

POSTANOWIENIE

Dnia 14 grudnia 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący, sprawozdawca)
SSN Mirosław Bączyk
SSN Kazimierz Zawada

w sprawie z wniosku W. Ś.
przy uczestnictwie Miasta W.
o ustanowienie drogi koniecznej,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 14 grudnia 2012 r.,
skargi kasacyjnej uczestnika postępowania
od postanowienia Sądu Okręgowego w W.
z dnia 9 listopada 2011 r.,

- 1. uchyła zaskarżone postanowienie w części oddalającej apelację co do rozstrzygnięcia ustalającego wynagrodzenie za ustanowioną służebność i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w W. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego;**
- 2. odrzuca skargę kasacyjną w pozostałej części.**

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy, uwzględniając wniosek W. Ś., ustanowił na nieruchomości położonej przy ulicy T. 5a w W. służebność przejścia i przejazdu na rzecz każdorazowego właściciela tej nieruchomości, w granicach przedstawionych na mapie sporządzonej przez biegłego J. B., za wynagrodzeniem w wysokości 100 zł rocznie począwszy od 2012 r.,

Sąd Rejonowy ustalił, że wnioskodawca jest właścicielem działki oznaczonej numerem geodezyjnym 56/1, na której usytuowany jest budynek mieszkalny. Nieruchomość ta nie ma dostępu do drogi publicznej. Właścicielem działki sąsiedniej o nr 56/2 jest uczestnik postępowania - Miasto W.

W tych okolicznościach ustanowienie drogi koniecznej zgodnie z żądaniem wnioskodawcy - w sposób wskazany przez biegłego sądowego - na działce uczestnika postępowania uwzględnia jak najmniejsze obciążenie należące do niego gruntu. Wcześniej, 19 października 2008 r., Wydział Architektury Dzielnicy /.../ pozytywnie zaopiniował ustanowienie drogi koniecznej na działce nr 56/2. Działka ta w istocie stanowi grunt wykorzystywany jako dojazd do innej posesji i taki jej charakter uzasadnia określenie wysokości należnego uczestnikowi postępowania wynagrodzenia w wysokości 100 zł rocznie.

Sąd Okręgowy postanowieniem zaskarżonym skargą kasacyjną oddalił apelację uczestnika postępowania od postanowienia Sądu Rejonowego, aprobując w całej rozciągłości przyjęte za podstawę rozstrzygnięcia ustalenia faktyczne i ich ocenę prawną.

W skardze kasacyjnej, opartej na obu podstawach określonych w art. 398³ § 1 i 2 k.p.c., uczestnik zarzucił:

- naruszenie art. 232 zdanie drugie k.p.c. w związku z art. 278 § 1 k.p.c. przez niedopuszczenie z urzędu dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność ustalenia wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej w odpowiedniej wysokości;
- art. 145 § 1 k.c. przez błędną wykładnię i w konsekwencji niezastosowanie w zakresie mówiącym o wynagrodzeniu w wysokości odpowiadającej rzeczywistej wartości ustanowionej służebności;

- art. 7 w związku z art. 149 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2010 r., poz. 102 ze zm.) w związku z § 3 ust. 1 i § 38 ust. 2 i 3 rozporządzenia Rady ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109) przez ich niezastosowanie.

Powołując się na tak ujęte podstawy kasacyjne uczestnik wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna została skierowana wyłącznie przeciwko rozstrzygnięciu o wysokości należnego uczestnikowi postępowania wynagrodzenia za ustanowienie drogi koniecznej. Sąd Okręgowy uznał podniesiony w tym zakresie w apelacji zarzut ustalenia wynagrodzenia w dowolnej wysokości za oczywiście bezzasadny. Podzielił ocenę Sądu pierwszej instancji, że wynagrodzenie to ma wprawdzie wymiar symboliczny, ale uzasadnione jest to sposobem aktualnego wykorzystywania nieruchomości obciążonej. Wskazał przy tym na brak aktywności dowodowej uczestnika postępowania, który ograniczył się jedynie do wskazania ceny 1 m² gruntu. Z przytoczonych motywów zaskarżonego rozstrzygnięcia wynika, że uczestnik postępowania, podważając wysokość przyznanego mu wynagrodzenia, wskazywał, iż powinno ono zostać określone z uwzględnieniem konkretnego kryterium (ceny m² gruntu).

Stanowisku skarżącego, kwestionującemu ocenę Sądu drugiej instancji, nie można odmówić słuszności.

Zgodnie z art. 145 § 1 k.c., jeżeli nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich, właściciel może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej. Przepis ten nie wskazuje kryteriów, według których należy ustalić wysokość przewidzianego w nim wynagrodzenia.

W orzecznictwie podkreśla się, że w postępowaniu o ustanowienie drogi koniecznej o wynagrodzeniu na rzecz właściciela nieruchomości obciążonej orzeka

się z urzędu (zob. m.in. postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 8 maja 2000 r., V CKN 43/00, OSNC 2000 nr 11, poz. 206). W sytuacji zatem, w której uprawniony nie zrzekł się tego wynagrodzenia i nie zgadza się na określenie jego wysokości zgodnie z propozycją zobowiązanego, sąd zobligowany jest do przeprowadzenia - również przy wykorzystaniu uprawnienia przewidzianego w art. 232 zdanie drugie k.p.c. - wszystkich dowodów przydatnych do prawidłowego ustalenia rozmiaru tego świadczenia (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 lutego 2008 r., II CSK 517/07, niepubl.).

Sąd Okręgowy wyszedł z odmiennych założeń, co nie pozwala skutecznie odeprzeć zarzutu naruszenia art. 232 zdanie drugie k.p.c. w związku z art. 278 § 1 k.p.c. Niewątpliwie stanowisko skarżącego kwestionujące wysokość należnego mu wynagrodzenia i wskazujące kryterium, w oparciu o które powinno ono zostać ustalone, wymaga zweryfikowania przy pomocy dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego, sporządzonej z uwzględnieniem wskazanych w skardze kasacyjnej przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Z tych względów Sąd Najwyższy - w odniesieniu do rozstrzygnięcia ustalającego wynagrodzenie za ustanowioną służebność - na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. orzekł jak w sentencji.

Wprawdzie uczestnik postępowania wskazał w skardze kasacyjnej, że zaskarża postanowienie Sądu Okręgowego w całości, jednakże w zakresie rozstrzygnięcia o ustanowieniu służebności nie przytoczył podstaw kasacyjnych i nie sformułował jakichkolwiek wniosków. W tej części zatem skarga kasacyjna - stosownie do art. 398⁶ § 3 w związku z art. 398⁶ § 2 k.p.c. - podlegała odrzuceniu.