

POSTANOWIENIE

Dnia 18 lutego 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Anna Owczarek (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Zbigniew Kwaśniewski

SSN Krzysztof Strzelczyk

w sprawie z wniosku B. P.
przy uczestnictwie B. K. i Ż. D.
o ustanowienie służebności gruntowej,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 18 lutego 2016 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawczynie i uczestniczki postępowania Ż.D.
od postanowienia Sądu Okręgowego w P.
z dnia 25 kwietnia 2014 r.,

1) uchyla zaskarżone postanowienie w punkcie II. oddalającym apelację wnioskodawczynie i uczestniczki postępowania od postanowienia Sądu Rejonowego w P. z dnia 10 października 2013 r, oddalającego wniosek o ustanowienie służebności przechodu i przejazdu na rzecz kaźdoczesnego właściciela nieruchomości objętych księgami wieczystymi Kw nr [...] oraz w punkcie III. w części orzekającej o kosztach postępowania apelacyjnego odnoszących się do wnioskodawczynie i uczestniczki postępowania i w tym zakresie przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w P.,

2) odrzuca skargę kasacyjną w pozostałym zakresie,

3) pozostawia rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego Sądowi Okręgowemu.

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni B. P. wniosła o ustanowienie na nieruchomości położonej w Z., działka nr ew. 82/31, objętej księgą wieczystą Kw nr ...8/1 nieodpłatnie służebności gruntowej, polegającej na prawie przejazdu i przechodu, przeprowadzeniu urządzeń służących do przesyłu wody, gazu, energii elektrycznej, sygnału telefonu, radia, TV, Internetu oraz przeprowadzeniu urządzeń kanalizacji sanitarnej i opadowej, na rzecz każdego właściciela nieruchomości położonych w Z., objętych księgami wieczystymi Kw nr ...5/3, ...4/6 oraz .../6. Uczestniczka Ż. D., właścicielka nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr ...44/6, popierała żądanie wniosku. Uczestnik B. K., właściciel nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr ...8/6, poparł żądanie wniosku w części. Współwłaściciele nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr ...8/1 wyrazili zgodę na ustanowienie służebności bez wynagrodzenia.

Postanowieniem z dnia 10 października 2013 r. Sąd Rejonowy ustanowił na nieruchomości stanowiącej działkę nr ew. 82/31, położonej w Z., objętej księgą wieczystą Kw nr ...8/1 służebność gruntową obejmująca przeprowadzenie urządzeń służących do przesyłu wody, gazu, energii elektrycznej, sygnału telefonu, radia, TV, Internetu oraz przeprowadzenie urządzeń kanalizacji sanitarnej i opadowej na rzecz każdego właściciela nieruchomości składającej się z działek nr ew. 82/15, nr ew. 82/16, nr ew. 82/18, nr ew. 82/19, nr ew. 82/20, nr ew. 82/21, nr ew. 82/22, nr ew. 82/24, nr ew. 82/25, nr ew. 82/26, nr ew. 82/27, nr ew. 82/43, nr ew. 82/44, położonej w Z. objętej księgą wieczystą Kw nr ...5/3, na rzecz każdego właściciela nieruchomości składającej się z działek nr ew. 82/33, nr ew. 82/34, nr ew. 82/35, objętej księgą wieczystą Kw nr ...4/3, każdego właściciela nieruchomości stanowiącej działkę nr ew. 82/17, objętej księgą wieczystą Kw nr ...4/6 oraz oddalił wniosek co do służebności przechodu i przejazdu w odniesieniu do nieruchomości objętych postanowieniem z dnia 10 października 2013 r. i co do wszystkich żądań wniosku w odniesieniu do nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr ...8/6.

Sąd ustalił, że wszystkie nieruchomości wchodziły uprzednio w skład majątku wspólnego B. P. i B. K. Postanowieniem z dnia 16 marca 2010 r. (sygn. akt IICA .../08) Sąd Okręgowy dokonał jego podziału w naturze w ten sposób, że

