działki nr (...) wyznaczonym punktami (...) o powierzchni 383 m.kw.,
- na pasie gruntu w granicach działki nr (...) wyznaczonym punktami (...) o powierzchni 101 m.kw.,
- na pasie gruntu w granicach działki nr (...) wyznaczonym punktami F-W- (...) - (...) -F o powierzchni 174 m.kw.,
- na pasie gruntu w granicach działki nr (...) wyznaczonym punktami (...) o powierzchni 81m.kw.,

- na pasie gruntu w granicach działki nr (...) wyznaczonym punktami (...) o powierzchni 271 m.kw., przedstawionym na mapie sporządzonej przez biegłego geodetę J. K., przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego prowadzonego przez Starostę (...) wpisanej do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 23 maja 2019 roku za numerem (...) (punkt I); ustanowił na rzecz (...) Sp. z o.o. z siedzibą w T. na nieruchomości położonej w S., gmina D. stanowiącej działkę nr (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Kielcach prowadzona jest księga wieczysta (...) stanowiącej własność na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej R. C. i A. C. służebność przejazdu i przechodu pasem gruntu szerokości 3 metrów o powierzchni 254 m.kw. wyznaczonym punktami (...) na wyżej opisanej mapie celem wykonywania służebności przesyłu ustanowionej w punkcie I niniejszego orzeczenia (punkt II); zasądził od (...) Sp. z o.o. z siedzibą w T. na rzecz R. C. i A. C. solidarnie kwotę 87.618 zł tytułem wynagrodzenia jednorazowego za ustanowienie powyższych służebności, płatną w terminie jednego miesiąca od dnia uprawomocnienia się niniejszego postanowienia (punkt III); nakazał pobrać od (...) Sp. z o.o. z siedzibą w T. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Kielcach kwotę 3.118,93 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych (punkt IV); nakazał pobrać od R. C. i A. C. solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Kielcach kwotę 2.518,93 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych (punkt V), orzekł że wnioskodawca i uczestnicy we własnym zakresie ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie (punkt VI).

Sąd Rejonowy ustalił, że R. C. od 14 sierpnia 2007 roku wraz z A. C. na zasadzie małżeńskiej wspólności ustawowej jest właścicielem nieruchomości położonej w gminie D. obręb S., składającej się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerami (...) dla których prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Kielcach księga wieczysta numer (...). Powyższe działki zostały następnie podzielone. R. i A. małż. C. w 2016 roku dokupili nieruchomość oznaczoną w ewidencji gruntów jako działki : nr (...) objęte księgą wieczystą numer (...). Przez część z wydzielonych z działek nr (...) oznaczonych w ewidencji gruntów nr (...) i (...) oraz przez działkę nr (...) przebiega w poprzek nieruchomości gazociąg wysokiego ciśnienia wybudowany na podstawie decyzji Wójta Gminy D. z (...) roku zatwierdzającej projekt budowlany gazociągu wysokiego ciśnienia (...)i udzielającej pozwolenia na jego wybudowanie, zaś wydzielone z działek nr (...) działki nr (...) znajdują się w strefie kontrolowanej przedstawionej na w/w mapie geodety J. K.. Z kolei działka nr (...) stanowi drogę wewnętrzną zapewniającą dojazd do wydzielonych działek małż. C.. W dacie zakupu przedmiotowej nieruchomości R. C. wiedział o lokalizacji powyższego gazociągu przebiegającej przez jego działki. Na zakupionej nieruchomości od strony ulicy wnioskodawca wybudował dom mieszkalny. Za w/w budynkiem mieszkalnym planował poczynić inwestycję w postaci wybudowania hali – garażu na maszyny budowlane w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą jednak z uwagi na ograniczenia w możliwości zabudowy ze względu na usytuowanie gazociągu odstąpił od tej inwestycji. R. C. nie wykorzystuje rolniczo nieruchomości objętej wnioskiem, parkuje na niej maszyny budowlane służące do prowadzenia działalności gospodarczej, poza tym nieruchomość ta stoi ugięciem. Ograniczenia dla właściciela nieruchomości stanowiących działki (...) związane z przebiegiem tego gazociągu wynikają ze strefy kontrolowanej, wynoszącej 20 metrów po obydwu stronach osi gazociągu przedstawionej na mapie geodety J. K. będącej integralną częścią orzeczenia. Ograniczeniem dla właściciela jest nadto obowiązek umożliwienia okresowego dostępu terenu w pasie strefy kontrolowanej dla służb gazowniczych. W strefach kontrolowanych nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzeń stałych i magazynów oraz podejmować działań mogących powodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania. Jest to teren niezbędny do obsługi i prawidłowego funkcjonowania tego gazociągu przez uczestnika (jego konserwacji czy naprawy w razie awarii), a więc teren wyłączony z dowolnego użytkowania. Wartość jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie na w/w działkach służebności wraz ze służebnością drogi koniecznej wynosi kwotę 87.618 zł.

Sąd Rejonowy wskazał, że bezspornym jest, że na w/w nieruchomości małżonków C. znajdują się urządzenia przesyłowe, wchodzące w skład przedsiębiorstwa uczestnika i nie doszło pomiędzy stronami do zawarcia umowy ustanowienia służebności przesyłu. Wnioskodawcy mogli zatem skutecznie domagać się ustanowienia tej służebności w niniejszym postępowaniu. Uczestnik nie wykazał żadnego skutecznego względem wnioskodawców prawa do wykonywania posiadania nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności przesyłu. Sąd podniósł, wskazując na art. 5 ust. 1 prawa budowlanego, 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 prawa budowlanego. Wskazując na wyroki Trybunału Konstytucyjnego z dnia 11 maja 1999 roku, P 9/98 (OTK-A Zb.Urz. 1999, nr 4, poz. 75) i z dnia 6 marca 2000 roku, P 10/99 (OTK Zb.Urz. 2000, nr 2, poz. 56) podkreślił, że art. 7 ust. 2 prawa budowlanego jest wyłącznie podstawą wydania norm technicznych obowiązujących w budownictwie, a nie 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. Wskazując na rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U. z 2013 roku, poz. 640) Sąd podniósł, iż określa ono warunki, jakie należy spełnić przy projektowaniu, budowie i przebudowie sieci gazowej służącej do transportu gazu ziemnego. Sąd argumentował wskazując na § 2 pkt 30 tego rozporządzenia, że wprowadzone zostało pojęcie strefy kontrolowanej, za którą uznano obszar wyznaczony po obu stronach osi gazociągu; jego linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu, w którym przedsiębiorca podejmuje czynności w celu zapobieżenia działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i jego prawidłowe użytkowanie. Paragraf 10 ust. 1 rozporządzenia wskazuje natomiast, że strefy kontrolowane należy wyznaczyć dla gazociągów na okres ich użytkowania, co oznacza, że taka strefa powinna być wyznaczona najpóźniej w chwili 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 określenie sposobu, w jaki inwestycja ma być zrealizowana i warunków użytkowania obiektu powstałego po jej zakończeniu. Ograniczenia, jakie wiążą się z ustanowieniem strefy kontrolowanej zostały określone w § 10 rozporządzenia, 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. Według § 110 rozporządzenia, dla gazociągów wybudowanych przed dniem 12 grudnia 2001 roku lub dla których przed tym dniem wydano pozwolenie na budowę oraz wybudowanych w okresie od dnia 12 grudnia 2001 roku do dnia 5 września 2013 roku lub dla których w tym okresie wydano pozwolenie na budowę, stosuje się szerokość stref kontrolowanych określoną w załączniku nr 2 do rozporządzenia.

Sąd Rejonowy przyjął, odwołując się do wniosków z opinii biegłego C. D., że szerokość strefy kontrolowanej określonej w § 10 w związku z § 110 w/w rozporządzenia wynosi 40 metrów, tj. po 20 metrów od osi gazociągu w prawo i lewo. W dalszej części Sąd pierwszej instancji argumentował, 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 nie tylko 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. Istnienie tej strefy 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. Strefa kontrolowana ma być wyznaczona dla wszystkich gazociągów na okres ich użytkowania, nawet jeśli zostały posadowane na cudzych gruntach bez tytułu prawnego, ale i wtedy, gdy tytułem tym staje się służebność o treści służebności przesyłu. Kolejno Sąd przywołując definicję legalną służebności przesyłu podniósł, iż w praktyce oznacza ona upoważnienie do wejścia przez przedsiębiorcę 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 oraz usunięcia awarii. Uprawnieniu przedsiębiorcy odpowiada obowiązek właściciela nieruchomości obciążonej jego znoszenia. 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. Należące do istoty tego ograniczenia obowiązki ciążyą 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 nią, a w szczególności takie, które odpowiadają 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 zakres uprawnień, dający się wyprowadzić z art. 305¹ k.c. To samo dotyczy ograniczeń właściciela nieruchomości w sposobie korzystania z niej. Sąd mając na uwadze powyższe rozważania wskazał, że powierzchnia nieruchomości zajęta pod służebność powinna odpowiadać warunkom eksploatacji sieci przyjętym w przedsiębiorstwie będącym właścicielem urządzeń przesyłowych, a wyznaczona strefa winna zabezpieczać potrzeby eksploatacji urządzeń, zapewniając przedsiębiorcy możliwość prawidłowego korzystania z nich, ale także ich konserwacji, naprawy, modernizacji, usuwania awarii oraz wymiany elementów. Sąd podzielił w całości pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w postanowieniu z dnia 14 listopada 2013 roku, II CSK 69/13 mówiący o tym, iż do zakresu posiadania służebności należy zaliczyć powierzchnię zajęta pod urządzenie przesyłowe i obszar niezbędny do wejścia na grunt i wykonania prac remontowych lub konserwatorskich, ale również strefę ochronną ustanowioną przepisami stosownych rozporządzeń, mającą na celu zapewnienie bezpieczeństwa co nierozdzielnie wiąże się z zakresem ograniczenia właściciela w wykonywaniu jego praw. Dalej Sąd motywował swoje rozstrzygnięcie

tym, iż przepisy kolejnych rozporządzeń określają warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe. Podkreślił, iż są one adresowane przede wszystkim do przedsiębiorcy przesyłowego, ale wiążą także organy administracji oraz właściciela nieruchomości, który w strefie ochronnej nie może wykonywać prawa własności przez jej zabudowę. Z tego uregulowania nie wynika jednak, że wyłączenie wykonywania części uprawnień właścicielskich następuje bez ekwiwalentu pieniężnego. Skoro zatem ustanowienie strefy ochronnej jest konsekwencją wybudowania gazociągu będącego własnością przedsiębiorstwa przesyłowego, to służebność odpowiadająca treści służebności przesyłu musi obejmować także tę strefę, a zatem posiadanie nieruchomości w zakresie takiej służebności również ją obejmuje. Z prawem posadowienia danego typu urządzenia przesyłowego łączy się również określenie jego przebiegu, a wynagrodzenie obejmuje powierzchnię, która zapewnia funkcjonowanie tego urządzenia zgodnie z obowiązującym prawem. Przedsiębiorstwo przesyłowe, nie regulując sytuacji prawnej w zakresie posiadania takiego urządzenia, nie może ciężarem ograniczenia wywołanego przepisami dotyczącymi warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, obciążać właściciela nieruchomości. Określenie uprawnień przedsiębiorcy przesyłowego (§ 9 ust. 1 rozporządzenia z dnia 30 lipca 2001 roku) potwierdza, że strefa ta jest określona ze względu na bezpieczeństwo gazociągu, a kontrolowanie bezpieczeństwa leży w gestii tego przedsiębiorstwa. W celu ustalenia przebiegu służebności Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego geodety J. K.. W celu zaś ustalenia wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego K. B., zgodnie z którą wynagrodzenie za ustanowienie służebności w przebiegu zgodnie z mapą biegłego geodety J. K. wynosi 87.618 zł. Biegły miał na uwadze, że plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje dla w/w działek wykorzystanie pod budownictwo mieszkaniowe z usługami. Biegły wskazał, iż część nieruchomości tj. działki nr (...) znajdujące się w strefie służebności nie nadają się do racjonalnego zagospodarowania, zgodnego z przeznaczeniem w planie miejscowym, bowiem zgodnie z § 10 w/w rozporządzenia w strefach kontrolowanych obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów budowlanych, urządzania stałych magazynów oraz podejmowania innych działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania, a także sadzenia drzew, natomiast części działek nr (...), położone poza strefą kontrolowaną nie tracą swojego charakteru i możliwe są do zagospodarowania zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Sporządzone opinie biegłych Sąd ocenił jako profesjonalne, odpowiadające wszelkim wymaganiom stawianym tego rodzaju dokumentom. W ocenie Sądu wyliczone przez biegłego wynagrodzenie uwzględnia stopień uciążliwości mogący wystąpić po stronie wnioskodawcy i uczestniczki. Sąd dał wiarę zeznaniom wnioskodawcy, iż z uwagi na istnienie gazociągu nie może zrealizować inwestycji w postaci budowy hali na części nieruchomości objętej strefą kontrolowaną. Niewątpliwie właściciele działek objętych ustanowioną służebnością doznają istotnych ograniczeń w możliwości ich zagospodarowania zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego, co uwzględnił biegły w opinii. W tym stanie rzeczy Sąd Rejonowy na mocy powołanych przepisów, uwzględniając szerokość 40 metrów strefy kontrolowanej ustanowił na rzecz (...) Sp. z o.o. z siedzibą w T. na nieruchomościach stanowiących własność małżonków C. służebność przesyłu szczegółowo opisaną w sentencji orzeczenia. Sąd zgodnie z wnioskiem wnioskodawcy i uczestniczki A. C. zasądził od (...) Sp. z o.o. z siedzibą w T. na ich rzecz solidarnie kwotę 87.618 zł tytułem wynagrodzenia jednorazowego za ustanowienie powyższych służebności, płatną w terminie jednego miesiąca od dnia uprawomocnienia się niniejszego postanowienia. Na koniec Sąd wskazał, że przedmiotem obciążenia służebnością przesyłu, tak samo jak służebnością gruntową, jest nieruchomość, którą należy definiować w sposób ustalony na gruncie prawa rzeczowego (art. 46 § 1 k.c.). Z kolei zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece 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. Dlatego też zdaniem Sądu małżonkowie C. powinni dokonując aktualizacji działu I obu ksiąg wieczystych w związku podziałem ewidencyjnym działek nr (...) jednocześnie złożyć wnioski o wyłączenie do osobnej księgi wieczystej działek obciążonych służebnością. Sąd na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych obciążył małżonków C. i uczestnika nieuiszczonymi kosztami sądowymi. Na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. orzekł także, że wnioskodawca i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Apelację od powyższego postanowienia wniósł uczestnik (...) Spółka z o.o. z siedzibą w T., który zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił:

1. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez sprzeczność zgromadzonego materiału dowodowego w szczególności treści wynikających z opinii biegłego z zakresu sieci i instalacji gazowych co do obszaru niezbędnego uczestnikowi do korzystania z nieruchomości wnioskodawców zgodnie z przeznaczeniem z urzędzeń przesyłowych,

2. co w konsekwencji doprowadziło do naruszenia prawa materialnego tj. §10 w zw. z §110 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie poprzez niezasadne jego zastosowanie w ustalonym stanie faktycznym.

Akcentował rozbieżności w opinii biegłego C. D., podawane przez tego biegłego różne szerokości pasa służebności jak i strefy kontrolowanej, przywołując te poglądy judykatury, zgodnie z którymi obszar strefy kontrolowanej wynikający z w/w rozporządzenia nie pokrywa się z obszarem służebności przesyłu. Podnosząc tak sformułowane zarzuty apelujący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania za obie instancje oraz zasądzenie na rzecz uczestnika kosztów zastępstwa procesowego. Ewentualnie wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez ustalenie wynagrodzenia zgodnie z opinią biegłego D., przy uwzględnieniu, że przyjęcie strefy służebności o szerokości 40 metrów jest nieuzasadnione i ustanowienie służebności przesyłu na nieruchomościach objętych postępowaniem. Ponadto skarżący wniósł o zasądzenie od małżonków C. solidarnie na jego rzecz kosztów postępowania za obie instancje z wyszczególnieniem kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Po przeprowadzeniu postępowania dowodowego w postępowaniu apelacyjnym, skarżący ostatecznie zgadzał się na ustanowienie służebności przesyłu o szerokości 6 metrów i ustalenie wynagrodzenia ograniczonego do tej szerokości, wynoszącego 5.495,93 zł, z pominięciem obniżenia wartości nieruchomości (k. 688-690).

Małżonkowie C. wnieśli o oddalenie apelacji, natomiast w związku z przebiegiem postępowania apelacyjnego i wyliczeniami wynikającymi z opinii biegłej R. O. oraz treścią opinii biegłego z zakresu budownictwa A. B., ostatecznie domagali się ustanowienia służebności w pasie o szerokości 30 metrów łącznie z prawem przechodu i przejazdu do tego pasa. Domagali się także zasądzenia wynagrodzenia w kwocie 132.940 zł, obejmującego również utratę wartości nieruchomości z powodu przebiegu gazociągu i ustanowienia służebności przesyłu (k. 603-604).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje :

Apelacja zasługiwała na częściowe uwzględnienie.

W apelacji nie była kwestionowana sama zasada, mianowicie to, że istniejący stan faktyczny (w postaci przebiegu przez nieruchomości A. i R. małżonków C. gazociągu wysokiego ciśnienia) wymaga prawnego uregulowania poprzez ustanowienie służebności przesyłu. Spór dotyczył zakresu przestrzennego tej służebności, jej treści oraz wysokości wynagrodzenia za jej ustanowienie.

Ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego w części są prawidłowe, ale niekompletne. Sąd Okręgowy podziela je, za wyjątkiem ustalenia szerokości strefy kontrolowanej 20 metrów po obydwu stronach osi gazociągu, jak i wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności ustalonego przez Sąd Rejonowy na kwotę 87.618 zł. Ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego należało uzupełnić w zakresie dotyczącym historii stanu prawnego nieruchomości, przeznaczenia nieruchomości stanowiących działki numer (...) (przed ich podziałem) oraz treści decyzji podziałowej. Te uzupełniające ustalenia przedstawiają się następująco. W dniu 14 sierpnia 2007 roku, pomiędzy M. B. jako sprzedającym a A. i R. małżonkami C. jako kupującymi została zawarta umowa warunkowej sprzedaży nieruchomości położonej w S., gmina D. składającej się z działek numer (...) za cenę 190.000 zł, w tym cena działek numer (...) została ustalona na kwotę 187.000 zł. Umowę zawarto pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie skorzysta z prawa pierwokupu przysługującego jej na podstawie przepisów ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (dowód : akt notarialny Rep. A (...) sporządzony w Kancelarii Notarialnej V. T. w K. – k. 580-584). W akcie tym określono, że nabywane działki są oznaczone w ewidencji gruntów symbolem R- grunty orne, nie ma dla nich miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, natomiast co do części działek numer (...) została w

dniu 31 sierpnia 2006 roku wydana decyzja o warunkach zabudowy. Wobec nieskorzystania przez Agencję z prawa pierwokupu, w dniu 27 września 2007 roku doszło do zawarcia umowy przeniesienia własności tych nieruchomości na małżonków C. (dowód : akt notarialny Rep. A (...) sporządzony w Kancelarii Notarialnej V. T. w K. – k. 585-587). Nabywając tę nieruchomość małżonkowie C. zdawali sobie sprawę z tego, że przebiega przez nią gazociąg. Nie wiedzieli jednak czy i jakie ograniczenia wynikają z tego faktu, nie negocjowali z tego powodu ceny zakupu, która nie była obniżona w związku z przebiegiem tego gazociągu (dowód : zeznania R. C.). Aktem notarialnym z dnia 22 sierpnia 2016 roku, Rep. A 1865/2016 sporządzonym przed notariuszem M. M., A. i R. małżonkowie C. nabyli od M. S. (1) za kwotę 58.000 zł nieruchomość położoną w S., gmina D. składającą się z działki numer (...) o pow. 0,4100 ha. W akcie tym podkreślono, że nieruchomość znajduje się zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego na terenie oznaczonym symbolem MN1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz gazociąg (...) wraz ze strefą kontrolowaną (dowód : akt notarialny k. 352-355). Decyzją z dnia 11 stycznia 2017 roku, wydaną w sprawie znak:(...) Burmistrz Miasta i Gminy D. zatwierdził projekt podziału nieruchomości oznaczonej numerami działek (...). Podział nastąpił pod warunkiem, że przy przeniesieniu prawa własności określone w nim zbiory działek będą stanowiły jedną nieruchomość a na nieruchomości oznaczonej numerem (...) będzie ustanowiony udział lub służebność gruntowa polegająca na prawie przechodu, przejazdu i przesyłu na rzecz każdorazowych właścicieli do nowo wydzielonych działek, zapewniając im dostęp do drogi publicznej (dowód : akta postępowania podziałowego – k. 350). Decyzją nr (...) Wójta Gminy D. z dnia 31 sierpnia 2006 roku, znak :(...) zostały wydane warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz bezodpływowego zbiornika na ścieki sanitarne wraz z realizacją urządzeń budowlanych na części działek numer (...), zgodnie z załącznikiem granicznym stanowiącym integralną część tej decyzji. Zgodnie z tym załącznikiem, linia rozgraniczająca teren inwestycji nie obejmowała obszaru bezpośrednio przylegającego do gazociągu. W decyzji tej wskazano, że ostateczny sposób zabudowy i zagospodarowania działek należy ustalić w postępowaniu administracyjnym zmierzającym do udzielenia pozwolenia na budowę przy założeniu, że powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 20% powierzchni części nieruchomości, zaś udział powierzchni biologicznie czynnej będzie nie mniejszy niż 75% powierzchni działek objętych decyzją. Decyzją nr (...) Burmistrza Miasta i Gminy D. z dnia 19 stycznia 2007 roku, dokonano zmiany zapisów w decyzji o warunkach zabudowy w zakresie szerokości elewacji frontowej, zgodnie z wnioskiem inwestora. Decyzją z dnia 31 sierpnia 2007 roku nr (...)Burmistrz Miasta i Gminy D. orzekł o przeniesieniu decyzji o warunkach zabudowy na rzecz innych osób – A. i R. małżonków C. jako nowych dysponentów tych działek (dowód : akta postępowania dotyczącego decyzji o warunkach zabudowy nadesłane przy piśmie Burmistrza Miasta i Gminy D. z dnia 29 września 2022 roku). Starosta (...) w dniu 15 kwietnia 2008 roku, decyzją nr (...) zatwierdził projekt budowlany i wydał pozwolenie na budowę w/w inwestycji. Wszystkie te decyzje obowiązywały do dnia wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...) część 1 na terenie gminy D., uchwalonego uchwałą (...) Rady Miejskiej w D. z dnia 30 czerwca 2015 roku, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa (...) (...)z dnia 21 sierpnia 2015 roku. Natomiast zgodnie z Miejscowym Planem Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Gminy D. uchwalonym uchwałą(...) Rady Gminy w D. z dnia 18 grudnia 1992 roku, działki o nr (...) położone były na terenie oznaczonym symbolem (...) – tereny pól uprawnych, projektowana sieć gazociągu wysokoprężnego, otulina C.. Zgodnie ze zmianą Studium (...) dokonaną uchwałą nr(...) Rady Miejskiej w D. z dnia 29 listopada 2007 roku, jak i ze zmianą nr (...) Zmiany Studium (...) dokonaną uchwałą nr(...)Rady Miejskiej w D. z dnia 29 czerwca 2010 roku, w/w działki położone były na terenie zabudowy mieszkaniowej z usługami z przewagą zabudowy zagrodowej planowane/istniejące, tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami z przewagą zabudowy jednorodzinnej planowane/istniejące, gazociąg (...)wraz ze strefą techniczną istniejący (dowód: informacja Urzędu Miasta i Gminy w D. z dnia 29 września 2022 roku k. 610-611). Pismem z dnia 6 sierpnia 2020 roku A. i R. małżonkowie C. wystąpili do Burmistrza Miasta i Gminy w D. o odszkodowanie w kwocie 90.000 zł za poniesioną rzeczywistą szkodę, powołując się na art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz na niekorzystne dla nich skutki uchwalenia w dniu 30 czerwca 2015 roku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...) część 1 na terenie gminy D.. Postanowieniem z dnia 8 października 2020 roku, znak : (...) Burmistrz Miasta i Gminy D. odmówił wszczęcia postępowania w sprawie wypłaty tego odszkodowania. Wskazał, że żądanie małżonków C. nie podlega załatwieniu w formie decyzji administracyjnej, ma bowiem charakter cywilnoprawny. We wcześniejszym zaś piśmie z dnia 31 sierpnia 2020 roku Burmistrz wskazał, że wejście w życie miejscowego planu nie spowodowało ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości oraz nie spowodowało obniżenia jej wartości, skoro gazociąg był na niej

posadowiony od ponad 20 lat (dowód : akta postępowania (...) nadesłane przy piśmie Burmistrza Miasta i Gminy D. z dnia 29 września 2022 roku).

