

Sygn. akt V CSK 594/13

## POSTANOWIENIE

Dnia 18 września 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (przewodniczący,  
sprawozdawca)

SSN Marta Romańska

SSN Maria Szulc

w sprawie z wniosku W. T.

przy uczestnictwie C. G. i in. , o ustanowienie drogi koniecznej,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 18 września 2014 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawczyni od postanowienia Sądu Okręgowego w W.

z dnia 27 lutego 2013 r.,

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu, pozostawiając mu rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.**

### UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 16 lipca 2012 r. ustanowił służebność drogi koniecznej na nieruchomości położonej w W., oznaczonej jako działka nr 37/9, stanowiącej własność małżonków L. M. i J. M., na rzecz każdorazowego właściciela sąsiedniej nieruchomości, stanowiącej działkę nr 36/2. Ustalił okresowe wynagrodzenie za ustanowienie tej służebności w wysokości po 1 276 zł rocznie,

płatne przez właściciela nieruchomości władnącej w terminie do 31 marca każdego kolejnego roku, z ustawowymi odsetkami w przypadku zwłoki, solidarnie na rzecz współwłaścicieli nieruchomości obciążonej, przy czym wynagrodzenie za rok 2012 płatne jest do dnia 31 grudnia 2012 r.

Z ustaleń wynika, że wnioskodawczyni W. T. jest od 1993 r. właścicielką rolnej działki gruntu nr ewidenc. 36/2, pozbawionej dostępu do drogi publicznej. Wnioskodawczyni korzysta z nieruchomości sezonowo, dojeżdża do niej korzystając grzecznościowo z przejazdu przez nieruchomość stanowiącą własność uczestników L. M. i J. M. Na zajętych przez drogę pasie gruntu przejeżdżać będzie ciężki sprzęt rolniczy i pojazdy o dużej ładowności. Uczestnicy M. wykorzystują dotychczas działkę nr 37/9 na cele rolnicze, obecnie działka ta stanowi nieruchomość gruntową, posiada przeznaczenie rolne i jest nieuzbrojona.

Spośród kilku wariantów przeprowadzenia drogi koniecznej najbardziej racjonalne jest zachowanie dotychczasowego sposobu dojazdu do nieruchomości i wydzielenie pasa gruntu o szerokości 6 metrów i powierzchni 460<sup>2</sup> na działce nr 37/9. Wszyscy uczestnicy postępowania wyrazili zgodę na taki przebieg drogi koniecznej. Teren, na którym ustanowiona ma być droga konieczna nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, jest użytkowany rolniczo. Może być jednak przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe na podstawie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, bowiem spełnia wymogi, o których mowa w art. 61 ustawy o planowaniu przestrzennym, dlatego też nie można tego pasa gruntu traktować jako „wyłącznie rolnego”. Z tego względu, zdaniem Sądu Rejonowego, wynagrodzenie za ustanowienie drogi koniecznej powinno być zbliżone do ceny, jaką można za ten grunt uzyskać, przy założeniu, że spełnia warunki przeznaczenia pod zabudowę. Zakładając zatem, że istnieje możliwość zmiany charakteru działki z rolnej na budowlaną, Sąd Rejonowy za podstawę ustalenia wynagrodzenia przyjął rynkowe stawki za 1 m<sup>2</sup> działki z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe i uwzględniając opinię biegłego sądowego ustalił, że wartość jednorazowego wynagrodzenia powinna wynosić 24.000 zł. Z uwagi na wysokość tej kwoty, oraz uwzględniając wniosek uczestników M. za zasadne uznał Sąd zasądzenie wynagrodzenia w ratach rocznych po 1 276 zł.

Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 27 lutego 2013 r. oddalił apelację wnioskodawczyni od powyższego postanowienia. Podzielając ustalenia faktyczne i ocenę prawną uznał zarzuty dotyczące rażąco wygórowanego wynagrodzenia za ustanowienie drogi koniecznej za bezzasadne.

Skargę kasacyjną od postanowienia Sądu Okręgowego wniosła wnioskodawczyni zaskarżając je w całości oraz opierając skargę kasacyjną na obydwu podstawach uregulowanych w art. 398<sup>3</sup> § 1 k.p.c.

W ramach pierwszej podstawy skargi kasacyjnej skarżąca zarzuciła naruszenie art. 145 k.c. poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, polegające na ustaleniu wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej za okres poprzedzający prawomocność orzeczenia, tj. za 2012 rok, podczas gdy prawo wnioskodawczyni do korzystania z drogi koniecznej ukształtowało się dopiero z chwilą ustanowienia służebności, tj. z dniem 27 lutego 2013 r., to jest z dniem wydania postanowienia przez Sąd Okręgowy, oraz na ustaleniu wynagrodzenia w rażąco wygórowanej wysokości, jak za odszkodowanie przy wywłaszczeniu nieruchomości. W ramach drugiej podstawy zarzuciła naruszenie art. 328 § 2 w zw. z art. 387 k.p.c. oraz art. 520 § 2 k.p.c. W konkluzji skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie o wydanie orzeczenia reformatoryjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

