

## POSTANOWIENIE

Dnia 17 kwietnia 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Tadeusz Wiśniewski (przewodniczący)

SSN Krzysztof Strzelczyk

SSN Dariusz Zawistowski (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku M. D.-D. i J. D.

przy uczestnictwie Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej "Z."

w W.

o ustanowienie drogi koniecznej,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 17 kwietnia 2013 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawców

od postanowienia Sądu Okręgowego w W.

z dnia 13 stycznia 2012 r.,

- 1. oddala skargę kasacyjną**
- 2. zasądza od wnioskodawców na rzecz uczestnika postępowania kwotę 120 zł (sto dwadzieścia) tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

## Uzasadnienie

M. D.-D. i J. D. wnieśli o ustanowienie na nieruchomości, będącej w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej „Z.” w W., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr 170 i 171 o powierzchni 1189 m<sup>2</sup> oraz 5296 m<sup>2</sup>, objęte księgą wieczystą nr [...] i stanowiące ulicę o nazwie C. w W. - za wynagrodzeniem - służebności drogi koniecznej na rzecz wnioskodawców. W odpowiedzi na wniosek uczestniczka Spółdzielni Budowlano- Mieszkaniowa „Z.” wniosła o oddalenie wniosku w całości. Postanowieniem z 2 czerwca 2011 r., Sąd Rejonowy oddalił wniosek oraz orzekł, że wnioskodawcy i uczestniczka ponoszą koszty związane ze swoim udziałem w sprawie. Rozstrzygnięcie to oparł się na następujących ustaleniach faktycznych.

Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa „Z.” jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej, przy ul. Ś., ul. S. i W., objętej księgą wieczystą nr [...], w tym działek ewidencyjnych nr 170 o powierzchni 1189 m<sup>2</sup> oraz 171 o pow. 5296 m<sup>2</sup>, stanowiących ulicę o nazwie C. Aktem notarialnym sporządzonym w dniu 15 kwietnia 1994 r. SBM „Z.” przeniosła na rzecz wnioskodawców M.D.-D. i J. D. prawo użytkowania wieczystego działki gruntu o nr [...] o powierzchni 250 m<sup>2</sup>, położonej przy ul. C. [...], oraz własność znajdującego się na tej działce budynku. Nieruchomość wnioskodawców przylega do ul. C., która jest wewnętrzną drogą na terenie zamkniętego osiedla mieszkaniowego, zarządzanego przez uczestniczkę. Nieruchomość wnioskodawców posiada dostęp do drogi publicznej poprzez tę wewnętrzną ulicę, łączącą się z drogą publiczną - ul. Ś. Ulica C. jest w użytkowaniu wieczystym SBM „Z”. Aby z posesji wnioskodawców dostać się na ul. Ś., należy przejść lub przejechać ul. C. Przy wjeździe na osiedle SBM „Z.” został zainstalowany szlaban, a wjazd na teren osiedla możliwy jest jedynie po okazaniu pracownikowi ochrony odpowiedniej przepustki przez mieszkańca osiedla. Goście mieszkańców wjeżdżają na teren osiedla po wykupieniu jednorazowej przepustki, którą uzyskuje się za opłatą w kwocie 2,50 zł. Do posesji wnioskodawców można także dojść, korzystając z chodników i furtek, usytuowanych wokół osiedla. Posesja wnioskodawców wraz z gruntami sąsiednimi, zabudowanymi domami

szeregowymi oraz budynkami wielolokalowymi, a także nieruchomościami stanowiącymi drogi, parkingi, tereny zieleni i place zabaw, tworzą osiedle mieszkaniowe.

