

POSTANOWIENIE

Dnia 15 października 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Gerard Bieniek (przewodniczący)

SSN Hubert Wrzeszcz (sprawozdawca)

SSN Dariusz Zawistowski

w sprawie z wniosku Z. M. i B. P.

przy uczestnictwie Miejskiego Przedsiębiorstwa Dróg i Mostów Spółki z o.o. w R. i Skarbu Państwa - Starosty Powiatu R. w R.

o ustanowienie służebności drogi koniecznej,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 15 października 2008 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika postępowania Miejskiego Przedsiębiorstwa Dróg i Mostów Spółki z o.o. w R. od postanowienia Sądu Okręgowego w R. z dnia 4 grudnia 2007 r., sygn. akt I Ca (...),

oddala skargę kasacyjną i zasądza od Miejskiego Przedsiębiorstwa Dróg i Mostów sp. z o.o. w R. na rzecz Skarbu Państwa - Starosty Powiatu R. w R. 120 (sto dwadzieścia) zł kosztów postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 28 sierpnia 2007 r. Sąd Rejonowy w R. ustanowił na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości położonej w O., oznaczonej numerem ewidencyjnym (...)1, dla której jest prowadzona w Sądzie Rejonowym w R. księga wieczysta Kw. nr (...), służebność drogi koniecznej, obciążającą nieruchomość położoną w R., oznaczoną numerem ewidencyjnym (...)1, powstałą na skutek zmiany konfiguracji

i powierzchni nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w R. prowadzi księgę wieczystą Kw. nr (...)3, szlakiem oznaczonym w opinii sporządzonej dnia 27 lipca 2006 r. przez biegłego geodetę M. N. literami A-B-C-D-E i kolorem brązowym (pkt I sentencji postanowienia) i zasądził od wnioskodawcy Z. M. na rzecz Skarbu Państwa – Starosty Powiatu R. 8 237 zł tytułem wynagrodzenia za ustanowienie drogi koniecznej, a oddalił wniosek Miejskiego Przedsiębiorstwa Dróg i Mostów sp. z o.o. w R. o zasądzenie tego wynagrodzenia (pkt II sentencji postanowienia) oraz ustanowił na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w O., oznaczonej numerem ewidencyjnym (...)/15, dla której Sąd Rejonowy w R. prowadzi księgę wieczystą Kw. nr (...)7, służebność drogi koniecznej, obciążając nieruchomość oznaczoną numerem ewidencyjnym (...)/1, bliżej opisaną w pkt. I sentencji postanowienia, szlakiem oznaczonym w opinii z dnia 17 lipca 2006 r. przez biegłego geodetę M. N. literami F-G-H-J-K-L-Ł-O-P-Y-C-D i kolorem żółtym (pkt III sentencji postanowienia) i zasądził od wnioskodawców Z. M. i B. P. na rzecz Skarbu Państwa – Starosty Powiatu R. po 4 465 zł tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności, a oddalił wniosek Miejskiego Przedsiębiorstwa Dróg i Mostów sp. z o.o. w R. o zasądzenie tego wynagrodzenia (pkt V sentencji postanowienia) oraz zniósł wzajemnie koszty postępowania stron (pkt V sentencji postanowienia).

Sąd Rejonowy ustalił, że właścicielem działki nr (...)1 jest wnioskodawca Z. M., a działka nr (...)/15 stanowi współwłasność Z. M. i wnioskodawcy B. P. w częściach równych.

Przylegająca do drogi publicznej działka nr (...)1, na której znajduje się stacja benzynowa, nie ma odpowiedniego dostępu do tej drogi. Bezpośredni dostęp z tej działki do drogi publicznej uniemożliwiają pas zieleni i chodnik oraz znajdujące na drodze wysepki. Jedyne możliwe dojeżdżenie do drogi publicznej zapewnia droga urządzona na działce nr (...)/1, oddanej przez Skarb Państwa w użytkowanie wieczyste Miejskiemu Przedsiębiorstwu Dróg i Mostów sp. z o.o. w R. Wspomniana droga, utwardzona betonem, stanowi wykorzystywany przez użytkownika wieczystego dojazd do wytwórni masy bitumicznej, a ponadto umożliwia dostęp do masztu telefonii komórkowej i zabudowań należących do mieszkańców O. Działka nr (...)/1 stanowi wyłącznie drogę i nie może być wykorzystywana w inny sposób. Plany budowy stacji benzynowej nie przewidywały bezpośredniego dostępu do niej z drogi publicznej. Dojazd do stacji – zgodnie z decyzjami Generalnego Dyrektora Dróg i Mostów – miała zapewniać droga boczna, urządzona na działce nr (...)/1.