Zmianie podlegało ustalenie Sądu I instancji co do wysokości jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności. Sąd Rejonowy ustalając to wynagrodzenie na kwotę 87.618 zł oparł się na opinii biegłego K. B., uwzględniającej także element obniżenia wartości nieruchomości (sporny w tej sprawie). Sąd Okręgowy ustalił należne wynagrodzenie na 71.750 zł. Ustalenia Sądu Okręgowego co do wysokości wynagrodzenia znalazły oparcie w opinii biegłej R. O., przy czym doszło do pominięcia przez Sąd Okręgowy pewnych elementów wyliczeń biegłej, o czym będzie mowa w dalszej części uzasadnienia. Dotychczasowa opinia biegłego K. B. nie tylko się zdezaktualizowała, ale i dotyczyła innej powierzchni służebności i strefy kontrolowanej, zaś biegły odmówił dalszego opiniowania, twierdząc, że nie dysponuje stosowną wiedzą, aby sprostać oczekiwaniom Sądu Okręgowego, w rzeczywistości zaś odmawiając współpracy z uwagi na niezadowolenie z obniżania mu przez tut. Sąd wnioskowanych wynagrodzeń. Wyliczenia biegłej zostały przedstawione wariantowo (trzy warianty szczegółowo określone w postanowieniu dowodowym i zrealizowane przez biegłą). Do wariantów tych zarówno wnioskodawca jak i uczestnicy nie zgłosili merytorycznych zarzutów, w tym rachunkowych, co do metodologii, sposobu ustalenia obniżenia wartości. Uczestnik wprawdzie zatytułował ostatnie pismo jako „uwagi do opinii”, jednakże w rzeczywistości pismo to nie zawiera zarzutów pod adresem biegłej i do samej opinii, tylko argumentację mającą wykazać, że pas służebności i związane z tym wynagrodzenie powinny ograniczyć się do szerokości 6 metrów i nie powinny zawierać elementu obniżenia wartości. Co istotne, nie zostały zakwestionowane same założenia biegłej dotyczące problematyki obniżenia wartości nieruchomości. Biegła wyjaśniła te założenia w opinii uzupełniającej, tłumacząc dlaczego uwzględniła obszar szerszy niż pas strefy kontrolowanej (traktując ten obszar jako jednorodny, funkcjonalnie powiązany, który na skutek usytuowania gazociągu utracił swoje walory inwestycyjne) i wyjaśniając, że przyjęła dla całego tego większego obszaru, że jest on obszarem z ograniczeniami zabudowy, a nie z wyłączeniem zabudowy, co oznaczałoby w praktyce grunt rolny i tak należałoby traktować działki znajdujące się wyłącznie w strefie kontrolowanej, gdyby szacować je odrębnie, jako odrębne nieruchomości znajdujące się w innej księdze wieczystej. Do tej metodologii i dodatkowego wyjaśnienia nie zgłoszono żadnych zarzutów. Również Sąd Okręgowy ostatecznie nie znalazł podstaw do ich zakwestionowania (pomiął natomiast w końcowej kwocie wynagrodzenia obniżenie wartości działek numer (...)). Zdaniem Sądu Okręgowego, należało uwzględnić skutki istnienia strefy kontrolowanej i związanych z nią ograniczeń, a te – w świetle opinii biegłej – rozciągają się w aspekcie obniżenia wartości nieruchomości na obszar znajdujący się w ramach pewnej funkcjonalnej całości, tak zagospodarowanej. Sposób „dojścia” Sądu Okręgowego do kwoty 71.750 zł, jako „odpowiedniego” wynagrodzenia, zostanie szczegółowo przedstawiony w dalszej części uzasadnienia.

Dalsze rozważania należy zacząć od zagadnień dotyczących zakresu przestrzennego służebności przesyłu. Sąd Rejonowy, posiłkując się opinią biegłego z zakresu budownictwa C. D. przyjął szerokość pasa służebności 40 metrów (po 20 metrów w obie strony licząc od osi gazociągu). Apelacja dość szeroko odnosi się do tej problematyki, zwracając uwagę na niekonsekwencję biegłego, który przedstawił kilka „wersji” opinii i kilka wariantów szerokości pasa służebności. Słuszne są uwagi skarżącego, że wariant przedstawiający szerokość pasa gruntu 40 metrów został niejako „narzucony” biegłemu tezą dowodową sformułowaną przez Sąd Rejonowy i odpowiadając na pytanie tego Sądu, nawiązujące do przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie(...), biegły wprawdzie odwołał się do pasa gruntu o takiej szerokości, ale jednocześnie zastrzegł, że tak szeroki pas gruntu nie jest konieczny dla przedsiębiorcy przesyłowego (por. opinię z dnia 28 listopada 2017 roku – k. 129-130). W opinii tej biegły odwołał się do normy zakładowej uczestnika, która przewiduje szerokość pasa eksploatacyjnego dla takiego gazociągu 6 metrów, zaś powierzchnia terenu ograniczona pasem eksploatacyjnym stanowi podstawę przy ustanawianiu służebności przesyłu. Dostrzegając chaotyczność dotychczasowych opinii biegłego C. D., ich zmienność (łącznie z opiniami wydanymi w sprawie I C 838/14 Sądu Rejonowego w Kielcach o zapłatę), Sąd Okręgowy próbował uzyskać od tego biegłego dodatkowe wyjaśnienia do dotychczasowej opinii. Odpowiedź biegłego C. D. na szczegółowe pytania, sformułowane na rozprawie w dniu 20 października 2020 roku (por. pytania k. 359v-360, odpowiedź na nie k. 363-369), jeszcze pogłębiła chaos wynikający z dotychczasowych wniosków biegłego (które – z zależności od „wersji” opinii operowały szerokościami 6, 8, 16, 30 i 40 metrów). W tej opinii uzupełniającej biegły opowiedział się za

jeszcze inną szerokością, zaledwie 2 metrów, zatem nawet mniejszą niż w normie zakładowej uczestnika, twierdząc, że należy uwzględnić szerokość pasa technologicznego potrzebnego do prowadzenia przez przedsiębiorstwo czynności wykopu dla rurociągów. Ten brak konsekwencji w opiniowaniu biegłego C. D. wymusił decyzję o powołaniu innego biegłego z zakresu budownictwa (por. postanowienie z dnia 3 marca 2021 roku). Nowy biegły A. B. przedstawił opinię pozbawioną tego rodzaju chwiejności, sprzeczności (por. k. 417-426). Opinia ta w zasadzie nie była kwestionowana przez wnioskodawcę i uczestników. Trzeba jednak zauważyć, że terminologia, którą posłużył się ten biegły nie jest do końca precyzyjna, skoro strefę eksploatacyjną określał jednocześnie jako strefę kontrolowaną, nawiązując do w/w rozporządzenia Ministra Gospodarki z 2013 roku. W rzeczywistości strefa eksploatacyjna nie powinna być utożsamiana ze strefą kontrolowaną, co wynika z dominującego dorobku judykatury, o czym będzie dalej mowa. Ta nieprecyzyjność terminologiczna w opinii biegłego B. pozostawała jednak bez wpływu na kluczowe wnioski wypływające z tej opinii. Szerokość strefy eksploatacyjnej, jako pasa gruntu niezbędnego do prawidłowego funkcjonowania przedmiotowego gazociągu i wystarczającego dla wszystkich czynności potrzebnych do obsługi gazociągu, biegły określił na 6 metrów (po 3 metry w obydwie strony od osi gazociągu). Jest to szerokość tożsama z normą zakładową uczestnika i ma charakter stały tj. niezależny od przeznaczenia nieruchomości przez które przebiega gazociąg, sposobu jej wykorzystywania. Jeśli zaś chodzi o ograniczenia dla właścicieli działek w pasie eksploatacyjnym i strefie kontrolowanej, to wynikają one z § 10 w/w rozporządzenia. Biegły B. wskazał, że zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla S. mówią o pasie gruntu stanowiącym strefę ochronną i jest to szerokość 30 metrów (po 15 metrów w obydwie strony od osi gazociągu). Wedle opinii biegłego, taka szerokość strefy ochronnej w miejscowym planie wynika z faktu, że przedmiotowy gazociąg był wybudowany przed dniem 12 grudnia 2001 roku, zaś wedle § 110 tego w/w rozporządzenia szerokość strefy kontrolowanej dla tego gazociągu określona w załączniku nr 2 wynosi właśnie 30 metrów. Biegły odniósł się także do specyfiki działki numer (...). Przyjął, że skutki zlokalizowania na niej gazociągu są takie same jeśli chodzi o możliwość jej racjonalnego wykorzystywania, ale działka ta w praktyce z uwagi na cel jej wydzielenia zgodnie z decyzją podziałową nie nadaje się do zabudowy. Odpowiadając zaś na pytanie o podstawę wydawania decyzji indywidualnych w sprawach zagospodarowania działek, biegły przyznał, że podstawą takich decyzji nie może być norma zakładowa, tylko przepisy prawne powszechnie obowiązujące, w tym wypadku w/w rozporządzenie. Uwypuklić należy stwierdzenie biegłego, że przy ustalaniu szerokości stref ochronnych dla gazociągów wybudowanych przed 12 grudnia 2001 roku kierowano się dużą ostrożnością, kładąc nacisk na bezpieczeństwo ludzkie w razie awarii, zaś pas eksploatacyjny o szerokości 6 metrów jest całkowicie wystarczający dla zapewnienia prawidłowej działalności uczestnika. Podsumowując, w oparciu o tę opinię można wyróżnić dwa pasy – pas eksploatacyjny o szerokości 6 metrów, oraz pas strefy kontrolowanej o szerokości 30 metrów (nazywanej przez biegłego strefą ochroną i tak przedstawiony na końcowej mapie biegłego J. K.). Spór pomiędzy małżonkami C. a uczestnikiem (...) Sp. z o.o. w T. sprowadzał się końcowo do tego, czy należało uwzględnić przy ustanowieniu służebności wyłącznie pas o szerokości 6 metrów (akceptowany ostatecznie przez tego uczestnika, o czym świadczy jego końcowe stanowisko pisemne z dnia 27 marca 2023 roku, nawiązujące właśnie do szerokości 6 metrów), czy też powinien wykroczać ponad tę szerokość, sięgając 30 metrów (jak tego oczekiwali małżonkowie C.).

Problematyka szerokości pasa gruntu w związku z ustanowieniem służebności przesyłu w zakresie sieci gazowych była różnie rozstrzygana w judykaturze. Sąd Rejonowy opowiedział się za jednym z poglądów, zgodnie z którym pas służebności powinien obejmować także strefę kontrolowaną wynikającą z w/w rozporządzenia. Takie stanowisko zostało kilkakrotnie wyrażone przez Sąd Najwyższy (por. wyrok SN z dnia 14 listopada 2013 roku, II CSK 69/13, OSNC 2014/9/91; postanowienie SN z dnia 12 października 2017 roku, IV CSK 724/16), jednakże obecnie możemy je uznać za raczej „historyczne”. W ostatnich latach przewagę zyskał pogląd odmienny, podzielany przez Sąd Okręgowy w obecnym składzie, zgodnie z którym obszar strefy kontrolowanej określonej w § 10 w związku z § 110 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie 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 roku. Pogląd ten został najpełniej umotywowany w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 2015 roku, III CZP 88/15, OSNC 2016/12/144. Przytoczyć należy w tym miejscu istotne fragmenty uzasadnienia tej uchwały, dla zobrazowania specyfiki pojęcia strefy kontrolowanej i jej znaczenia dla ustanawiania służebności przesyłu i jej szerokości. Wskazano w nim, że istnienie tej strefy 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 jednak w bezpośrednim związku z regulowaniem tytułu prawnego przedsiębiorcy zamierzającego na cudzych nieruchomościach wybudować gazociąg. (...) kontrolowana ma być wyznaczona dla wszystkich gazociągów na okres ich użytkowania, nawet jeśli zostały posadowione na cudzych gruntach bez tytułu prawnego. Sąd Najwyższy podkreślił także, że służebność przesyłu jest służebnością czynną. Dlatego powierzchnia nieruchomości zajęta pod służebność powinna odpowiadać warunkom eksploatacji sieci przyjętym w przedsiębiorstwie będącym właścicielem urządzeń przesyłowych. Wyznaczona strefa ma zabezpieczać potrzeby eksploataowania urządzeń, zapewniając przedsiębiorcy możliwość prawidłowego korzystania z nich, ale także ich konserwacji, naprawy, modernizacji, usuwania awarii oraz wymiany elementów. Sąd ustanawiając służebność przesyłu bierze zatem pod uwagę te okoliczności, nie są one jednak 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 (tak w uzasadnieniu omawianej uchwały). W uchwale tej została także omówiona problematyka wynagrodzenia za ustanowienie służebności, która zostanie przedstawiona w dalszej części uzasadnienia. Stanowisko wyrażone w przedmiotowej uchwale jest obecnie powszechnie przyjmowane. O utrwaleniu tego stanowiska świadczy to, że w ostatnim okresie skargi kasacyjne nawiązujące do tej tematyki z reguły nie są już przyjmowane do merytorycznego rozpoznania (por. np. postanowienie SN z dnia 7 czerwca 2019 roku, II CSK 640/18; postanowienie SN z dnia 27 listopada 2020 roku, V CSK 250/20; postanowienie SN z dnia 17 września 2021 roku, II CSK 228/21; czy postanowienie SN z dnia 29 września 2022 roku, I CSK 2051/22).

