

Na nieruchomości o przeznaczeniu rolniczym został wybudowany w 1998 r. gazociąg o średnicy DN600 i ciśnieniu nominalnym 3MPa. Gazociąg przebiega pod powierzchnią nieruchomości, na głębokości około 1,5 m. Przed budową gazociągu został uchwalony plan miejscowy, w którego zapisach przewidziano lokalizację tego urządzenia, z jednoczesnym wprowadzeniem zakazu lokalizowania w pasie po 30m od osi gazociągu w obie strony budynków gospodarskich.

Na trasie gazociągu posadowiono 2 słupki oznacznikowe, które pracownicy spółki gazowej malowali raz na 5 lat, co roku zaś przechodzili wzdłuż trasy gazociągu i dokonywali sprawdzenia ich stanu wizualnie, podobnie jak sprawdzali stan kolumny wydmuchowej posadowionej przy drodze.

Nieruchomość została sprzedana przez właściciela z czasu budowy gazociągu na rzecz sąsiada, który w ten sposób powiększył areał swojego gospodarstwa.

Przedsiębiorca będący właścicielem gazociągu przyjął wewnętrzną instrukcją szerokości pasów służebności – w tym przypadku pas wynosił 3 m od osi gazociągu w obie strony. Właściciel nieruchomości sprzeciwił się takiemu stanowisku, wobec czego sąd dopuścił dowód z opinii biegłego geodety.

Biegły geodeta określił szerokość pasa służebności przesyłu na 12 m, po 6 m od osi urządzenia w obie strony, co uzasadnił poprzez odwołanie się do przepisów o strefie kontrolowanej zawartych w § 10 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

Na skutek zarzutów wniesionych przez właściciela nieruchomości, biegły geodeta zmienił swoje stanowisko i oznaczył szerokość pasa służebności przesyłu na 60 m, po 30 m od osi sieci w obie strony, kierując się zapisami tabeli stanowiącej załącznik do wymienionego wyżej rozporządzenia. Przedsiębiorca wniósł zarzuty do tej opinii, jednak sąd uznał ją za wiarygodną i dopuścił dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego.

Biegły rzeczoznawca majątkowy określił wartość służebności przesyłu na kwotę 50.000 zł, przyjmując współczynnik korzystania z całego pasa służebności o szerokości 60 m na poziomie 0,5, co uzasadnił tym, iż z zajętego obszaru obie strony korzystają po połowie. Biegły wskazał, iż w strefach kontrolowanych nie można wznosić budynków gospodarskich ani mieszkalnych, zatem w wynagrodzeniu zawarł dodatkowo odszkodowanie za obniżenie wartości nieruchomości w kwocie 20.000 zł.

Sąd ustanowił służebność przesyłu na czas nieokreślony za wynagrodzeniem jednorazowym w kwocie 61.500 zł w pasie o szerokości całkowitej 60 m. Wysokość wynagrodzenia została powiększona przez sąd z urzędu o podatek VAT, albowiem obecny właściciel wykonuje na nieruchomości działalność gospodarczą.

*Czy stanowisko sądu jest prawidłowe w świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego?*

*Czy postępowanie jest dotknięte błędami proceduralnymi?*