Sąd pierwszej instancji przyjął, że posesja wnioskodawców jest częścią osiedla, a wnioskodawcy jego mieszkańcami. Świadczy o tym usytuowanie nieruchomości w taki sposób, że wraz z innymi posesjami tworzy wyodrębniony od otoczenia obszar, który jest wyposażony w infrastrukturę służącą celom mieszkaniowym, w szczególności w drogi wewnętrzne, chodniki, tereny zieleni, parkingi i place zabaw. Domy mieszkalne jednorodzinne oraz budynki wielolokalowe położone są w taki sposób, że można się do nich dostać wyłącznie przez wymienione drogi wewnętrzne i chodniki, które pozostają w użytkowaniu wieczystym uczestniczki. Uwzględniając powyższe uznał, że wnioskodawcom nie przysługuje roszczenie o ustanowienie drogi koniecznej, a zatem ich wniosek podlegał oddaleniu. Wskazał, że uprawnienie do ustanowienia drogi koniecznej istnieje tylko wówczas, gdy nieruchomość nie ma w ogóle dostępu do drogi publicznej lub dostęp ten nie jest odpowiedni. Wnioskodawcy korzystają zaś drogi wewnętrznej, która prowadzi do drogi publicznej. Droga pozostaje w użytkowaniu wieczystym SBM „Z”. Sytuację prawną wnioskodawców reguluje ustawa z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j.: Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm. - dalej: u.s.m.), a w szczególności art. 4 ust. 4 u.s.m., który wprost stanowi, że właściciele lokali obowiązani są uczestniczyć w kosztach i wydatkach związanych z utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości wspólnych. Obowiązek ten wiąże się z uprawnieniem do korzystania z tych nieruchomości, a zatem rozwiązanie to wyklucza możliwość ustalenia braku odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Tym samym żądanie ustanowienia drogi koniecznej dla właściciela domu jednorodzinnego ma na celu obejście przepisów u.s.m. Sąd Rejonowy podkreślił także, że dla rozstrzygnięcia sprawy nie ma znaczenia odgrózenie dostępu do drogi publicznej szlabanem. Czynność ta nie miała bowiem na celu ograniczenia możliwości korzystania przez wnioskodawców z drogi wewnętrznej, lecz służyła zapewnieniu większego komfortu zamieszkiwania przez mieszkańców osiedla poprzez ograniczenie dostępu na jego teren osób postronnych.

Apelację od postanowienia Sądu Rejonowego wnieśli wnioskodawcy, zaskarżając to orzeczenie w całości. Postanowieniem z dnia 13 stycznia 2012 r. Sąd Okręgowy oddalił apelację i orzekł o kosztach postępowania. Sąd drugiej instancji uznał, że Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił stan faktyczny sprawy i poddał go właściwej ocenie prawnej, natomiast zarzuty podniesione przez apelujących były niezasadne. Sąd ten podkreślił, że nieruchomości wnioskodawców została wyodrębniona z nieruchomości spółdzielni, a dostęp do drogi publicznej ma poprzez realnie istniejącą drogę wewnętrzną, stanowiącą własność spółdzielni, której członkiem była wnioskodawczyni, figurującą w dokumentach urzędowych i występującą na mapach i planach W. pod administracyjnie nadaną jej nazwą. Droga ta ma odpowiednią szerokość i usytuowanie. Pozwala wnioskodawcom na nieprzerwane i nieskrępowane z niej korzystanie.

Postanowienie Sądu Okręgowego zostało zaskarżone skargą kasacyjną przez wnioskodawców, którzy wnieśli o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i orzeczenie co do istoty sprawy, ewentualnie uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Ich skarga została oparta na podstawie naruszenia prawa materialnego (art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 1 k.p.c.). Zarzucili w niej naruszenie art. 4 ust. 4 u.s.m.; art. 145 § 1 k.c. oraz art. 353 § 1 k.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Wiążące Sąd Najwyższy ustalenia faktyczne, w oparciu o które zostało wydane zaskarżone skargą kasacyjną postanowienie Sądu Okręgowego wskazują, że nieruchomości wnioskodawców wraz z sąsiednimi nieruchomościami zabudowanymi domami szeregowymi i budynkami wielolokalowymi oraz gruntami przeznaczonymi pod drogi, parkingi, tereny zieleni i pacy zabaw tworzą osiedle mieszkaniowe. Nieruchomość wnioskodawców przylega do ul. C., która jest wewnętrzną drogą osiedlową, łączącą się z drogą publiczną - ul. Ś. Wieczystym użytkownikiem gruntów stanowiących ul. C. jest Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa „Z.”

