

Rozbieżności w wyznaczaniu zasięgu służebności przesyłu dla gazociągów

Discrepancies in determining the scope of transmission easements for gas pipelines

JAN MAREK GOŁĘBIEWSKI

DOI: 10.17512/INSTAL.2026.09.05

W praktyce wymiaru sprawiedliwości nadal brakuje jednolitej linii orzeczniczej dotyczącej szerokości pasów służebności przesyłu oraz wpływu poszczególnych odległości technicznych i prawnych na zakres służebności ustalany przez sąd. Przedsiębiorca przesyłowy, będący operatorem sieci gazowej, dąży zazwyczaj do ustalenia służebności w granicach pasa eksploatacyjnego, którego szerokość wynika najczęściej z wytycznych i norm zakładowych, np. ZN-G-7001:2014. Właściciel nieruchomości, na której zlokalizowany jest gazociąg jako urządzenie przesyłowe, twierdzi natomiast zwykle, że jego prawo własności jest ograniczone na obszarze znacznie większym, odpowiadającym dawnej odległości podstawowej, strefie ochronnej lub współczesnej strefie kontrolowanej. Również w orzecznictwie Sądu Najwyższego można wskazać dwa przeciwstawne nurty interpretacyjne. W artykule poddano szczegółowej analizie ewolucję pojęciową pasów ochronnych, uwarunkowania prawne wynikające z art. 305¹–305⁴ k.c., stosowanie zakładowych norm przesyłowych oraz rozbieżności w orzecznictwie Sądu Najwyższego. Słowa kluczowe: służebność przesyłu, pas eksploatacyjny, odległość podstawowa, strefa ochronna, strefa kontrolowana, gazociąg.

In judicial practice, there is still no uniform line of case law concerning the width of transmission-easement strips and the impact of particular technical and legal distances on the scope of an easement established by a court. A transmission undertaking operating a gas network usually seeks to establish the easement within the operational strip, the width of which is most often derived from internal company guidelines and standards, such as ZN-G-7001:2014. By contrast, the owner of the property on which the gas pipeline, as transmission infrastructure, is located usually argues that the ownership right is restricted over a much larger area corresponding to the former basic distance, protection zone or current controlled zone. Supreme Court case law also reveals two opposing interpretative approaches. The article provides a detailed analysis of the conceptual evolution of protective zones, the legal framework under Articles 305¹–305⁴ of the Polish Civil Code, the application of internal transmission standards and discrepancies in Supreme Court case law. Keywords: transmission easement, operational lane, base distance, protection zone, controlled zone, gas pipeline.

Wstęp i kontekst prawny (art. 305¹–305⁴ k.c.)

Kwestia służebności przesyłu została uregulowana w polskim systemie prawnym w art. 305¹–305⁴ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny. Zgodnie z art. 305¹ k.c. nieruchomość można obciążyć na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować urządzenia przesyłowe lub którego własność stanowią takie urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1 k.c., prawem polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń. [11].

Służebność przesyłu stanowi ograniczone prawo rzeczowe pozwalające przedsiębiorcy przesyłowemu na korzystanie z cudzej nieruchomości w zakresie niezbędnym do posadowienia, prawidłowej

eksploatacji, dozoru, konserwacji, napraw, modernizacji oraz usuwania awarii urządzeń przesyłowych, bez konieczności każdorazowego uzyskiwania zgody właściciela nieruchomości.

W polskiej rzeczywistości gospodarczej znaczna część sieci gazowych powstała kilkadziesiąt lat temu, często w warunkach braku uregulowanego tytułu prawnego do korzystania z nieruchomości. W przypadku braku porozumienia stron w drodze umowy art. 305² k.c. przyznaje zarówno właścicielowi nieruchomości, jak i przedsiębiorcy przesyłowemu roszczenie o sądowe ustanowienie służebności przesyłu za odpowiednim wynagrodzeniem. Wynagrodzenie to ma rekompensować w szczególności:

- utraty możliwości swobodnego gospodarowania i zabudowy części nieruchomości,

- ewentualnych ograniczeń w nasadzeniach i prowadzeniu działalności gospodarczej,
- uciążliwości wynikających z bieżącej eksploatacji i wstępu ekip serwisowych na teren nieruchomości.