Zawężenie obszaru służebności do pasa eksploatacyjnego, niezbędnego do korzystania przez przedsiębiorstwo przesyłowe w związku z przebiegiem gazociągu, nie rozwiązuje problemu wynagrodzenia związanego z ustanowieniem służebności. To zawężenie nie wyłącza bowiem możliwości uwzględnienia w ramach „odpowiedniego” wynagrodzenia, skutków ustanowienia służebności wykraczających poza pas eksploatacyjny, w szczególności na szerszą od niego strefę kontrolowaną. Problematyka ta jest dyskusyjna, różnie w praktyce rozstrzygana, o czym świadczy dość bogaty dorobek Sądu Najwyższego w tym przedmiocie. Za dominujący obecnie należy uznać pogląd, że nie jest wykluczone uwzględnienie w ramach odpowiedniego wynagrodzenia także konsekwencji wynikających z istnienia strefy kontrolowanej, z tym zastrzeżeniem, że nie dotyczy to sytuacji, w której uszczerbek właściciela nieruchomości może być zrekompensowany przy wykorzystaniu innych regulacji prawnych, w szczególności przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz.U.2022.503 t.j. Stanowisko to zostało zaprezentowane m.in. w przywołanej wyżej uchwale w sprawie III CZP 88/15, w której przywołując przepisy art. 36, 58 i 63 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wskazano, że uszczerbek, który podlegał wyrównaniu na podstawie powołanych przepisów, 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, jeżeli pozostaje w związku z obciążeniem nieruchomości służebnością przesyłu. Stanowisko wyrażone w przedmiotowej uchwale jest obecnie powszechnie przyjmowane i można je podsumować w ten sposób, że 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, o ile zachodzi w tym względzie związek z obciążeniem nieruchomości służebnością przesyłu, przy czym wynagrodzenie to nie może obejmować takiego uszczerbku, który w związku z ustanowieniem strefy kontrolowanej podlega wyrównaniu na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. O tym, że omówione stanowisko, zarówno w zakresie obszaru służebności, jak i sposobu ustalania wynagrodzenia jest obecnie ugruntowane świadczy odmowa podjęcia uchwały przez Sąd Najwyższy w sprawie III CZP 20/19 (por. postanowienie z dnia 5 grudnia 2019 roku). Zadane w tej sprawie pytania dotyczyły zarówno zakresu przestrzennego służebności przesyłu, w tym związanego z pojęciem strefy kontrolowanej, jak i tego, czy wynagrodzenie za ustanowienie służebności powinno rekompensować uciążliwości związane z oddziaływaniem linii przesyłowej wykraczające poza zakres strefy eksploatacyjnej. Sąd Najwyższy odmawiając podjęcia uchwały wskazał, że przedstawione przez Sąd Okręgowy wątpliwości co do zakresu obciążenia nieruchomości przesyłu i

jej charakteru jako (tylko) służebności czynnej, czy też (także) jako służebności biernej, zostały już w sposób przekonujący i niemal jednolity rozstrzygnięte w judykaturze Sądu Najwyższego w ten sposób, że obszar strefy kontrolowanej, o której mowa w przepisach rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 roku, nie pokrywa się z zakresem obciążenia nieruchomości służebnością przesyłu (art. 305¹ k.c.), ustanowioną dla gazociągu. Służebność przesyłu jest bowiem służebnością czynną. Gdy zaś chodzi o problem wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu, to również to zagadnienie zostało już rozstrzygnięte w orzecznictwie w ten sposób, że nie jest wykluczone, że będzie ono obejmować także uciążliwości związane z oddziaływaniem linii przesyłowej poza pasem eksploatacyjnym tej służebności, w tym w zakresie strefy kontrolowanej, o ile zachodzi w tym względzie związek z obciążeniem nieruchomości służebnością przesyłu (i z zastrzeżeniem, że wynagrodzenie to, 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 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Znamienne, że nawet w przywołanym przez skarżącego postanowieniu SN z dnia 26 kwietnia 2019 roku, III CSK 302/18, nie podzielono stanowiska przedsiębiorcy przesyłowego, zarzucającego nieprawidłowe określenie wynagrodzenia za ustanowienie służebności także za pas strefy kontrolowanej, a nie tylko za pas gruntu, na którym faktycznie jest gazociąg, niezbędny do jego funkcjonowania. Odwołując się do dorobku orzecznictwa, Sąd Najwyższy w postanowieniu tym wskazał, że o ile przy ustalaniu pasa służebności istotne znaczenie mają przepisy wykonawcze oraz ewentualne regulacje wewnętrzne przedsiębiorców przesyłowych, to w przypadku określenia wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności dominuje szersze i bardziej elastyczne podejście, uwzględniające również inne konsekwencje ustanawiania takiej służebności.

Znając ten dominujący pogląd, Sąd Okręgowy przez całe postępowanie apelacyjne starał się uzyskać od małżonków C. informacje na temat uruchomienia trybu przewidzianego w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz odnośnie wyniku podjętych starań. Ich pełnomocnik błędnie wiązał poszczególne zobowiązania Sądu Okręgowego z problematyką przedawnienia roszczenia odszkodowawczego. Wynik podjętych przez małżonków C. czynności dotyczących tego zagadnienia jest taki, że Burmistrz Miasta i Gminy D. odmówił wszczęcia stosownego postępowania, bowiem roszczenia te mają charakter cywilnoprawny i mogą być dochodzone przed sądem powszechnym (por. akta sprawy (...)). Małżonkowie C. nie podjęli następnie czynności na gruncie cywilnoprawnym, nie wystąpili ze stosownym pozwem opartym na twierdzeniach o obniżeniu wartości ich nieruchomości. W pewnym stopniu komplikowało to procedowanie w niniejszej sprawie. Skoro jednak inne czynności dowodowe zostały już przeprowadzone, Sąd Okręgowy przyjął, że konieczne jest przesłankowe i samodzielne rozstrzygnięcie w ramach niniejszego postępowania, czy obniżenie wartości nieruchomości w związku z przebiegiem infrastruktury gazowej mogło zostać zrekompensowane na gruncie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Takie przesłankowe rozstrzygnięcie było konieczne, bowiem nie jest możliwe „zmuszenie” strony do uruchomienia innego postępowania cywilnego (por. art. 177 § 1 pkt 1 i § 2 k.p.c.), zaś w orzecznictwie spotkać można przykłady orzeczeń Sądu Najwyższego uchylających rozstrzygnięcia dotyczące służebności przesyłu i wynagrodzenia z nią związanego z tego właśnie powodu, że sąd nie zawarł rozważań na temat tego, czy właścicielom nieruchomości obciążonej przysługiwały roszczenia odszkodowawcze za obniżenie wartości nieruchomości w związku z wejściem w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (por. postanowienie SN z dnia 9 sierpnia 2016 roku, II CSK 770/15). W celu dokonania ustaleń zmierzających do rozstrzygnięcia tego problemu Sąd Okręgowy uzyskał informacje dotyczące przeznaczenia działek numer (...) w okresie poprzedzającym wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2015 roku. Wynika z nich, że pierwotnie w planie z 1992 roku działki te miały przeznaczenie rolnicze (położone były na terenie oznaczonym symbolem R – tereny pól uprawnych, projektowana sieć gazociągu wysokoprężnego, otulina C.). Następnie w stosunku do części ich powierzchni została wydana w 2006 roku decyzja o warunkach zabudowy (przywołana w uzupełniających ustaleniach faktycznych Sądu Okręgowego), a zgodnie ze studium, do chwili wejścia w życie obecnego planu działki te położone były na terenie zabudowy mieszkaniowej z usługami z przewagą zabudowy zagrodowej planowane/istniejące, tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami z przewagą zabudowy jednorodzinnej planowane/istniejące, gazociąg (...) wraz ze strefą techniczną istniejący.

Uwzględniając ten dodatkowy materiał dowodowy, Sąd Okręgowy uznał, że nie ma podstaw do przyjęcia, iż małżonkowie C. mogli uzyskać stosowną rekompensatę za obniżenie wartości nieruchomości w trybie przepisów

ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wedle jej art. 36 ust. 1, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z uwzględnieniem ust. 2 i art. 37¹ ust. 1, żądać od gminy albo od władającego terenem zamkniętym, jeżeli uchwalenie planu lub jego zmiana spowodowane były potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa: 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo 2) wykupienia nieruchomości lub jej części. Dodany z dniem 1 stycznia 2018 roku ust. 1a wyłącza stosowanie ust. 1 m.in. w sytuacji, w której treść planu miejscowego powodująca skutek, o którym mowa w ust. 1, nie stanowi samodzielnego ustalenia przez gminę społeczno-gospodarczego przeznaczenia terenu oraz sposobu korzystania z niego, ale wynika z zakazów lub ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych w przepisach ustaw lub aktów, w tym aktów prawa miejscowego, wydanych na ich podstawie (pkt 3). Wobec tego, że zmiana ta nie zawiera przepisów przejściowych, zgodnie z ogólną zasadą przyjęć należało, że nie wywiera skutku wstecznego, zatem to wyłączenie nie znajduje zastosowania do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2015 roku. Może być jednak pewną wskazówką co do tego, że w praktyce najczęściej jest tak, że decyzje planistyczne związane z istniejącą już infrastrukturą przesyłową, nie mają charakteru samodzielnego, tylko są „wymuszone” przez przepisy ustaw czy aktów do nich wykonawczych, tak jak to jest w rozważanej obecnie sprawie (co wynika także z opinii biegłego A. B.). Jak przyjmuje się w orzecznictwie Sądu Najwyższego, użyte przez przepis art. 36 ust. 1 pkt 1 pojęcie "rzeczywista szkoda" obejmuje także obiektywny spadek wartości nieruchomości, który wynika z uniemożliwienia lub istotnego ograniczenia możliwości korzystania z niej w wyniku uchwalenia planu miejscowego (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia: 12 października 2007 roku, V CSK 230/07; 17 grudnia 2008 roku, I CSK 191/08; z dnia 9 kwietnia 2015 roku, II CSK 336/14). Wobec powyższego właścicielowi nieruchomości, której wartość uległa obiektywnemu obniżeniu w związku z zaistnieniem przesłanek określonych w art. 36 ust. 1 tej ustawy, przysługuje w stosunku do gminy roszczenie o odszkodowanie już za samo obniżenie wartości nieruchomości. Legitymowani czynnie do dochodzenia cywilnoprawnych roszczeń odszkodowawczych z art. 36 ust. 1 tej ustawy są zgodnie z jego treścią właściciele albo użytkownicy wieczystości nieruchomości, których dotknęły skutki zmian w planowaniu przestrzennym, czyli są to osoby, którym przysługiwały wymienione prawa do nieruchomości w chwili wejścia w życie nowego lub zmienionego planu miejscowego (por. np. wyrok SN z dnia 29 września 2015 roku, II CSK 653/14; wyrok SN z dnia 6 października 2016 roku, IV CSK 778/15). Małżonkom C. nie przysługuje zatem, nawet formalnie, roszczenie dotyczące działki numer (...), nabytej po wejściu w życie tego planu. W sytuacji gdy dla danej nieruchomości nie obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego, sposób korzystania z nieruchomości wyznaczają faktycznie podejmowane przez właściciela czynności w ramach uzyskiwanych decyzji i zezwoleń. Wskazuje się, że korzystanie z nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem oznacza korzystanie z niej w sposób przewidziany w miejscowym planie albo w decyzji o warunkach zabudowy, natomiast korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób dotyczy faktycznego jej użytkowania. Dla oceny zasadności roszczenia opartego na podstawie art. 36 ust. 1 konieczne jest ustalenie konkretnej możliwości korzystania z nieruchomości, która została utracona lub istotnie ograniczona, którą wyznacza zasadniczo decyzja o warunkach zabudowy. W sytuacji braku planu, decyzja ta jest jedynym sposobem potwierdzenia prawa do zabudowy, do którego utraty doszło na skutek wejścia w życie nowego planu zagospodarowania przestrzennego (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 8 października 2019 roku, I ACa 1672/16; wyrok SA w Krakowie z dnia 8 grudnia 2017 roku, I ACa 740/17). W praktyce pewną rolę odgrywa też przeznaczenie według studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Choć takie studium nie jest aktem prawa miejscowego, to jego ustalenia są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (por. art. 9 ust. 4 i 5 tej ustawy), są też traktowane w procedurze szacowania wartości nieruchomości jako punkt odniesienia dla tych działek lub ich części, dla których nie wydano decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Na ten aspekt znaczenia zapisów studium wskazuje judykatura, zwracając uwagę zarówno na to, że uchwalenie planu miejscowego bez wcześniejszego uchwalenia studium nie jest na podstawie przepisów tej ustawy dopuszczalne, jak i na to, że przeznaczenie danego terenu w planie miejscowym nie może być inne, niż w studium. Będzie ono tożsame w studium oraz w planie miejscowym uchwalonym na podstawie tego samego studium. Plan miejscowy może co najwyżej dokonać uszczegółowienia zapisów studium, nie może natomiast ustalić przeznaczenia terenu odmiennie, niż to ze studium wynika, oznaczałoby to bowiem nieważność planu (tak w wyroku WSA w Krakowie z dnia 13 października 2017 roku, II SA/Kr 878/17).

Judykatura wskazuje na konieczność ustalenia, w ramach oceny zasadności roszczenia z art. 36 ust. 1 pkt 1 tej ustawy, wpływu działań planistycznych na wartość nieruchomości, z uwagi na ograniczenie celów możliwych do realizacji na nieruchomości, których dopuszczalność realizacji miała wpływ na jej wartość. Niewątpliwie szkoda taka będzie miała miejsce, jeżeli na skutek wejścia w życie planu zagospodarowania przestrzennego utracona zostanie definitywnie możliwość zabudowy nieruchomości, potwierdzona uprzednio decyzją o warunkach zabudowy (por. wyrok SN z dnia 13 maja 2016 roku, III CSK 271/15). W orzecznictwie twierdzi się, że ocenę, czy nieruchomość może być wykorzystana w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, powinno się opierać nie tylko na uprzednim faktycznym jej wykorzystaniu, lecz należy też uwzględniać możliwości w tym zakresie, a więc badać nie tylko to, jak była, lecz także to, jak mogła być zagospodarowana. Pojęcie korzystania z nieruchomości obejmuje także możliwość realizacji określonych projektów lub zamierzeń i nie ogranicza się tylko do sytuacji, w których właściciel (użytkownik wieczysty) podjął już konkretne działania faktyczne lub prawne, zmierzające do ustalenia sposobu korzystania z nieruchomości. Na równi więc z dotychczasowym faktycznym korzystaniem z nieruchomości traktuje się sposób korzystania potencjalnie dopuszczalny (por. wyroki SN z dnia 19 grudnia 2006 roku, V CSK 332/06; z dnia 8 stycznia 2009 roku, I CNP 82/08; z dnia 11 września 2009 roku, V CSK 46/09; z dnia 5 lipca 2012 roku, IV CSK 619/11 i z dnia 9 kwietnia 2015 roku, II CSK 336/14). Uwypuklić jednak należy, że chodzi o ustalenie potencjalnej, ale jednocześnie realnej w okolicznościach sprawy, konkretnej możliwości korzystania z nieruchomości, która została utraczona lub istotnie ograniczona (por. wyrok SN z dnia 19 października 2016 roku, V CSK 117/16).