Niezabudowana działka nr (...)/5, której zabudowę przewiduje jednak plan zagospodarowania, nie ma w ogóle dostępu do drogi publicznej. Według Sądu optymalnym rozwiązaniem, zapewniającym tej działce dostęp do drogi publicznej, jest ustanowienie drogi koniecznej według zaproponowanego przez biegłego M. N. wariantu nr I., tj. ustanowienie służebności na działce nr (...)/1.

Obciążając nieruchomość oznaczoną nr (...)/1 służebnością drogi koniecznej, Sąd Rejonowy jej ustanowienie ograniczył tylko do utwardzonej części działki. Nie ma bowiem – jego zdaniem – podstaw do obciążania służebnością pozostałej części nieruchomości, ponieważ nie służy ona bezpośrednio do przejazdu. Ustalenie wysokości wynagrodzenia za ustanowienie drogi koniecznej Sąd oparł na opinii biegłego M. O. Zdaniem Sądu uprawnionym do tego wynagrodzenia jest właściciel nieruchomości obciążonej, a nie jej użytkownik wieczysty. Sąd pierwszej instancji ponadto podkreślił, że przeprowadzenie drogi koniecznej uwzględni przesłanki określone w art. 145 § 2 zdanie pierwsze i § 3 k.c.

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy w R. oddalił apelację uczestnika postępowania Miejskiego Przedsiębiorstwa Dróg i Mostów sp. o.o. w R., dzieląc ustalenia faktyczne i ocenę prawną Sądu pierwszej instancji. W skardze kasacyjnej, opartej na obu podstawach, pełnomocnik uczestnika postępowania zarzucił naruszenie art. 145 § 1 k.c. w związku z art. 233, art. 235 i art. 5 k.c. przez jego błędną wykładnię, art. 145 § 2 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie oraz naruszenie art. 316 § 1 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 i art. 13 § 2 k.p.c. oraz § 139 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 23 lutego 2007 r. – Regulamin urzędowania sądów powszechnych (Dz. U. Nr 38, poz. 249; dalej – regulamin sądowy) w związku z § 28 ust. 1 i 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. Nr 102, poz. 1122 ze zm.; dalej – rozporządzenie M. S.). Powołując się na te podstawy wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu bądź o uchylenie orzeczeń Sądów obu instancji i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Uczestnik postępowania Skarb Państwa – Starosta Powiatu R. w R. wniósł o oddalenie skargi kasacyjnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzut naruszenia art. 145 § 1 k.c. w związku z art. 233, art. 235 i art. 5 k.c. polega – zdaniem skarżącego – na zasądzeniu wynagrodzenia za ustanowienie drogi koniecznej na rzecz właściciela zamiast użytkownika wieczystego gruntu.

Podniesiony zarzut dotyka szerszej kwestii, a mianowicie dopuszczalności obciążenia służebnością drogi koniecznej prawa użytkownika wieczystego czy też ustanowienia takiej służebności na rzecz użytkownika wieczystego. Zarówno doktryna, jak i judykatura opowiedziały się za możliwością ustanowienia służebności gruntowej na prawie użytkownika wieczystego bądź na rzecz użytkownika wieczystego (por. uchwały Sądu Najwyższego: z dnia 22 października 1968 r., III CZP 98/68, OSNC 1969, nr 11, poz. 188, z dnia 29 maja 1974 r., III CZP 21/74, OSNC 1975, nr 4, poz. 55 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 1974 r., III CRN 316/73, OSNC 1974, nr 11, poz.197). W doktrynie zarysowały się jedynie rozbieżności co do uzasadnienia konstrukcji prawa służebności ustanowionej na prawie użytkownika wieczystego, nie ma natomiast głosów kwestionujących samą zasadę dopuszczalności ustanowienia tego prawa.