działki stanowiące obecnie nieruchomości objęte księgami wieczystymi Kw nr ...5/3, ...4/6 oraz ...4/6 przyznał na własność B. P., działki nr ew. 82/28, nr ew. 82/29, nr ew. 82/32, nr ew. 82/36, nr ew. 82/37, nr ew. 82/38, nr ew. 82/39, nr ew. 82/40, nr ew. 82/41, nr ew. 82/42, stanowiące obecnie nieruchomość objętą księgą wieczystą Kw nr ...8/6 przyznał na własność B. K..., a działkę nr ew. 82/31, objętą księgą wieczystą Kw nr ...8/1, wykorzystywaną jak droga dojazdowa, przyznał na współwłasność w udziałach po 1/2 B. P. i B. K. Wszystkie działki, poza tą ostatnią, przeznaczoną pod drogę, mają być wykorzystywane pod zabudowę. B. P. zbyła prawo własności działki nr ew. 82/17, objętej księgą wieczystą Kw nr ...4/6 oraz udział 1/28 w działce nr ew. 82/31, objętej księgą wieczystą Kw nr ...8/1 na rzecz Ż. D. Nieruchomość objęta księgą wieczystą Kw nr ...8/1, będąca obecnie przedmiotem współwłasności uczestnika B. K. w 14/28, wnioskodawczyni B. P. w 13/28 oraz uczestniczki Ż. D. w 1/28 części, stanowi jedyną drogę dojazdową do pozostałych nieruchomości. Uczestnik wyraża zgodę na wykorzystywanie jej do przechodu i przejazdu, sprzeciwia się przeprowadzeniu urządzeń przesyłowych. Dokonując oceny prawnej sąd pierwszej instancji podkreślił, że zgodnie z art. 285 § 1 k.c. nieruchomość można obciążyć służebnością gruntową jedynie w celu zwiększenia użyteczności nieruchomości władnącej lub jej oznaczonej części. Wskazał, że właścicielki działek, które miałyby stać się nieruchomościami władnącymi są współwłaścicielkami nieruchomości potencjalnie obciążonej, zatem mają odpowiedni dostęp do swoich nieruchomości w zakresie przechodu i przejazdu oparty na egzekwowalnym prawie. Z tych względów uznał, że ich nieruchomości nie są pozbawione dostępu do drogi publicznej. Potrzeba ustanowienia drogi koniecznej może pojawić się w przyszłości, jeżeli nabywcom wyodrębnionych działek nie zostanie przekazany udział we współwłasności nieruchomości stanowiącej drogę. Odnosząc się do dalszej części żądania sąd pierwszej instancji stwierdził, że orzecznictwo w drodze analogii rozszerzyło zakres służebności drogowej na możliwość przeprowadzenia instalacji przesyłowych. Odwołał się przy tym do uchwał Sądu Najwyższego z dnia 3 czerwca 1965 r., III CO 34/65 i z dnia 30 sierpnia 1991 r., III CZP 73/91. Wskazał, że nieruchomości należące do

wnioskodawczyni i uczestniczki Ź. D. nie posiadają obecnie dostępu do instalacji kanalizacyjnej, sanitarnej itp., mogą być użytkowane na różne cele, w tym mieszkaniowe, stąd potrzeba zwiększenia użyteczności nieruchomości władających nie ulega wątpliwości. Stwierdził, że działka nr ew. 82/31, objęta księgą wieczystą Kw nr ...8/1, z natury rzeczy nadaje się do pobudowania wszelkiego rodzaju instalacji. Zgoda na ich przeprowadzenie stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu, stąd musi być wyrażona przez wszystkich współwłaścicieli (art. 199 k.c.). Wobec sprzeciwu uczestnika nie ma innej możliwości zagwarantowania dostępu do urządzeń przesyłowych jak ustanowienie służebności. Gdyby nawet przyjąć, że zgoda taka stanowi czynność zwykłego zarządu, to wnioskodawczyni i uczestniczka nie dysponują większością, przeprowadzenie postępowania sądowego lub administracyjnego jest czasochłonne, ponadto nie gwarantuje odpowiedniego dostępu do infrastruktury. Z tych względów w omawianym zakresie wniosek dotyczący ustanowienia służebności został uwzględniony. Podstawą oddalenia wniosku o ustanowienie służebności na rzecz nieruchomości będącej własnością uczestnika było stwierdzenie, że nie jest możliwe wydanie takiego orzeczenia wbrew woli właściciela nieruchomości, która miałaby stać się nieruchomością władnącą.