Uwzględniając ten przytoczony dorobek judykatury oraz stan istniejący przed wejściem w życie miejscowego planu z dnia 30 czerwca 2015 roku (uchwała nr (...) Rady Miejskiej w D. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego), przyjęć należy, że plan ten nie pogorszył realnych możliwości wykorzystania nieruchomości małżonków C., bowiem w praktyce się one nie zmieniły. Przed jego wejściem w życie działki numer (...) (bo te zachowują znaczenie dla dalszych rozważań, bowiem Sąd Okręgowy nie uwzględnił obniżenia wartości działki numer (...), choć z innych przyczyn), mogły być wykorzystane zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z 2006 roku, zatem na cele budowlane w zakresie powierzchni wyznaczonej w tej decyzji (nie obejmującej terenu w pobliżu gazociągu). W pozostałym zakresie, choć w ewidencji widniały jako działki o przeznaczeniu rolniczym, to jeśli chodzi o możliwość ich wykorzystania decydującą o ich wartości, należy kierować się zapisami studium, które z kolei były wiążące dla gminy podczas uchwalania miejscowego planu z 2015 roku (tak też w praktyce postępują biegli rzeczoznawcy majątkowi, o czym świadczą zarówno „prywatny” operat P. K., jak i operat biegłego M. S. (2), oba znajdujące się w aktach sprawy I C 838/14 Sądu Rejonowego w Kielcach). Te zaś zapisy przewidywały takie samo przeznaczenie jak miejscowy plan, bowiem działki były położone na terenie zabudowy mieszkaniowej z usługami, w części zaś uwzględniono istniejący gazociąg DN 300 wraz ze strefą techniczną. Z kolei jeśli chodzi o wpływ gazociągu na możliwość wykorzystania tych działek zgodnie z ich funkcją mieszkaniową z usługami, to przed uchwaleniem miejscowego planu zastosowanie miało w/w rozporządzenie z 2013 roku, które nakazywało wyznaczyć strefę kontrolowaną, w tym wypadku o szerokości 30 metrów (wskazanej przez biegłego A. B.), tożsamej z szerokością 30 metrów wynikającą z § 43 ust. 5 pkt 1 miejscowego planu. Nie tylko szerokość strefy kontrolowanej była taka sama, ale i skutki jej ustanowienia. Z § 10 rozporządzenia wynika bowiem, że w strefach kontrolowanych należy kontrolować wszelkie działania, które mogłyby spowodować uszkodzenie gazociągu lub mieć inny negatywny wpływ na jego użytkowanie i funkcjonowanie (ust. 2) oraz, że nie należy w nich wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania (ust. 3). Z kolei w § 43 ust. 5 pkt 1 tego miejscowego planu wskazano, że w strefie kontrolowanej wprowadza się zakaz budowy kubaturowych obiektów budowlanych, urządzania stałych składów i magazynów, sadzenia drzew oraz podejmowania działań mogących zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji. Dodać należy, że sformułowanie „nie należy” użyte w tym rozporządzeniu, stanowi synonim między innymi takiej formuły, jak „nie wolno”, ustanawiającej zakaz czynności, których się zabrania i nie dopuszcza czy których nie można wykonywać. Literalna jego wykładnia nie pozostawia zatem pola do interpretacji osłabiającej jego kategorię znaczenia, w tym przypisywanie mu charakteru względnego, uzależniającego zastosowanie zakazu od wystąpienia dalszych, nieprzewidzianych prawem przesłanek, których zbadanie mogłoby doprowadzić do przyzwolenia na objętą nim aktywność (por. wyrok NSA z dnia 27 kwietnia 2022 roku, II OSK 880/19). W wyroku tym wskazano także, że w strefach kontrolowanych nie należy wznosić obiektów budowlanych, zatem wszelkich, o których mowa w art. 3 pkt

1 ustawy, czyli budynków, budowli bądź obiektów małej architektury. Obiekty te nie mogą się w tej strefie znaleźć, a obiekty wzniesione z naruszeniem § 10 ust. 1 rozporządzenia nie mogą być doprowadzone do stanu zgodnego z prawem, co jest równoznaczne z koniecznością nakazu ich rozbiórki (tak też wyrok NSA z dnia 28 listopada 2017 roku, sygn. akt II OSK 246/17).

W rzeczywistości zatem ograniczenia możliwości wykorzystania tych działek przed wejściem w życie tego planu i po jego wejściu w życie były takie same. W konsekwencji nie dawało to małżonkom C. podstaw do uzyskania odszkodowania na podstawie art. 36 ust. 1 tej ustawy. Dodać należy, że nie uzasadnia odmiennego wniosku akcentowanie przez skarżącego tego, iż zgodnie z miejscowym planem należało zachować 65% obszaru biologicznie czynnego. W praktyce przecież nigdy nie jest dozwolona zabudowa nieruchomości w 100%. Tego rodzaju ograniczenia zabudowy jak w przedmiotowym miejscowym planie są „standardowe”. Potwierdza to zresztą wcześniejsza decyzja o warunkach zabudowy, w której przecież także nie zezwolono na zabudowę działek numer (...) w 100% ich powierzchni wyznaczonej nią. W decyzji tej obszar biologicznie czynny został określony nawet bardziej rygorystycznie, bo miał wynosić co najmniej 75% powierzchni działek, zaś sama zabudowa mogła dotyczyć jedynie 20% tej powierzchni. Dla kompletności wywodów dotyczących tej problematyki wskazać należy, że w sprawie nie znajdowały zastosowania inne przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które przewidują roszczenia odszkodowawcze. Chodzi o art. 58 ust. 2 (który dotyczy skutków decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego) oraz art. 63 ust. 3 (który z kolei dotyczy skutków wydania decyzji o warunkach zabudowy). Twierdzenia uczestnika, że małżonkowie C. nie doznali szkody, bowiem nieruchomość już zagospodarowali, nie są trafne. Po pierwsze, w obszarze uwzględnionym przez biegłą R. O. dla potrzeb wyliczenia obniżenia wartości nieruchomości, ten sposób dotychczasowego zagospodarowania przez małżonków C. nie polegał na wzniesieniu jakiegokolwiek budynku, a jedynie na wykonaniu prowizorycznego parkingu, zatem nie był zgodny z ich zamierzeniami, o których zresztą zeznawał R. C. (przedstawiając plany wybudowania tam hali garażowej, związanej z prowadzoną działalnością gospodarczą, dodając, że z powodu braku tej hali musi wynajmować inną nieruchomość na maszyny budowlane). Po drugie, do tego zagadnienia i wielkości obszaru biologicznie czynnego odnosił się biegły K. B., przekonująco argumentując, że nieruchomość nie została jeszcze w całości zagospodarowana, a gdyby nie gazociąg, to zgodnie z planem miejscowym możliwa byłaby jej dalsza zabudowa, zaś udział terenu biologicznie czynnego 65% nie ma znaczenia, bo dotychczasowa zabudowa jest powierzchniowo niewielka w relacji do dopuszczalnej.

Jeśli chodzi o zagadnienie przedawnienia roszczenia odszkodowawczego, to Sąd Okręgowy nie podziela stanowiska skarżącego. Twierdzenie, że doszło do przedawnienia wszelkich roszczeń odszkodowawczych, a bieg przedawnienia należy liczyć od momentu posadowienia gazociągu w 1995 roku, nie jest trafne i nie uwzględnia dorobku judykatury w tym przedmiocie. Wskazuje się, że wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu nie jest świadczeniem tożsamym z odszkodowaniem za obniżenie jej wartości. Posadowienie na nieruchomości urządzeń określonych w art. 49 k.c. trwale zaniża jej wartość, zatem wyposażenie właściciela tych urządzeń w prawo korzystania z nich musi łączyć się z wynagrodzeniem na rzecz właściciela nieruchomości i prawo to powstaje wraz z ustanowieniem służebności przesyłu, a nie wcześniej. W konsekwencji termin przedawnienia roszczenia o wynagrodzenie biegnie najwcześniej od chwili ustanowienia tej służebności, a nie od momentu zbudowania urządzeń. Odpowiednie wynagrodzenie, o jakim mowa w art. 305² § 2 k.c. obejmuje zarówno obniżenie wartości nieruchomości ze względu na posadowienie na niej urządzeń z art. 49 k.c., jak i stratę ze względu na ograniczenia co do korzystania z niej w przyszłości (por. postanowienie SN z dnia 30 października 2013 roku, V CSK 66/13). Odwołać się także należy do uchwały SN z dnia 8 września 2011 roku, III CZP 43/11, OSNC 2012/2/18, w której wskazano, że właścicielowi działki, przez którą przebiega linia energetyczna, nie przysługuje odszkodowanie za obniżenie jej wartości. Przywołać w tym miejscu należy istotne fragmenty uzasadnienia tej uchwały. Wskazano w nim, że szkoda w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości występuje wtedy, gdy tego rodzaju "obniżka" ma charakter trwały i nieodwracalny. Nie można natomiast ocenić trwałości "pogorszenia", gdy właścicielowi przysługuje roszczenie negatoryjne i może on doprowadzić do przywrócenia stanu zgodnego z prawem. Z tego względu, dopóki przysługuje mu to roszczenie, dopóty nie może 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. Z tego powodu, uszczerbek właściciela związany z pogorszeniem nieruchomości tylko w następstwie zbudowania na niej i eksploatacji urządzeń elektroenergetycznych 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. Stanowisko to jest podzielane przez Sąd Najwyższy w innych orzeczeniach (por. np. wyrok SN z dnia 15 września 2011 roku, II CSK 681/10; wyrok SN z dnia 19 października 2016 roku, V CSK 29/16) oraz przez sądy powszechne (dla przykładu por. postanowienia SO w Gliwicach z dnia 12 marca 2014 roku, III Ca 1678/13 oraz z dnia 27 lutego 2020 roku, III Ca 1616/18). Podziela je także Sąd Okręgowy w obecnym składzie. Przyjąć należy, że dopiero z chwilą ustanowienia służebności przedsiębiorca uzyskuje tytuł prawny do korzystania z nieruchomości, zaś właściciel nieruchomości obciążonej zostaje pozbawiony roszczenia negatoryjnego z art. 222 § 2 k.c., jak też roszczeń na podstawie art. 405 k.c. i art. 415 k.c. Stąd dopiero z tą chwilą utrata wartości nieruchomości nabiera charakteru trwałego. Zrozumiałym jest, że skoro właściciel nieruchomości, przez którą przebiega infrastruktura przesyłowa nie może domagać się odszkodowania za obniżenie jej wartości, to nie może też biec termin przedawnienia takiego roszczenia odszkodowawczego. Dopiero na skutek trwałego obciążenia w postaci ustanowienia służebności przesyłu, możliwe jest –w ramach „odpowiedniego” wynagrodzenia– uwzględnienie także samej utraty wartości nieruchomości na skutek takiego obciążenia. Kończąc wątek przedawnienia wskazać należy, że nietrafne jest stanowisko skarżącego wyrażone w zarzutach do zakresu opinii zleconego przez Sąd Okręgowy biegłej R. O., że małżonkowie C. nigdy nie domagali się w ramach odpowiedniego wynagrodzenia uwzględnienia obniżenia wartości nieruchomości. Wbrew temu zarzutowi, już w piśmie wnioskodawcy z dnia (k. 171) wskazano, że oczekiwane wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu (określane nieprecyzyjnie odszkodowaniem) ma zrekompensować ograniczenia związane z ustanowieniem służebności, brak zabudowy, zadrzewienia, zakaz wjazdu ciężkim sprzętem, umożliwienie wjazdu ekipom uczestnika, ale i utratę wartości rynkowej nieruchomości na skutek ustanowienia służebności.