W dawniejszej i współczesnej literaturze przeważa korzystanie z argumentu, do którego odwołuje się także orzecznictwo, że wyposażenie użytkownika wieczystego w legitymację do ustanowienia służebności gruntowej wynika ze składającego się na treść prawa użytkownika wieczystego uprawnienia do rozporządzania tym prawem (art. 233 zdanie drugie k.c.). Przyjmując, że rozporządzeniem jest taka czynność prawna, której celem i bezpośrednim skutkiem jest przeniesienie, obciążenie albo zniesienie prawa majątkowego, należy podzielić pogląd, iż w takim kontekście uprawnienie użytkownika wieczystego do rozporządzania swoim prawem obejmuje także jego obciążenie służebnością. Systemowego argumentu wspierającego ten pogląd dostarcza art. 241 k.c. stanowiący, że wraz z wygaśnięciem użytkownika wieczystego wygasają ustanowione na nim obciążenia. Z przewidzianego w tym przepisie wygaśnięcia ustanowionych obciążeń prawa użytkownika wieczystego wynika zatem, że wolno je ustanawiać zgodnie z ogólnym uprawnieniem użytkownika wieczystego do rozporządzania przysługującym mu prawem.

Obciążeniu prawa użytkownika wieczystego służebnością drogi koniecznej nie sprzeciwia się także istota służebności gruntowej. Określając ją w art. 285 k.c. ustawodawca postanowił, że służebność gruntowa obciąża nieruchomość. Należy jednak podzielić wyrażony w piśmiennictwie pogląd, że chodzi tu o zasadniczy model ustawowy służebności gruntowej, niewykluczający ustanowienia tego ograniczonego

prawa rzeczowego na prawie użytkowania wieczystego. W przytoczonym przepisie ustawodawca określił funkcjonalną treść służebności gruntowej i w zasadniczym modelu przyjął, że wymieniona służebność polega na korzystaniu z nieruchomości. Nie można tu jednak pomijać dalszej regulacji zawartej w odrębnych przepisach. Uwzględnienie odrębnej normy art. 233 k.c., przyznającej użytkownikowi wieczystemu uprawnienie do rozporządzania jego prawem, rozbudowuje bowiem normę art. 285 k.c., rozszerzając – od strony przedmiotowej – zakres dopuszczalności stosowania instytucji służebności gruntowej również na prawie użytkowania wieczystego. Nie narusza to zamkniętego katalogu ograniczonych praw rzeczowych, obejmującego także służebność, i ustawowej treści służebności gruntowej, a jedynie rozszerza katalog przedmiotów podlegających obciążeniu służebnością gruntową, co jest naturalną konsekwencją odpowiedniego zastosowania przepisów regulujących służebność gruntową w powiązaniu z szeroko ujętą w art. 233 k.c. formułą uprawnienia użytkownika wieczystego do rozporządzania przysługującym mu prawem.

Nie ulega wątpliwości, że zaskarżonym postanowieniem służebność drogi koniecznej została ustanowiona na nieruchomości, a nie na przysługującym skarżącemu prawie użytkowania wieczystego tej nieruchomości. W tej sytuacji Sąd odwoławczy, trafnie uznał, że zgodnie z art. 145 § 1 k.c. wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej należy się właścicielowi nieruchomości. Użytkownik wieczysty byłby natomiast na podstawie odpowiedniego zastosowania art. 145 § 1 k.c. uprawniony do tego wynagrodzenia w razie ustanowienia służebności na prawie użytkowania wieczystego. Innym zagadnieniem jest kwestia, czy w wypadku oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste jest możliwe ustanowienie drogi koniecznej także na nieruchomości. Ze względu na związanie Sądu Najwyższego granicami skargi kasacyjnej, pozostaje ono jednak poza kontrolą kasacyjną (art. 398¹³ § 1 k.p.c.). Skarżący nie zakwestionował bowiem ustanowienia drogi koniecznej na nieruchomości. Zarzuty naruszenia prawa materialnego dotyczą jedynie kwestii wynagrodzenia za ustanowienie drogi koniecznej, jego wysokości i naruszenia oznaczonych przesłanek wytyczenia drogi koniecznej.