Postanowieniem z dnia 25 kwietnia 2014 r. Sąd Okręgowy uwzględniając apelację uczestnika B. K. ustanowił na nieruchomości stanowiącej działkę nr ew. 82/31, położonej w Z., objętej księgą wieczystą Kw nr ...8/1 służebność gruntową obejmującą przeprowadzenie urządzeń służących do przesyłu wody, gazu, energii elektrycznej, sygnału telefonu, radia, TV, Internetu oraz przeprowadzenie urządzeń kanalizacji sanitarnej i opadowej na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr ...8/6 oraz oddalił apelacje wnioskodawczyni B. P. i uczestniczki Ź. D. w całości. W ocenie Sądu ostateczne stanowisko uczestnika, mimo braku konsekwencji i nieprecyzyjnego sformułowania, nakazuje przyjąć, że wyrażał zgodę na ustanowienie służebności także na rzecz swojej nieruchomości. Sąd drugiej instancji podzielił w pozostałym zakresie podstawę faktyczną i prawną rozstrzygnięcia. Wskazał, że sąd dokonujący podziału majątku wspólnego pozostawił działkę nr ew. 82/31 we współwłasności z przeznaczeniem na drogę dojazdową. Na podstawie tego orzeczenia byli

małżonkowie uzyskali dostęp do drogi publicznej. Nie ma znaczenia, że następnie dokonano sprzedaży jednej z działek na rzecz osoby trzeciej, gdyż jednocześnie uzyskała ona udział w nieruchomości stanowiącej drogę. Podkreślił, że do chwili zamknięcia rozprawy przez sądem odwoławczym krąg współwłaścicieli nie uległ zmianie. Sąd Okręgowy zakwalifikował tę nieruchomość jako drogę wewnętrzną w rozumieniu art. 8 ustawy o drogach publicznych oraz stwierdził, że uprawnienia do przejazdu i przechodu na niej mogą być realizowane w ramach współwłasności. Wskazał, że w granicach ustanowionej służebności mieści się, obok korzystania, uprawnienie do przeprowadzenia instalacji.

Skargę kasacyjną na postanowienie Sądu drugiej instancji w części oddalającej apelację złożyły wnioskodawczyni i uczestniczka. We wniosku skargi wniosły o wydanie orzeczenia reformatoryjnego poprzez ustanowienie na nieruchomości, działka nr ew. 82/31, objętej księgą wieczystą Kw nr ...8/1 służebności gruntowej, polegającej na nieodpłatnym prawie przejazdu i przechodu, na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości objętych księgami wieczystymi Kw nr ...5/3, Kw nr ...4/6, Kw nr ...4/3 oraz Kw nr ...8/6. Skarga, oparta na podstawie z art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c., wskazuje na naruszenie art. 145 k.c. poprzez przyjęcie, że możliwość wykonywania na podstawie art. 206 k.c. uprawnień właścicielskich powoduje, że właściciel ma dostęp do drogi i nieruchomość nie jest pozbawiona dostępu do drogi koniecznej; art. 285 k.c. poprzez przyjęcie, że nie można obciążyć nieruchomości prawem przechodu i przejazdu na ich rzecz jako współwłaścicielek tej nieruchomości, podczas gdy z istoty definicji służebności gruntowej wynika, że obciąża ona każdoczesnego właściciela.

Sąd Najwyższy zważył:

Skarga kasacyjna w części kwestionującej nie ustanowienie służebności gruntowej przechodu i przejazdu na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr ...8/6 podlega odrzuceniu jako niedopuszczalna. Orzeczenie reformatoryjne sądu drugiej instancji dotyczące tej nieruchomości, ustanawiające służebność gruntową obejmującą przeprowadzenie urządzeń służących do przesyłu wody, gazu, energii elektrycznej, sygnału telefonu, radia, TV, Internetu zapadło w następstwie uwzględnienia apelacji uczestnika B. K.

Taki zakres rozstrzygnięcia odpowiadał zakresowi zaskarżenia apelacją wniesioną przez wskazanego uczestnika, który nie kwestionował oddalenia wniosku co do służebności obejmującej prawo przechodu i przejazdu. Oddalenie w zaskarżonym wyroku apelacji wnioskodawczyni i uczestniczki odnosi się tylko do nieruchomości, odnośnie do których przysługuje im prawo własności, tj. dla których prowadzone są księgi wieczyste Kw nr ...5/3, Kw nr ...4/6, Kw nr ...4/6. Zgodnie z art. 145 § 1 k.c. do żądania ustanowienia służebności drogowej (drogi koniecznej), stanowiącej szczególny rodzaj służebności gruntowej, legitymowany jest tylko właściciel nieruchomości nie mającej odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Art. 146 k.c. rozszerza tę legitymację na posiadacza samoistnego zastrzegając, że może on żądać tylko ustanowienia służebności osobistej. W tym stanie rzeczy, niezależnie od braku substratu rozstrzygnięcia w orzeczeniu sądu drugiej instancji, skarżącym i tak nie przysługuje legitymacja zaskarżenia.