Skarżący oponował uwzględnieniu elementu odszkodowawczego także z tego powodu, że małżonkowie C., w relacji do daty posadowienia gazociągu (1995 rok), mają charakter nowonabywców (działki numer (...) nabyli w 2007 roku, zaś działkę numer (...) w 2016 roku). Nawiązał do stanowiska judykatury, zgodnie z którym takiemu nowonabywcy nie przysługuje roszczenie odszkodowawcze, bowiem obniżenie wartości nieruchomości powinno być uwzględnione przy ustalaniu ceny jej zakupu. Zagadnienie to w praktyce nie jest rozstrzygane jednolicie. Kładzenie nacisku na status nowonabywcy zmierza do tego, aby taka osoba nie osiągała podwójnej korzyści majątkowej, najpierw poprzez zakupienie nieruchomości po niższej cenie z uwagi na przebiegającą przez nią infrastrukturę przesyłową, a następnie poprzez uwzględnienie elementu obniżenia wartości tej nabytej nieruchomości przy ustalaniu wynagrodzenia za ustanowienie służebności. Stanowisko Sądu Najwyższego, w którym zwrócono uwagę na ten problem i opowiedziano się za innym potraktowaniem nowonabywców (por. postanowienie SN z dnia 9 października 2013 roku, V CSK 471/12 oraz postanowienie SN z dnia 27 lutego 2013 roku, IV CSK 440/12), nie odpowiada na pytanie w jaki sposób in casu ustalać czy faktyczne obciążenie nieruchomości taką infrastrukturą (przed ustanowieniem służebności) zostało uwzględnione w cenie nabycia. Z tego powodu sądy powszechne różnie odnoszą się do tego dorobku Sądu Najwyższego. Dla przykładu, w postanowieniu SO w Świdnicy z dnia 26 września 2019 roku, II Ca 601/19, podzielono to stanowisko, interpretując je jako mające u swego źródła domniemanie, że cena zakupu była niższa z powodu istnienia infrastruktury przesyłowej. Z kolei w postanowieniu SO w Piotrkowie Trybunalskim z dnia 18 lutego 2021 roku, II Ca 487/20, dzielając ten pogląd co do zasady, nie zinterpretowano go jako swoistego domniemania i nie uwzględniono go w okolicznościach rozstrzyganej sprawy z tego powodu, że powołujący się na taki mechanizm nie wykazał żadnej inicjatywy dowodowej. Z kolei w postanowieniu SO w Łodzi z dnia 15 lutego 2022 roku, III Ca 814/20, przyjęto że uzyskanie własności nieruchomości w drodze darowizny nie prowadzi do nieuwzględnienia rekompensaty za obniżenie wartości nieruchomości przy ustalaniu wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu. Wskazano, że dopiero osoba występująca z roszczeniami zmierzającymi do ustanowienia służebności przesyłu, mogła zgłosić roszczenie z tytułu obniżenia wartości nieruchomości. Sąd Okręgowy argumentował, że składnik ten jest wyłączony z wynagrodzenia tylko wtedy, gdy z okoliczności wynika, że już raz obecny właściciel uzyskał z tego tytułu rekompensatę np. poprzez kupienie nieruchomości na wolnym rynku już po obniżonej, ze względu na istnienie linii, cenie. Widać zatem wyraźnie, że może zaistnieć problem, jak w okolicznościach danej sprawy ustalić czy nowonabywca

zrekompensował już sobie uszczerbek w postaci obniżenia wartości nieruchomości, poprzez jej zakup po niższej cenie (choć samo obciążenie nie miało jeszcze charakteru trwałego).

Zdaniem Sądu Okręgowego, uwzględniając okoliczności ujawnione w obecnym postępowaniu, należało zróżnicować ocenę dotyczącą zagadnienia nowonabywców. W odniesieniu do działki numer (...) przyjęć należało, że małżonkowie C. kupując ją uwzględnili w cenie nabycia konsekwencje istnienia gazociągu, prowadzące do ograniczeń w korzystaniu z tej działki a tym samym i do obniżenia jej wartości, zatem w odniesieniu do tej działki, w ramach „odpowiedniego” wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu nie powinno być uwzględniane obniżenie jej wartości. Co do zaś zakupu działek numer (...), brak było podstaw do przyjęcia takiego stanowiska. Zdecydowały o tym następujące okoliczności.

Zakup działki numer (...) nastąpił w dniu 22 sierpnia 2016 roku, kiedy małżonkowie C. znali już konsekwencje usytuowania gazociągu i jego wpływ na wartość nieruchomości. Zakup ten nastąpił w toku obecnego postępowania, a co istotne już po wydaniu opinii w sprawie I C 838/14 Sądu Rejonowego w Kielcach oraz po wydaniu wyroku w tamtej sprawie przez Sąd I instancji. O tym, że istnienie gazociągu miało wpływ na ustaloną cenę zakupu przekonuje zarówno to, że w akcie tym – w opisie nieruchomości – podkreślono, że zgodnie z miejscowym planem działka ta położona jest na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz gazociągu DN 300 ze strefą kontrolowaną, jak i bardzo niska cena zakupu tej działki. Uzgodniona cena 58.000 zł, przy nabyciu działki o powierzchni 4.100 metrów kwadratowych, oznacza, że cena 1 metra kwadratowego wynosiła jedynie 14,14 zł, zatem była znacznie niższa niż ceny działek o podobnej charakterystyce uzyskiwane wiele lat wcześniej, choćby przylegających do niej działek numer (...), które zostały zakupione przez małżonków C. w 2007 roku za cenę 1 metra kwadratowego 35,28 zł. Stała tendencja wzrostowa cen nieruchomości uzasadnia wniosek, że cena zakupu działki numer (...), którą zapłacili małżonkowie C., znacznie odbiegała od wartości rynkowej tego rodzaju działek bez ograniczeń związanych z istnieniem infrastruktury przesyłowej. Skoro w akcie notarialnym jej zakupu nie wskazano nietypowych okoliczności, które mogłyby wpłynąć na tak niską cenę, to w pełni uzasadniony jest wniosek, że okolicznością tą było podkreślone w tym akcie istnienie gazociągu, uwzględnionego też w miejscowym planie w nim przywołanym.

Zakup działek numer (...) nastąpił w 2007 roku. Łączna powierzchnia tych działek wynosi 5.300 metrów kwadratowych, zaś zapłacona wówczas za nie cena wyniosła 187.000 zł. Daje to cenę 1 metra kwadratowego 35,28 zł. Co istotne, w akcie ich zakupu nie wskazano, że przez te działki przebiega gazociąg, co sugeruje, że była to okoliczność nieistotna dla ustalenia ceny. Tak też tę sytuację przedstawił R. C. w swoich zeznaniach, które nie zostały zakwestionowane. Wskazał, że choć wiedział, że przez te działki przebiega gazociąg, to nie wpłynęło to na ustalenie ceny, bowiem wtedy nie wiedział jakie są skutki istnienia tego gazociągu, jaki wpływ ma ten gazociąg na możliwość korzystania z tych działek i ich wartość. Stanowisko to zostało uwiarygodnione nie tylko dość wysoką ceną zakupu tych działek, ale i treścią aktu notarialnego ich zakupu, w którym (w umowie sprzedaży warunkowej) wskazano, że działki te w ewidencji gruntów oznaczone są jako R-grunty orne, odwołano się także do decyzji o warunkach zabudowy, dotyczącej jedynie części tych działek. Można zatem wyprowadzić wniosek, że w praktyce, przy ustalaniu ceny zakupu, działki te potraktowano w części, których dotyczyła decyzja o warunkach zabudowy jako działki o przeznaczeniu budowlanym, zaś w pozostałej części jako działki o przeznaczeniu rolniczym. Decyzja o warunkach zabudowy nie obejmowała obszaru zajętego pod gazociąg (por. dokumentację związaną z tą decyzją nadesłaną przez Urząd Miasta i Gminy w D.), zaś ograniczenia dla części rolnej w praktyce były znacznie mniejsze. O tym, że działki te, w istotnej części traktowano w praktyce jako działki rolne świadczy także to, że zawarto umowę warunkową, związaną z przysługującym Agencji Nieruchomości Rolnych prawem pierwokupu. O tym, że zapisy w ewidencji o charakterze rolnym mogły być dla stron tego aktu istotnym wyznacznikiem ceny świadczy zresztą i stanowisko uczestnika (...) Sp. z o.o. w T., który w odpowiedzi na wniosek o ustanowienie służebności przesyłu nawiązywał właśnie do tego rolnego charakteru, twierdząc, że przebieg gazociągu przez grunty orne zasadniczo nie wpływa na sposób korzystania przez właściciela, a dalsze użytkowanie rolnicze jest możliwe na całej powierzchni zajętej pod gazociąg (tak k. 28-28v). Argumentację o nieuwzględnieniu przez strony umowy z 2007 roku wpływu istnienia gazociągu na uzgodnioną cenę można wesprzeć ustaleniami wynikającymi z operatu szacunkowego z dnia 31 sierpnia 2015 roku sporządzonego przez biegłego M. S. (2) do sprawy I C 838/14. Wprawdzie operat ten utracił „ważność”, zgodnie z art. 156 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia

1997 roku o gospodarce nieruchomościami, ale daje nam pewien obraz tego jak kształtowały się ceny nieruchomości podobnych w 2007 roku, przy czym już wówczas sięganie przez biegłego do danych z 2007 roku stanowiło sięgnięcie do danych historycznych sprzed wielu lat, które nie mogły ulec zmianie na skutek upływu czasu, a takiej „przyszłościowej” zmianie zapobiegać ma regulacja art. 156 ust. 3 i 4 tej ustawy. Z bazy transakcji, którą dysponował wówczas biegły S. wynika, że średnia cena nieruchomości podobnych wynosiła w 2007 roku 43,81 zł (por. k. 211 tych akt), zatem niewiele odbiegała od ceny ustalonej w przedmiotowym akcie notarialnym, przy czym podkreślić należy, że to ustalenie biegłego dotyczyło założenia, że całe te działki mają funkcję zabudowy mieszkaniowej z usługami (a nie tylko ich część objęta decyzją o warunkach zabudowy). To założenie biegłego opierało się na zapisach studium, które nie ma charakteru prawa miejscowego i nie zostało przywołane w akcie notarialnym z 2007 roku. Tym bardziej zatem nie ma podstaw do przyjęcia w ślad za zarzutami uczestnika, że cena zakupu tych działek została obniżona z uwagi na przebieg gazociągu. Dysponując takimi informacjami i takim materiałem dowodowym, dodatkowo przy braku inicjatywy dowodowej uczestnika, który powołując się na status małżonków C. jako nowonabywców nie złożył w tym zakresie wniosków dowodowych, Sąd Okręgowy przyjął, że nie ma w sprawie podstaw do ustalenia, że małżonkowie C. kupując w 2007 roku działki numer (...) wynegocjowali niższą cenę ich zakupu dzięki przebiegowi przez nie gazociągu. W konsekwencji, w odniesieniu do tych działek, w ramach „odpowiedniego” wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu należało uwzględnić także element obniżenia ich wartości, na skutek trwałego obciążenia infrastrukturą przesyłową.

Judykatura dopuszczając uwzględnienie w ramach „odpowiedniego” wynagrodzenia elementu utraty wartości nieruchomości, zastrzega, że może to nastąpić o ile zachodzi związek pomiędzy ustanowieniem służebności przesyłu a obniżeniem wartości nieruchomości. Nie daje jednak jasnych wskazówek, kiedy należy przyjąć istnienie takiego związku, a kiedy go wykluczyć. Zdaniem Sądu Okręgowego, nawiązując do problematyki przedawnienia roszczenia odszkodowawczego, przyjąć należy, że w tym wypadku taki związek istnieje z tego powodu, że ustanowienie służebności utrwała przebieg istniejącego gazociągu, odbierając właścicielom prawną możliwość doprowadzenia do jego usunięcia z ich nieruchomości. Skoro dopiero z chwilą uregulowania tytułu prawnego przedsiębiorstwa przesyłowego do przedmiotowych nieruchomości (w postaci służebności przesyłu) dochodzi o „końcowego” obniżenia wartości nieruchomości (o czym była wyżej mowa), to musi to oznaczać, że pomiędzy tym obniżeniem a ustanowieniem służebności istnieje związek. Z tą chwilą dochodzi też do „utrwalenia” przebiegu strefy kontrolowanej, ale i obszaru wyznaczonego w miejscowym planie jako związanego z przebiegiem gazociągu. Obszar ten jest pochodną przebiegu gazociągu, co wynika także z zapisów miejscowego planu. Nie wskazano w nim bowiem „samodzielnie” poszczególnych obszarów jako związanych z przebiegiem gazociągu (w znaczeniu, że te obszary są przeznaczone pod budowę gazociągu), tylko na rysunku planu wskazano przebieg istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną wynoszącą po 15 metrów w obie strony od osi gazociągu. Podkreślić należy, że choć samo powstanie strefy kontrolowanej na czas użytkowania gazociągu nie pozostaje w bezpośrednim związku z regulowaniem tytułu prawnego przedsiębiorcy zamierzającego na cudzych nieruchomościach wybudować gazociąg lub takiego, który już wybudował taki gazociąg (bowiem strefa ta istnieje niezależnie od tego czy przedsiębiorcy przesyłowemu przysługuje tytuł prawny w postaci służebności przesyłu), to jednak trwały skutek istnienia tej strefy kontrolowanej w postaci obniżenia wartości nieruchomości jest już uzależniony od istnienia takiego tytułu prawnego, bowiem dopiero ustanowienie służebności wyklucza roszczenie negatoryjne.