Kwestia ustalenia obszaru służebności przesyłu pozostaje w ścisłym związku z charakterem prawnym wynagrodzenia za jej ustanowienie. Choć na gruncie art. 305² k.c. wynagrodzenie to nie stanowi odszkodowania sensu stricto w rozumieniu reżimów odpowiedzialności deliktowej lub kontraktowej, należy podkreślić jego swobodną funkcję odszkodowawczą.

Pojęcie „odpowiedniego wynagrodzenia” jest jednak szersze i bardziej elastyczne niż pojęcie odszkodowania. Jak wskazują M. Balwicka-Szczyrba i L. Jantowski, gdyby racjonalny ustawodawca zamierzał ograniczyć świadczenie

należne właścicielowi wyłącznie do odszkodowania, posłużyłby się takim właśnie pojęciem. Autorzy podkreślają jednocześnie, że wynagrodzeniu za ustanowienie służebności przesyłu nie można odmówić funkcji odszkodowawczej, ponieważ obejmuje ono uszczerbki majątkowe związane z ustanowieniem służebności, a także niedogodności wynikające z jej wykonywania [13].

Główną oś sporu w postępowaniach sądowych pozostaje zatem precyzyjne wyznaczenie przestrzennych granic pasa służebności przesyłu, którego powierzchnia bezpośrednio wpływa na wysokość wynagrodzenia należnego właścicielowi nieruchomości.

Kontrast pojęciowy: pas eksploatacyjny a strefa kontrolowana i odległość podstawowa

Różnice w stanowiskach procesowych właściciela nieruchomości oraz przedsiębiorcy przesyłowego, którego infrastruktura została na niej zlokalizowana, wynikają z odmiennego definiowania przestrzeni niezbędnej do wykonywania służebności oraz przestrzeni, w której faktycznie ograniczone zostają uprawnienia właścicielskie.

Pas eksploatacyjny i normy zakładowe przedsiębiorstw przesyłowych

W postępowaniach sądowych przedsiębiorcy przesyłowi, będący operatorami gazociągów, argumentują, że szerokość pasa służebności powinna odpowiadać wyłącznie tzw. pasowi eksploatacyjnemu. Jest to fizyczny obszar terenu wzdłuż osi urządzenia przesyłowego, niezbędny do zapewnienia jego bezpiecznej eksploatacji, przejazdu ciężkiego sprzętu, wykonywania wykopów oraz prowadzenia prac naprawczych i modernizacyjnych.

Wymiar pasa eksploatacyjnego ustala się na podstawie dokumentacji projektowej lub wytycznych branżowych. Próbę ujednolicenia tych parametrów podjęło Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo S.A., wydając w 2014 r. normę zakładową ZN-G-7001:2014 pt. „Urządzenia przesyłowe. Pasy eksploatacyjne. Wymagania dotyczące wyznaczania szerokości pasa eksploatacyjnego”. Norma ta określa szczegółowe szerokości pasów eksploatacyjnych dla gazociągów, rurociągów technologicznych, kabli światłowodowych oraz instalacji ochrony katodowej [12]. Przedsiębiorcy przesyłowi powołują się na jej postanowienia, stojąc na stanowisku, że granice służebności nie powinny wykraczać poza pas fizycznie wykorzystywany przez ich służby techniczne.