Przedmiotem sporu było to, czy możliwość korzystania przez wnioskodawców, którzy nie są członkami spółdzielni „Z.”, z dojazdu przez ul. C. zapewnia im odpowiedni dostęp do drogi publicznej w rozumieniu art. 145 § 1

k.c. Sąd Okręgowy oceniając, że nieruchomości wnioskodawców ma odpowiedni dostęp do drogi publicznej z wykorzystaniem ulicy C. (drogi osiedlowej) odwołał się do kilku argumentów. Trafnie zwrócił uwagę na stanowisko wyrażone przez Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 15 czerwca 2010 r., II CSK 30/10, w którym stwierdzono, że nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej w sytuacji, gdy nie ma dostępu do drogi publicznej bezpośrednio lub przez drogę innego rodzaju (np. drogę wewnętrzną), umożliwiającą nieograniczony i nieskrępowany dostęp ogółowi osób, nawet wówczas, gdy jest to droga wydzielona z działek prywatnych. Brak jest argumentów by stwierdzić, że tym wymogom nie odpowiada ulica C. stanowiąca drogę osiedlową. Jest to trwale urządzone szlak drogowy, z którego mogą korzystać swobodnie i na tych samych zasadach wszyscy mieszkańcy osiedla. Faktycznie wnioskodawcy mają zatem nieograniczony i nieskrępowany dostęp do drogi publicznej, mimo że formalnie nie posiadają indywidualnie tytułu prawnego do korzystania z ul. C. Droga ta jest bowiem ogólnie dostępna dla mieszkańców osiedla. Nie można zatem podzielić oceny skarżących, że brak ich członkostwa w spółdzielni, która jest wieczystym użytkownikiem gruntu oznacza, że nie mają oni odpowiedniego dostępu do drogi publicznej z uwagi na jedynie „prekaryjne” korzystanie z drogi osiedlowej. Nieuzasadniony był także zarzut niewłaściwego zastosowania art. 4 ust 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (u.s.m.). Przepis ten stwierdza, że właściciele lokali obowiązani są uczestniczyć w kosztach i wydatkach związanych z utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości wspólnych. Nie mógł on zatem stanowić podstawy rozstrzygnięcia w sprawie o ustanowienie służebności drogi koniecznej. W oparciu o treść tego przepisu Sąd Okręgowy stwierdził jedynie, że istnienie takiego

obowiązku musi wiązać się z uprawnieniem do korzystania z nieruchomości wspólnych, do których zalicza się drogi. Skarżący nie kwestionowali tej oceny. Zarzucali, że art. 4 ust 4 u.s.m. nie dotyczy wnioskodawców z tego względu, że użytkowanie wieczyste gruntu i własność budynku uzyskali przed wejściem w życie tego przepisu. Stanowisko to nie jest uprawnione, bowiem art. 4 ust. 4 u.s.m. reguluje aktualne obowiązki osób będących właścicielami lokali bez względu na datę nabycia prawa własności. Wymaga też podkreślenia, że Sąd Najwyższy

w uzasadnieniu wyroku z dnia 4 listopada 2010 r., IV CNP 32/10 stwierdził, że art. 4 ust. 4 u.s.m. stosuje się odpowiednio do domów jednorodzinnych, jeżeli chodzi o korzystanie z nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Uwagi te odnosił do sytuacji, w której właściciel domu jednorodzinnego nie był członkiem spółdzielni i nie uzależniał istnienia obowiązku ponoszenia opłat przez właściciela od uzyskania prawa własności dopiero pod rządami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Sąd Okręgowy odwołując się do § 5 umowy z dnia 15 kwietnia 1994 r., stanowiącej podstawę nabycia własności budynku przez pozwanych, nie stwierdził aby na tej podstawie powstał określony stosunek zobowiązaniowy między wnioskodawcami i spółdzielnią mieszkaniową „Z.” powodujący powstanie ich zobowiązania wobec spółdzielni. Nieuzasadniony był zatem zarzut niewłaściwego zastosowania art. 153 § 1 k.c.

Z przyczyn wyżej wskazanych skarga kasacyjna była pozbawiona uzasadnionych podstaw i podlegała oddaleniu na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c. O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 i art. 398<sup>21</sup> k.p.c.