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. Wysokość tego wynagrodzenia należy zatem ustalać w zależności od okoliczności danego wypadku. W postanowieniu z dnia 14 marca 2012 r., II CSK 371/11 (niepubl.), Sąd Najwyższy wyjaśnił, że ustanowienie służebności drogi koniecznej w postępowaniu sądowym jest rodzajem wywłaszczenia, tyle że nie ze

względu na cel publiczny, lecz prywatny. Skutkiem ustanowienia tej służebności jest w istocie pozbawienie dotychczasowego właściciela możliwości wykorzystywania gruntu zajętego pod drogę, chyba, że sam również w taki sposób korzysta z zajętego na drogę pasa gruntu. Z tego też względu, wbrew zarzutom skarżącej, nie można wykluczyć uwzględniania przy ustalaniu wysokości wynagrodzenia metod wykorzystywanych przy określaniu odszkodowania za wywłaszczenie nieruchomości. Zasądzone jednak na podstawie art. 145 § 1 k.c. wynagrodzenie nie jest odszkodowaniem i nie powinno przenosić jego wysokości.

W okolicznościach niniejszej sprawy wysokość wynagrodzenia została ustalona na podstawie hipotetycznego przeznaczenia gruntu w przyszłym planie zagospodarowania przestrzennego i przy uwzględnieniu cen transakcyjnych trzech innych nieruchomości. Uznany jest w orzecznictwie Sądu Najwyższego pogląd, że przy ustalaniu wysokości wynagrodzenia wskazówką powinny być nie tylko ceny rynkowe, ale także sposób wykorzystywania pozostałej części nieruchomości właściciela. Należy brać także pod uwagę rozwój gospodarczy terenów położonych w sąsiedztwie, nie można jednak opierać ustaleń wyłącznie na hipotetycznych założeniach. Z dokonanych w sprawie ustaleń nie wynika zaś, aby właściciele nieruchomości podejmowali jakiegokolwiek działania zmierzające do zmiany przeznaczenia charakteru nieruchomości, którą w dalszym ciągu użytkują na cele rolnicze. Brak ustaleń, czy ceny rynkowe nieruchomości położonych w sąsiedztwie działki właściciela nieruchomości obciążonej dotyczą terenu uzbrojonego, wyposażonego w infrastrukturę zwiększającą wartość gruntu, zatem czy rzeczywiście mogą służyć porównaniu ich wartości z wartością działki obciążonej. Jakkolwiek zatem nie można wykluczyć uwzględniania przy ustalaniu wysokości wynagrodzenia zwiększenia w przyszłości rynkowej wartości zajętego na drogę gruntu, to jednak taka ocena powinna być oparta na wszechstronnym ustaleniu i rozważeniu wszystkich istotnych okoliczności, zwłaszcza zważywszy na znaczne różnice w oszacowaniu wysokości odszkodowania, występujące w opiniach biegłych.

Rozważając pozostałe zarzuty skarżącej należy zwrócić uwagę, że wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej może mieć charakter świadczeń okresowych. Trafnie zarzuciła skarżąca, że takie świadczenia

nie mogą obejmować okresu sprzed ustanowienia służebności. Orzeczenie ustanawiające służebność gruntową ma charakter kształtujący prawa i obowiązki właścicieli nieruchomości obciążonej i władającej, zatem kształtuje je na przyszłość, począwszy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia. Sąd Rejonowy natomiast obciążył skarżącą obowiązkiem zapłaty wynagrodzenia za rok 2012 do dnia 31 grudnia 2012 r. i orzeczenie to akceptował Sąd Okręgowy, pomimo, że orzeczenie stało się prawomocne w dniu 27 lutego 2013 r., zatem dopiero w tym dniu służebność powstała. Należy także zwrócić uwagę na następującą kwestię. Jak wskazano na wstępie, wysokość wynagrodzenia nie powinna przenosić wysokości odszkodowania za zajęty na drogę konieczną grunt. W sprawie ukształtowano wynagrodzenie w postaci świadczeń rocznych w wysokości 1 276 zł bez określenia zakresu czasowego tego obowiązku, co może prowadzić do tego, że po upływie 20 lat suma świadczeń okresowych przekroczy wysokość jednorazowego wynagrodzenia określonego na kwotę 24 000 zł, a obowiązek uiszczania tych świadczeń nadal będzie obciążał właściciela nieruchomości władającej. Takie rozwiązanie nie znajduje uzasadnienia.

Powyższe okoliczności powodują konieczność uchylenia zaskarżonego orzeczenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania. Nie zachodzi w tej sytuacji konieczność odniesienia się do zarzutu naruszenia art. 328 k.p.c., wystarczy zatem wskazać jedynie, że wadliwość uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia może stanowić usprawiedliwioną podstawę skargi kasacyjnej tylko wtedy, gdy uzasadnienie to nie zawiera wszystkich koniecznych elementów, bądź dotknięte jest tak oczywistymi brakami, że uniemożliwia to przeprowadzenie kontroli kasacyjnej, a tego rodzaju uchybienie nie miało miejsca.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 398<sup>15</sup> k.p.c.