Ewolucja przestrzeni wyłączonych z zabudowy: odległość podstawowa i strefa kontrolowana

Właściciele nieruchomości podnoszą natomiast, że ograniczenie ich prawa własności nie zamyka się w pasie eksploatacyjnym, lecz rozciąga się na całą przestrzeń objętą zakazami technicznymi. Terminologia odnosząca się do tej przestrzeni ulegała na przestrzeni lat istotnym zmianom:

- 1) Strefa ochronna (od 1961 r.). Wprowadzona Zarządzeniem Przewodniczącego KBUIA z dnia 8 sierpnia 1961 r. jako obszar wyznaczony ze względów sanitarnych, funkcjonalnych lub bezpieczeństwa dla obiektów stwarzających uciążliwość lub zagrożenie dla otoczenia [14].
- 2) Odległość podstawowa (1971-2001). Normy branżowe BN-71/8976-31 oraz BN-80/8976-31 „Odległości poziome gazociągów wysokiego ciśnienia od obiektów terenowych” [1], ustanowione odpowiednio Obwieszczeniem PKN z 10 maja 1971 r. [2] definiowały odległość podstawową jako najmniejszą dopuszczalną odległość w płaszczyźnie poziomej od obrysu obiektu terenowego do osi gazociągu. W granicach tych obowiązywały ograniczenia w zabudowie. Odległości te zostały następnie przeniesione do Rozporządzenia Ministra Przemysłu z dnia 24 czerwca 1989 r. (Dz.U. nr 45, poz. 243) [7] oraz Rozporządzenia Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995 r. (Dz.U. nr 139, poz. 686) [8].
- 3) Strefa kontrolowana (od 2001 r.). Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. (Dz.U. nr 97, poz. 1055) wprowadziło pojęcie strefy kontrolowanej, zdefiniowane obecnie w § 10 Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. (Dz.U. 2013, poz. 640) [9] jako obszar wyznaczony po obu stronach osi gazociągu, w którym przedsiębiorstwo energetyczne podejmuje czynności w celu zapobieżenia działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i użytkowanie gazociągu. W tym obszarze nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów ani sadzić drzew.

Z punktu widzenia właściciela nieruchomości zarówno dawna odległość podstawowa, jak i współczesna strefa kontrolowana mogą wywoływać podobny skutek gospodarczy, polegający na ograniczeniu możliwości zabudowy oraz komercyjnego wykorzystania terenu. Z tego względu właściciele nieruchomości prezentują stanowisko, zgodnie z którym zakres służebności przesyłu powinien obejmować również ten obszar.

Analiza dualizmu orzeczniczego sądu najwyższego

W orzecznictwie Sądu Najwyższego ukształtowały się dwa przeciwstawne stanowiska dotyczące relacji między szerokością strefy ochronnej lub kontrolowanej a zakresem obciążenia nieruchomości służebnością przesyłu.

Nurt I: Szeroki zakres obciążenia (strefa kontrolowana jako obszar służebności)

W części orzeczeń Sąd Najwyższy przyjmuje, że zakres służebności przesyłu powinien obejmować cały obszar, w którym właściciel został ograniczony w wykonywaniu uprawnień właścicielskich wskutek posadowienia gazociągu.

Postanowienie SN z dnia 12 października 2017 r. (IV CSK 724/16): Sąd Najwyższy orzekł, iż:

„Przedmiotem obciążenia służebnością przesyłu jest także grunt będący strefą kontrolowaną w rozumieniu przepisów § 10 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. [...] Treścią służebności przesyłu objęte są także ograniczenia wobec właściciela nieruchomości [...], który w strefie ochronnej nie może wykonywać prawa własności np. przez jej zabudowę. Z ich treści nie wynika, aby wyłączenie wykonywania części uprawnień właścicielskich [...] miało następować bez ekwiwalentu pieniężnego” [3].

Postanowienie SN z dnia 6 kwietnia 2018 r. (IV CSK 540/17) [4]. Sąd podtrzymał powyższy pogląd, wskazując, że przedmiotem obciążenia służebnością jest również grunt objęty strefą kontrolowaną. Por. także postanowienie SN z dnia 20 kwietnia 2017 r., II CSK 505/16.