Reasumując, z przedstawionych powodów zarzut zasądzenia wynagrodzenia za ustanowienie drogi koniecznej na rzecz właściciela nieruchomości z naruszeniem przytoczonych przez skarżącego przepisów prawa należało uznać za nieuzasadniony. W konsekwencji także bezskuteczna jest podjęta przez skarżącego próba zakwestionowania prawidłowości ustalenia wysokości wynagrodzenia za ustanowienie

drogi koniecznej. Nie mając uprawnienia do wynagrodzenia, skarżący nie może podważać zaaprobowanej przez właściciela nieruchomości wysokości wynagrodzenia za ustanowienie drogi koniecznej. Kwestia kryteriów ustalenia tego wynagrodzenia uchyla się zatem spod kontroli kasacyjnej. Można jedynie na marginesie zauważyć, że art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami, co skarżący pomija, pozwala uwzględniać dokonane przez użytkownika wieczystego nakłady konieczne wpływające na cechy techniczno-użytkowe gruntu i nakłady na infrastrukturę przy aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

Zgodnie z art. 145 § 2 zdanie pierwsze k.c. jedną z niezbędnych przesłanek przeprowadzenia drogi koniecznej jest wytycznie drogi z uwzględnieniem najmniejszego obciążenia gruntów, przez który ma ona prowadzić. Podzielając rozstrzygnięcie Sądu pierwszej instancji, Sąd odwoławczy – wbrew zarzutowi skarżącego – nie ustanowił drogi koniecznej z naruszeniem tego przepisu. Wnikliwa ocena wskazanych przez biegłego trzech wariantów przeprowadzenia drogi koniecznej uzasadnia trafność wyboru wariantu pierwszego. Opowiadając się za przeprowadzeniem drogi koniecznej według wariantu nr Ia, skarżący nie przytoczył natomiast argumentów podważających przyjęte w zaskarżonym postanowieniu przeprowadzenie drogi koniecznej. Z niekwestionowanych ustaleń Sądu wynika, że obciążona nieruchomość stanowi drogę i nie może być wykorzystywana w innym celu. Prowadzi ona do należącej do użytkownika wieczystego wytwórni masy bitumicznej i korzystają z niej duże pojazdy ciężarowe. Ponadto umożliwia ona dostęp do zabudowań należących do mieszkańców O. i do masztu telefonii komórkowej. W tej sytuacji trudno podzielić zarzut skarżącego, że ustanowiona droga konieczna stanowi nadmierne obciążenie nieruchomości. Charakter ustanowionej służebności jest zgodny – co trafnie Sąd podkreślił – ze sposobem wykorzystywania obciążonej nieruchomości. Zarzut naruszenia art. 145 § 2 zdanie pierwsze k.c. należało zatem uznać za nieuzasadniony. Nie poddaje się natomiast kontroli kasacyjnej zarzut przeprowadzenia drogi koniecznej z naruszeniem interesu społeczno-gospodarczego, ponieważ zawierający tę przesłankę przepis art. 145 § 3 k.c. nie został przytoczony jako naruszony przepis prawa (art. 398¹³ § 1 k.p.c.).

Nie podlega kontroli kasacyjnej także zarzut naruszenia art. 316 § 1 k.p.c. Zmierza on w istocie do podważenia ustaleń stanowiących podstawę faktyczną rozstrzygnięcia. Zadaniem skarżącego Sąd odwoławczy przyjął bowiem za własne nieprawidłowo dokonane przez Sąd pierwszej instancji ustalenia faktyczne. Tymczasem zgodnie z art. 398³ § 3 k.p.c. podstawą skargi nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów.

Nieuzasadniony jest zarzut, że zaskarżone postanowienie nie będzie mogło stanowić – na skutek naruszenia § 138 regulaminu sądowego w związku z § 28 rozporządzenia M. S. polegającego na przeprowadzeniu drogi koniecznej na podstawie szkicu sytuacyjnego nieopatrzonego klauzulą właściwego organu prowadzącego ewidencję gruntów i budynków stwierdzającą, że jest on przeznaczony do dokonywania wpisów w księgach wieczystych – podstawy do dokonania wpisu w księdze wieczystej. Nie ulega wątpliwości, że określona w art. 626⁸ § 3 k.p.c. kognicja sądu wieczystoksięgowego nie obejmuje merytorycznej kontroli stanowiącego podstawę wpisu prawomocnego orzeczenia sądowego. Jest to konsekwencja wynikającej z art. 365 § 1 k.p.c. zasady związania sądu prawomocnym orzeczeniem (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 28 sierpnia 1991 r., III CZP 71/91, OSNC 1992, nr 3, poz. 47). W konsekwencji zaskarżone postanowienie z powodu podniesionego uchybienia nie będzie stanowiło – wbrew zarzutowi skarżącego – w rozumieniu art. 626⁹ k.p.c. przeszkody do dokonania wpisu w księdze wieczystej.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji postanowienia (art. 398¹⁴ k.p.c. oraz art. 520 § 3 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 i art. 398²¹).