Obszar służebności został przedstawiony na mapie biegłego J. K. sporządzonej w lutym 2023 roku, zgodnie ze wskazaniem biegłego A. B.. Obejmuje on strefę służebności (odpowiadającą strefie eksploatacyjnej) o szerokości 6 metrów, oraz strefę kontrolowaną (przedstawioną na tej mapie jako ochronna) o szerokości 30 metrów. Dodatkowo, mając na uwadze wniosek R. C., uwzględniono dojazd i dojście do tego pasa służebności przez działkę numer (...) (obszar przedstawiony na tej mapie jako „służebność przejazdu i przechodu 3 m”), z tym że Sąd Okręgowy potraktował go nie jako odrębną służebność drogi koniecznej, tylko jako element służebności przesyłu. Argumentacja skarżącego, że do treści służebności przesyłu należy także prawo wejścia i wjazdu na działkę odpowiednim sprzętem jest co do zasady trafna, jednakże w okolicznościach tej sprawy należało zgodzić się z żądaniem wnioskodawcy, aby ściśle określić, którym szlakiem ma się odbywać dojście i dojazd do strefy służebności. Pamiętać należy, że pierwotnie biegły K. przedstawił dwa warianty tego dojazdu (po obu stronach budynku mieszkalnego). Celowe zatem było dokonanie

wyboru jednego z nich, a wariant przez działkę numer (...) niewątpliwie jest mniej obciążający małżonków C., bowiem dojazd i dojście mają być realizowane w ramach działki pełniącej już w praktyce funkcję drogową (tak w decyzji podziałowej). Błędne przy tym jest zinterpretowanie przez skarżącego opinii biegłej R. O., że w zakresie tego pasa drogi – na potrzeby ustalenia wysokości wynagrodzenia - przyjęła równe współkorzystanie z właścicielem po 0,5. Twierdzenie to pozostaje w oczywistej sprzeczności z opinią biegłej. W rzeczywistości bowiem biegła uwzględniła, że z przedmiotowej drogi korzystać będzie zarówno właściciel działki jako dojazd do parkingu i padu maszynowego (jako udział 10), właściciel urządzeń przesyłowych (jedynie jako udział 0,5) i 7 właścicieli działek wydzielonych pod zabudowę (jako udział 7). Następnie wyliczyła udział przypadający na przedsiębiorstwo przesyłowe jako 1/17,5 (por. k. 553-554) i to ten udział uwzględniła przy ustaleniu wysokości wynagrodzenia, a nie 0,5 jak to zinterpretowała pełnomocnik skarżącego w ostatnim piśmie procesowym.

Problematyka kryteriów ustalenia „odpowiedniego” wynagrodzenia za ustanowienie służebności jest szeroko rozważana w judykaturze. Argumentuje się, że skoro w art. 305² § 2 k.c. mowa o wynagrodzeniu „odpowiednim”, to należy uznać, że sąd jest uprawniony do określenia, według przyjętych, przejrzystych reguł, jaka suma będzie w badanych okolicznościach uznana za równoważącą ogół następstw ustanowienia służebności dotyczących właściciela nieruchomości. Za zasadne uznaje się nieograniczanie wysokości kwoty należnej właścicielowi gruntu do zrównoważenia wartości samego "korzystania" z nieruchomości przez przedsiębiorcę przesyłowego. Zwykle bowiem skutki ustanowienia są dla właściciela szersze niż to, co wiąże się z koniecznością znoszenia takiego korzystania, polegającego na bezpośrednich aktach wykonywania służebności przez zamontowanie urządzeń przesyłowych, podejmowanie działań konserwatorskich lub wywołanych awariami sieci. Do skutków tych należy zaliczyć również inne niedogodności i uszczerbki doznawane przez właściciela nieruchomości, w tym spadek wartości gruntu spowodowany trwałym, zwykle wieloletnim ograniczeniem możliwości korzystania przez właściciela z nieruchomości w pełnym spektrum przysługujących mu uprzednio uprawnień (por. postanowienie SN z dnia 22 marca 2019 roku, IV CSK 430/17). Zgodnie z utrwalonym poglądem orzecznictwa i doktryny, wynagrodzenie nie jest tożsame z odszkodowaniem i należy się za samo ustanowienie służebności, ale jednak ma stanowić ekwiwalent za ograniczenie uprawnień wynikających z prawa własności, w granicach tego ograniczenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 sierpnia 2014 roku, II CSK 573/13, OSNC 2015/7–8/90; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 kwietnia 2017 roku, II CSK 505/17). Wynagrodzenie jest z założenia nawet wyższe od odszkodowania, gdyż obejmuje także szkodę niemajątkową w postaci znoszenia niedogodności wynikających z ustanowionej służebności oraz szkodę majątkową, jeśli powstała, co z reguły ma miejsce (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 maja 2000 roku, V CKN 43/00, OSNC 2000/11/206). Użycie w art. 305² k.c. terminu "odpowiednie wynagrodzenie", którego to słowa "odpowiednie" nie ma w art. 145 k.c. każe bardzo indywidualnie rozpatrywać każdy przypadek zasądzania wynagrodzenia (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 października 2013 roku, V CSK 491/12). Ustalając wynagrodzenie powinno się wziąć pod uwagę wszystkie okoliczności danej sprawy, a więc interes właściciela nieruchomości obciążonej służebnością, społeczno-gospodarczy charakter służebności, przeznaczenie nieruchomości, jej położenie, rozmiary, kształt, przeznaczenie określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a ich braku właściwości terenu i sposób korzystania z nieruchomości sąsiednich, utratę pożytków, zakres ograniczenia prawa rozporządzania nieruchomością i swobodnego decydowania o jej przeznaczeniu, zagospodarowania jej, zakres i sposób ingerencji przedsiębiorcy oraz pozbawienia władztwa nad nią, sposób przebiegu urządzeń, trwałość i nieodwracalność obciążenia służebnością w dłuższej perspektywie oraz uciążliwość ustanowionego prawa. Po stronie przedsiębiorcy przesyłowego ocenie podlega np. to, czy i w jaki sposób realizuje on cele związane z dostarczaniem określonego medium (energii elektrycznej, gazu, ciepła, paliw) na dużych przestrzeniach, w tym właścicielowi nieruchomości obciążonej, a więc musi mieć służącą temu infrastrukturę techniczną w postaci urządzeń przesyłowych, co wpływa również na rozwój społeczno-gospodarczy i lepsze wykorzystanie tej nieruchomości. Wszystkie te czynniki są miarodajną podstawą do określenia ekwiwalentu za obniżenie jej użyteczności oraz wartości, przy czym nie może wynagrodzenie za ustanowienie służebności przewyższać wartości nieruchomości obciążonej (por. rozważania zawarte w uzasadnieniu postanowienia SN z dnia 6 września 2018 roku, V CSK 437/17). Mocno akcentowane w judykaturze jest też przekonanie, że należy dążyć do tego, aby wynagrodzeniu za ustanowienie służebności nadać charakter ekwiwalentu wszystkich korzyści, jakich zostanie

pozbawiony właściciel nieruchomości w związku z jej obciążeniem oraz uwzględnić wszystkie niedogodności, jakie w przyszłości go dotkną w związku z ustanowieniem służebności (por. postanowienie SN z dnia 29 października 2021 roku, II CSKP 113/21; postanowienie SN z dnia 25 stycznia 2018 roku, IV CSK 185/17 oraz postanowienia SN z dnia 27 lutego 2013 roku, IV CSK 440/12 i z dnia 8 lutego 2013 roku, IV CSK 317/12, w których także wskazano, że z uwagi na faktyczną niemożność wyliczenia wynagrodzenia w oparciu o korzyści uzyskiwane przez przedsiębiorcę, na którego działalność wpływa również korzystanie z cudzej nieruchomości, trzeba określić je z perspektywy interesów ekonomicznych właściciela nieruchomości). W przywołanym postanowieniu z dnia 8 lutego 2013 roku wskazano także, że brak jest podstaw do twierdzenia, że wynagrodzenie nie może być obliczone na podstawie różnicy między wartością nieruchomości bez obciążenia oraz wartością tej samej nieruchomości z obciążeniem spowodowanym ustanowieniem określonej służebności. Dodano, że nie ma żadnych przeszkód, by wynagrodzenie za ustanowioną służebność, zarówno ustalone przez strony umownie, jak 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.

Na gruncie służebności gazowych, z uwagi na specyfikę strefy kontrolowanej, wyrażane jest także stanowisko w pewnym sensie kompromisowe, które sprowadza się do tego, aby przy ustalaniu wynagrodzenia „w pewnym zakresie” uwzględnić ograniczenia wynikające z objęcia gruntów strefą kontrolowaną. Problematyka ta była najszerzej rozważana w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 2019 roku, IV CSK 430/17, w którym doszło do uchylecia orzeczenia sądu II instancji i przekazania mu sprawy do ponownego rozstrzygnięcia. W sprawie tej sąd rejonowy ustanowił służebność przesyłu o szerokości 6 metrów, ale w zakresie wynagrodzenia uwzględnił nie tylko tę strefę, lecz także strefę kontrolowaną. Sąd Okręgowy nie podzielił tego stanowiska, przyjmując, że strefa kontrolowana w ogóle nie powinna być uwzględniana przy określaniu wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności, zaś roszczenia w tym zakresie powinny być kierowane do gminy, stosownie do przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Skarga kasacyjna dotyczyła m.in. nieuwzględnienia w wysokości wynagrodzenia ograniczeń związanych ze strefą kontrolowaną. Rozpoznając tę skargę, Sąd Najwyższy za skuteczny uznał zarzut ustalenia wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu z naruszeniem art. 305² § 2 k.c. w zw. z § 10 w zw. z § 110 i załącznikiem Nr 2 do rozporządzenia z 2013 roku. Argumentował, że wyznaczenie strefy kontrolowanej na okres użytkowania gazociągu jest obligatoryjne w odniesieniu do każdego gazociągu. Skutki wyznaczenia takiej strefy określają przepisy § 10 rozporządzenia. Sąd Najwyższy opowiadając się za poglądem, że obszar strefy kontrolowanej określonej w § 10 w związku z § 110 w/w rozporządzenia nie pokrywa się z zakresem obciążenia nieruchomości służebnością przesyłu (art. 305¹ k.c.), ustanowioną dla gazociągu wybudowanego przed dniem 12 grudnia 2001 roku, starał się odpowiedzieć na pytanie czy ograniczenia wynikające z wyznaczenia dla gazociągu strefy kontrolowanej powinny znaleźć odzwierciedlenie w wysokości odpowiedniego wynagrodzenia należnego w zamian za ustanowienie służebności. Odwołał się do zasady indywidualizacji wynagrodzenia, które, jak stanowi art. 305² § 2 k.c., ma być "odpowiednie", czyli adekwatne do skutków ("w zamian za") ustanowienia służebności. Do skutków, które można uwzględnić przy ustalaniu tego wynagrodzenia zaliczył m.in. spadek wartości gruntu spowodowany trwałym, zwykle wieloletnim ograniczeniem możliwości korzystania przez właściciela z nieruchomości w pełnym spektrum przysługujących mu uprzednio uprawnień. W odniesieniu do „starszych” gazociągów powstałych przed dniem 12 grudnia 2001 roku, Sąd Najwyższy zwrócił uwagę na to, że określenie szerokości strefy kontrolowanej niejednokrotnie odrywa się od uwarunkowań technicznych konkretnego gazociągu, decydujących o szerokości strefy technicznej, determinowanej potrzebą zachowania bezpiecznej odległości gazociągu od budynków i innych urządzeń użyteczności publicznej. Przedsiębiorca przesyłowy nie ma przy tym wpływu na parametry strefy kontrolowanej, gdyż, tak samo jak osoby władające gruntem, w tym właściciel nieruchomości, jest jedynie adresatem rozwiązań prawnych wynikających z rozporządzenia z 2013 roku. Argumentował dalej, że zaktualizowanie się ograniczeń wynikających z wyznaczenia strefy kontrolowanej nie ma bezpośredniego związku z obciążeniem gruntu służebnością przesyłu, bowiem potrzeba ochrony interesu publicznego, postrzeganego także przez przyzmat ochrony obywateli, w tym osobistych i majątkowych interesów właściciela nieruchomości, staje się aktualna w związku z faktem eksploatacji gazociągu i jest niezależna od legalności (w perspektywie cywilnoprawnej) jego posadowienia. Ustanowienie służebności petryfikuje jedynie ten stan, ponieważ niweczy perspektywę skutecznego dochodzenia przez właściciela