Nurt II: Wąski zakres obciążenia (służebność wyłącznie w pasie eksploatacyjnym)

Drugi nurt orzeczniczy opiera się na dogmatycznej analizie służebności przesyłu jako prawa o charakterze czynnym (servitus in faciendo consistere nequit).

Postanowienie SN z dnia 13 czerwca 2018 r. (III CZP 118/17): Sąd Najwyższy uznał, że:

„Zakres obciążenia nieruchomości służebnością przesyłu, będącą służebnością czynną [...], obejmuje uprawnienie do określonych działań dotyczących nieruchomości obciążonej, nie obejmuje natomiast innych jeszcze ograniczeń prawa własności, wynikających z odmiennych przyczyn [...] związanych z oddziaływaniem linii elektroenergetycznej [lub gazociągu] na otoczenie, polegających m.in.

na ograniczeniu właściciela – w strefie ochronnej – w możliwości dokonywania w stosunku do nieruchomości określonych działań (np. zabudowy)” [5].

Postanowienie SN z dnia 9 października 2020 r. (I CSK 31/20) [6]. Sąd potwierdził, że służebność przesyłu obejmuje jedynie uprawnienie przedsiębiorcy przesyłowego do podejmowania działań eksploatacyjnych na nieruchomości, natomiast ograniczenia w korzystaniu z obszaru strefy ochronnej wynikają z przepisów prawa publicznego i nie wchodzą w zakres samej służebności.

Uwarunkowania intertemporalne i przepisy przejściowe

Dodatkową komplikację w procesie wyznaczania stref stanowią przepisy przejściowe kolejnych rozporządzeń techniczno-budowlanych.

Zarówno Rozporządzenie z 1989 r. (§ 52) [7], Rozporządzenie z 1995 r. [8], jak i Rozporządzenie z 2001 r. [9] przewidywały ograniczenia ich stosowania do gazociągów wybudowanych przed dniem wejścia w życie danego aktu lub takich, dla których przed tą datą wydano ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę.

Dopiero w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. [10] wprost określono strefy kontrolowane dla gazociągów wybudowanych przed dniem

wejścia w życie tego rozporządzenia, w tabeli zawartej w załączniku nr 2. Ocena zakresu ograniczeń wymaga zatem każdorazowego ustalenia daty wybudowania sieci gazowej oraz zastosowania właściwych regulacji intertemporalnych zgodnie z zasadą tempus regit actum.

Podsumowanie i wnioski

1. Brak jednolite ukształtowanej linii orzeczniczej Sądu Najwyższego w zakresie relacji między pasem eksploatacyjnym a strefą kontrolowaną powoduje stan niepewności prawnej zarówno po stronie przedsiębiorców przesyłowych, będących operatorami sieci gazowych, jak i właścicieli nieruchomości.
2. Ograniczenie obszaru służebności wyłącznie do pasa eksploatacyjnego, wyznaczanego np. według normy ZN-G-7001:2014 [12], jest rozwiązaniem korzystnym dla przedsiębiorców przesyłowych, lecz pozostawia właściciela nieruchomości bez bezpośredniego ekwiwalentu w ramach wynagrodzenia za służebność za obniżenie wartości gruntu w pozostałej części strefy kontrolowanej.
3. Obciążenie nieruchomości służebnością w granicach całej strefy kontrolowanej lub dawnej odległości podstawowej pełniej realizuje funkcję kompensacyjną wynagrodzenia, może jednak prowadzić do rozszerzenia przestrzennego zakresu słu-

żebności poza obszar rzeczywiście wykorzystywany przez przedsiębiorcę przesyłowego do czynności eksploatacyjnych.

4. Zdaniem autora uzasadnione jest ujednoczenie wykładni prawa w odniesieniu do gazociągów, w szczególności poprzez rozstrzygnięcie rozbieżności między przedstawionymi nurtami orzeczniczymi, np. w drodze uchwały powiększonego składu Sądu Najwyższego lub interwencji ustawodawczej. Ujednoczenie powinno dotyczyć zasad wykładni relacji między pasem eksploatacyjnym a strefą kontrolowaną, bez narzucania sztywnych wymiarów pasa służebności w konkretnych sprawach, które każdorazowo wymagają oceny in concreto.

Literatura

- [1] BN-71/8976-31 i następnie BN-80/8976-31 – Odległości poziome gazociągów wysokiego ciśnienia od obiektów terenowych.
- [2] Obwieszczenie Polskiego Komitetu Normalizacyjnego z dnia 10 maja 1971.
- [3] Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2017 r. IV CSK 724/16.
- [4] Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 kwietnia 2018 r. IV CSK 540/17.
- [5] Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 czerwca 2018 r. III CZP 118/17.
- [6] Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 października 2020 r. I CSK 31/20.
- [7] Rozporządzenie Ministra Przemysłu z dnia 24 czerwca 1989 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.
- [8] Rozporządzenie Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.
- [9] Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.
- [10] Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.
- [11] Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. 1964 nr 16, poz. 93, z późn. zm.).
- [12] ZN-G-7001:2014, „Urządzenia przesyłowe. Pasy eksploatacyjne. Wymagania dotyczące wyznaczania szerokości pasa eksploatacyjnego”, PGNiG, 2014.
- [13] M. Balwicka-Szczyrba, L. Jantowski, „Odszkodowawczy charakter wynagrodzenia za służebność przesyłu”, *Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny*, R. 82, z. 1, 2020, s. 101–114.
- [14] Zarządzenie Przewodniczącego Komitetu Budownictwa, Urbanistyki i Architektury z dnia 8 sierpnia 1961 r. w sprawie ustalenia lokalizacji szczegółowej inwestycji budowlanych i stref ochronnych oraz wyrażania zgody na zmianę sposobu wykorzystania terenu

Tabela 1. Porównanie głównych nurtów orzeczniczych Sądu Najwyższego w sprawach o ustanowienie służebności przesyłu gazociągu
Table 1. Comparison of the main judicial trends of the Supreme Court in cases concerning the establishment of a gas pipeline easement

Cecha porównawcza	Nurt I (szeroki, np. IV CSK 24/16 [3], IV SK 540/17 [4])	Nurt II (wąski, np. III CZP 118/17 [5], I CSK 31/20 [6])
Zakres przestrzenny służebności	Cała strefa kontrolowana (lub dawna odległość podstawowa / strefa ochronna)	Wyłącznie pas eksploatacyjny (fizyczny obszar prac i dostępu)
Charakter prawny obciążenia	Służebność czynna, której zakres obejmuje także obowiązek znoszenia przez właściciela ograniczeń związanych ze strefą kontrolowaną	Wyłącznie służebność czynna, obejmująca uprawnienie przedsiębiorcy przesyłowego do wykonywania czynności technicznych
Źródło ograniczeń prawa własności	Ustanowiona służebność przesyłu (art. 305 ¹ k.c.) lub decyzja z art. 124 u.g.n.; w tym nurcie ich zakres obejmuje całą strefę kontrolowaną	Pas eksploatacyjny: ustanowiona służebność przesyłu lub decyzja z art. 124 u.g.n. Pozostała część strefy: publicznoprawne rygory techniczne wynikające z rozporządzenia oraz ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Kalkulacja wynagrodzenia	Jednolite wynagrodzenie uwzględniające współczynnik współkorzystania oraz obniżenie wartości gruntu w całej strefie kontrolowanej	Wynagrodzenie za służebność ograniczone do powierzchni pasa eksploatacyjnego



Druk zamówienia prenumeraty
czasopisma INSTAL
na stronie journals.pcz.pl/instal/pl/orders