roszczenia negatoryjnego oraz pozwala na ściśle określenie uprawnień przedsiębiorcy przesyłowego składających się na treść służebności. Wprowadzeniu stref kontrolowanych nie towarzyszyło unormowanie samodzielnej podstawy prawnej do żądania zapłaty, np. odszkodowania, za negatywne dla właściciela skutki dotyczących go ograniczeń. Ponieważ jednak zakres czynników, które sąd może uwzględnić, realizując zasadę indywidualizacji wynagrodzenia za ustanowienie służebności, jest szeroki, to nie można wykluczyć, że w uwarunkowaniach konkretnej sprawy za właściwe zostanie uznane m.in. odzwierciedlenie, w pewnym zakresie, ograniczeń wynikających z objęcia gruntu strefą kontrolowaną. Za takim stanowiskiem przemawia oczywisty związek ww. ograniczeń z posadowieniem gazociągu oraz fakt, że ustanowienie służebności powoduje w zasadzie nieusuwalność linii gazowej i utrwalenie skutków wynikających z wyznaczenia tej strefy. Sąd Najwyższy opowiedział się w tym orzeczeniu za zasadnością uwzględnienia w pewnym zakresie konsekwencji wykraczających poza pas eksploatacyjny, proponując wzięcie pod uwagę strefy technicznej (szerszej od strefy eksploatacyjnej). W istocie rozstrzygnął jednak o pewnej zasadzie, że wynagrodzenie to nie powinno zostać zawężone do strefy eksploatacyjnej, pozostawiając sądowi orzekającemu dobór właściwych czynników, dostosowanych do okoliczności sprawy i realizujących zasadę indywidualizacji wynagrodzenia. Sąd Okręgowy w obecnym składzie zgadza się w dużym zakresie z argumentacją zawartą w uzasadnieniu tego postanowienia Sądu Najwyższego. Skoro dobór właściwych czynników należy do sądu orzekającego, to można poszukiwać innych rozwiązań niż nawiązanie do strefy technicznej (która w rzeczywistości nie ma definicji ustawowej). Takim innym rozwiązaniem jest uwzględnienie w związku z istnieniem strefy kontrolowanej spadku wartości nieruchomości na skutek trwałego już jej obciążenia infrastrukturą przesyłową, ale z „rozłożeniem” tego spadku na obie zainteresowane strony. Zdaniem Sądu Okręgowego, uwzględniając wszystkie okoliczności tej sprawy, a jednocześnie spełniając wymóg „odpowiedniości” wynagrodzenia, konsekwencje ustanowienia służebności w postaci obniżenia wartości nieruchomości wykraczającego poza pas eksploatacyjny (poza strefę służebności) należało rozłożyć zarówno na właścicieli nieruchomości obciążonej, jak i na przedsiębiorstwo przesyłowe, przy czym nie w częściach równych, tylko w proporcji $\frac{1}{4}$ na właścicieli nieruchomości i $\frac{3}{4}$ na przedsiębiorstwo przesyłowe. Ta nierówna proporcja wynika z tego, że przedsiębiorstwo przesyłowe dzięki lokalizacji gazociągu realizuje nie tylko cele w szerokim ujęciu „publiczne” (zapewnia odbiorcom, w tym małżonkom C. dostęp do tego źródła energii), ale też osiąga z tego tytułu wymierne korzyści i jest podmiotem o nieporównywalnie lepszej sytuacji finansowej od właściciela konkretnej nieruchomości, także z racji ogólnopolskiej skali prowadzonego przedsiębiorstwa. Właściciele nieruchomości obciążonej takich korzyści nie osiągają, bowiem skutki ulokowania gazociągu na ich nieruchomości, utrwalone ustanowieniem służebności, polegają na ograniczeniach w wykorzystaniu swojej nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem, prowadząc do obniżenia jej wartości, zatem stanowią dla nich realną stratę. Przeciwno obciążeniu przedsiębiorcy przesyłowego w całości konsekwencjami obniżenia wartości nieruchomości na skutek istnienia strefy kontrolowanej przemawia to, że przedsiębiorca nie miał żadnego wpływu na decyzje prawodawcy, podejmowane po wybudowaniu przedmiotowego gazociągu, a polegające na wprowadzeniu stref kontrolowanych i to o tak dużej szerokości. Wszystkie gazociągi wybudowane przed grudniem 2001 roku zostały wrzucone niejako „do jednego worka”, z taką samą, szeroką strefą kontrolowaną, która nie jest konieczna dla normalnej eksploatacji przedmiotowego gazociągu. Wynika to jasno z opinii biegłych z zakresu budownictwa, zarówno C. D. (który pomijając chwiejność wniosków jego opinii, kilka jej wersji, konsekwentnie jednak wskazywał, że tak szeroki pas gruntu nie jest konieczny dla funkcjonowania tego gazociągu), jak i z opinii A. B.. Ten ostatni biegły wskazał, że ustalając szerokość strefy kontrolowanej dla „starszych” gazociągów kierowano się dużą ostrożnością (co należy interpretować jako dużym „zapasem”), dodając, że pas eksploatacyjny o szerokości 6 metrów jest całkowicie wystarczający dla zapewnienia prawidłowej działalności uczestnika. Wrzucenie wszystkich „starych” gazociągów do jednego zbioru prowadzi do tego, że tak samo, jeśli chodzi o szerokość strefy kontrolowanej są traktowane gazociągi wybudowane np. w latach 60-70-tych, jak i gazociągi znacznie nowsze, o lepszej technologii, wyższych zabezpieczeniach, co dotyczy także przedmiotowego gazociągu wybudowanego w 1995 roku. Jak wyżej wskazano, Sąd Najwyższy zwrócił uwagę na to, że określenie szerokości strefy kontrolowanej niejednokrotnie odrywa się od uwarunkowań technicznych konkretnego gazociągu, przy braku wpływu przedsiębiorcy przesyłowego na parametry strefy kontrolowanej. Taki właśnie przypadek zachodzi w tej sprawie, gdzie mamy do czynienia ze stosunkowo nowym gazociągiem, z połowy lat 90-tych ubiegłego wieku. Nie bez znaczenia jest także to, że w dacie budowy tego gazociągu przebiegał on przez działki o przeznaczeniu rolniczym, zatem jego usytuowanie pierwotnie w niewielkim stopniu ograniczało możliwość korzystania z nich przez właścicieli. Nie istniało jeszcze wówczas pojęcie strefy kontrolowanej. Dopiero

późniejsze zdarzenia, jak wprowadzenie tego pojęcia, wyznaczenie stref kontrolowanych oraz zmiana przeznaczenia przedmiotowych nieruchomości z rolnego na mieszkaniowy z funkcją usługową (poczynając od studium, a w części także od decyzji o warunkach zabudowy z 2006 roku), zadecydowały o tak znaczącym wpływie tego, istniejącego już gazociągu, na wartość przedmiotowych nieruchomości. Konieczność wyważenia tych wszystkich okoliczności, uwzględnienia interesów zarówno właścicieli nieruchomości jak i przedsiębiorstwa przesyłowego, znajduje uzasadnienie także w zróżnicowanym orzecznictwie. Jedne sądy wliczają strefę kontrolowaną do powierzchni służebności przesyłu i w konsekwencji uwzględniają w pełni przy ustaleniu wynagrodzenia, inne całkowicie eliminują ten obszar zarówno z pasa służebności jak i ze składnika wynagrodzenia, inne wreszcie starają się zaproponować rozwiązanie pośrednie. Wyważenie tych wszystkich okoliczności, w przekonaniu Sądu Okręgowego uzasadniało wprawdzie uwzględnienie skutków istnienia strefy kontrolowanej, ale z nałożeniem na skarżącego obowiązku zapłaty wynagrodzenia za ustanowienie służebności, uwzględniającego w $\frac{3}{4}$ obniżenie wartości nieruchomości związane z istnieniem strefy kontrolowanej o istotnych ograniczeniach dla właścicieli nieruchomości.

Dodać jednak należy, że to procentowe rozdzielenie obniżenia wartości nieruchomości nie powinno dotyczyć tej części gruntu, która znajduje się w pasie służebności (będącym jednocześnie częścią strefy kontrolowanej). Ta część działek numer (...) o szerokości po 3 metry w obie strony od osi gazociągu jest ściśle związana z istnieniem gazociągu, jest niezbędna do jego prawidłowego funkcjonowania, sam uczestnik uznaje ją za konieczną dla eksploatacji tego gazociągu (o czym świadczy jego końcowe stanowisko w sprawie poparte normą zakładową). Co do tej części nie są aktualne powyższe rozważania co do „narzucenia” przez ustawodawcę szerokości strefy kontrolowanej ponad rzeczywistą potrzebę, z dużą ostrożnością. W tej części uczestnik powinien w całości zrekompensować małżonkom C. spadek wartości nieruchomości w pasie służebności.

W ramach elementu składowego końcowego wynagrodzenia określonego w opinii biegłej R. O. jako wynagrodzenie za współkorzystanie z nieruchomości (zapłaty za używanie), Sąd Okręgowy pominął wyliczenie współkorzystania w zakresie strefy kontrolowanej wykraczającej poza pas służebności. Biegła w odniesieniu do tego obszaru, w wariancie II wyliczeń, przyjęła to współkorzystanie przez przedsiębiorcę przesyłowego na poziomie 0,2. Zachowując jednak konsekwencję co do treści służebności, która jako służebność czynna obejmuje jedynie strefę służebności o szerokości po 3 metry w obie strony od osi gazociągu (i tylko ten obszar wiąże się z faktycznym współkorzystaniem przez przedsiębiorstwo przesyłowe), brak było uzasadnienia aby takie współkorzystanie (w ramach samego wynagrodzenia) rozciągać na obszar poza tą strefą, a do tego faktycznie doszłoby przy akceptacji wyliczeń biegłej. Obszar poza strefą służebności nie jest konieczny dla funkcjonowania gazociągu. Uczestnik z niego nie korzysta i nie będzie korzystał, a tylko powinien kontrolować czy nie są na tym obszarze prowadzone przez właściciela prace mogące wywrzeć negatywny wpływ na trwałość i prawidłowe użytkowanie gazociągu. Nie ma na tym obszarze żadnych urządzeń infrastruktury przesyłowej, nie jest on konieczny do prowadzenia zarówno prac konserwacyjnych, jak i modernizacyjnych, czy do samych czynności kontrolnych. Tym bardziej nie było podstaw do przyjęcia współkorzystania z tego obszaru na poziomie 0,5 uwzględnionym w wariancie III wyliczeń biegłej. Ten wariant zakładał, że obszar strefy kontrolowanej będzie jednocześnie obszarem służebności przesyłu (tak jak to założył Sąd Rejonowy, a czego nie zaakceptował Sąd Okręgowy z omówionych wyżej przyczyn).

Końcowe wyliczenie wynagrodzenia za ustanowienie służebności, przedstawia się następująco. Obejmuje kwotę 8.700 zł z tytułu obniżenia wartości działek numer (...) w pasie służebności (odpowiednio 4.400 zł i 4.300 zł), przy czym uwzględniono tu 100% tego spadku wartości, oraz kwotę 6.500 zł wynagrodzenia za współkorzystanie w pasie służebności (z działek numer (...)). W zakresie strefy kontrolowanej wykraczającej poza pas służebności, wynagrodzenie to obejmuje obniżenie wartości działek numer (...) w 75%, co daje 54.750 zł. Cała wartość obniżenia w zakresie tych działek wynosi łącznie 81.700 zł (ale obejmuje pełną powierzchnię uwzględnioną przez biegłą, zatem również w strefie służebności). Wobec tego należało odjąć od kwoty 81.700 zł kwotę 8.700 zł (jako uwzględnioną już wyżej wysokość obniżenia w 100% wartości działek numer (...) w strefie służebności). Z pozostałej po tej operacji rachunkowej kwoty 73.000 zł należało uwzględnić 75%, co dało właśnie kwotę 54.750 zł. Do tego doliczono kwotę 1.800 zł związaną z zapewnieniem dojścia i dojazdu do strefy służebności przez działkę numer (...). Łącznie dało to kwotę 71.750 zł (suma kwot 8.700 zł, 6.500 zł, 54.750 zł i 1.800 zł).

Ustalając dość krótki, trzytygodniowy termin jej zapłaty, Sąd Okręgowy miał na uwadze bardzo długi czas trwania niniejszego postępowania, który nakazywał uczestnikowi odpowiednie przygotowanie się pod względem finansowym, także do zapłaty „odpowiedniego” wynagrodzenia w zamian za ustanowienie służebności.

Z tych przyczyn Sąd Okręgowy orzekł jak w punktach I i II sentencji na podstawie art. 385 k.p.c., art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Orzeczenie o kosztach sądowych w postępowaniu apelacyjnym oparto na regulacji art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, Dz.U.2022.1125 t.j. w zw. z art. 520 § 1 k.p.c. Wydatki na opinie biegłych w postępowaniu apelacyjnym wyniosły łącznie 12.217,75 zł (zgodnie z wydanymi postanowieniami k. 371, 427, 471, 562, 640 i 668) i zostały pokryte z zaliczek do kwoty 2.000 zł. W pozostałej części, zatem w wysokości 10.217,75 zł wydatki te pokryto tymczasowo ze środków Skarbu Państwa. Należało nimi obciążyć małżonków C. oraz uczestnika w częściach równych (z tym, że na uczestnika przypadła kwota wyższa o 1 grosz), o czym orzeczono w punkcie III postanowienia.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego poniesionych przez wnioskodawcę i uczestników oparto na regulacji art. 520 § 1 k.p.c. Niniejsze postępowanie, mimo odmiennych stanowisk, zmierzało do prawnego uregulowania wieloletniej sytuacji faktycznej, zatem cechowało się wspólnym interesem. Ponadto nie ma w nim wygranego i przegranego, tym bardziej jeśli popatrzymy na końcowe stanowiska w zakresie kluczowego problemu wysokości wynagrodzenia. Małżonkowie C. oczekiwali go na poziomie 132.940 zł z kolei skarżący na poziomie 5.495,93 zł, a zasądzone wynagrodzenie oscyluje w pobliżu połowy spornej kwoty.

(...)

ZARZĄDZENIE

1) (...)

2) (...) (...) (...) (...).

(...)