Uzasadniona jest podstawa skargi kasacyjnej w pozostałym zakresie. Zagadnienie dotyczące konfuzji praw rzeczowych do nieruchomości, przez część piśmiennictwa określanej jako konsolidacja, czyli następczej jedności właściciela i uprawnionego z tytułu ograniczonego prawa rzeczowego było sporne. Kodeks cywilny w sposób wyraźny reguluje jej skutki tylko w art. 247 k.c. stanowiącym, że ograniczone prawo rzeczowe wygasa, jeżeli przejdzie na właściciela rzeczy obciążonej, albo jeżeli ten, któremu prawo takie przysługuje, nabędzie własność rzeczy obciążonej. Opierając się na zasadzie, że nie jest możliwe nabycie tzw. służebności właścicielskiej (*nemini res sua servit*) uregulowano w nim następcze skutki nabycia praw rzeczowych. Orzecznictwo rozszerzyło ją w drodze wykładni funkcjonalnej na nabycie pierwotne. Judykatura i piśmiennictwo odwołuje się także do reguły, że ograniczone prawa rzeczowe powstają tylko na rzeczy cudzej (*iura in re aliena*), zatem nie mogą istnieć równocześnie. Przepis ten nie odnosi się jednak do sytuacji, gdy nieruchomość władająca lub obciążona jest przedmiotem współwłasności łącznej lub udziałowej. Do konsolidacji może dojść jedynie wówczas, gdy zachodzi pełna tożsamość podmiotu uprawnionego i podmiotu, którego nieruchomość jest obciążona prawem, bowiem wówczas prawo „słabsze” zostanie pochłonięte w całości przez prawo „mocniejsze”. Skoro zaś służebność gruntowa jest prawem niepodzielnym

podmiotowo i przedmiotowo, to nie może być ustanowiona tylko na udziale lub tylko na części nieruchomości. Wprawdzie wysokość udziału we współwłasności nie jest istotna, ale argumentem przemawiającym za ustanowieniem (utrzymaniem) służebności jest zwiększenie zakresu władztwa właściciela nieruchomości władnącej nad nieruchomością obciążoną, który może wyjść ponad taki zakres korzystania jaki da się pogodzić z korzystaniem z niej przez pozostałych współwłaścicieli (art. 206 k.c.). Za dopuszczalnością ustanowienia (utrzymania) ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości obciążonej na rzecz właściciela nieruchomości władnącej, któremu jednocześnie przysługuje prawo współwłasności nieruchomości obciążonej (i odwrotnie) opowiedział się Sąd Najwyższy m.in. w uchwale z dnia 10 marca 1983 r., III CZP 3/83 (OSNCP 1983, nr 8, poz. 115), postanowieniach z dnia 20 października 2005 r., IV CK 65/05 (Biul. SN 2006 nr 3), z dnia 25 kwietnia 2007 r., IV CSK 40/07 (nie publ.), z dnia 9 lutego 2011 r., V CSK 218/10 (nie publ.). Stanowisko to podziela Sąd Najwyższy rozpoznający przedstawną skargę kasacyjną.

Zwraca ponadto uwagę niekonsekwencja stanowiska Sądu drugiej instancji, który w szerokim zakresie dopuścił ustanowienie służebności gruntowych, wyłączając spośród nich jedynie część obejmującą prawo przechodu i przejazdu. Odwołanie się do postanowienia o podziale majątku wspólnego nie było w tym zakresie wystarczające, bowiem rozstrzygnięcie co do działki nr ew. 82/31, objętej księgą wieczystą Kw nr ...8/1, ogranicza się do ustanowienia współwłasności ułamkowej w oznaczonych udziałach i nie zmienia jej statusu. Przeznaczenie na drogę dojazdową wynika jedynie z uzasadnienia orzeczenia, które nie jest objęte prawomocnością formalną (art. 365 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.). Przypomnieć należy, że nieruchomość ma odpowiedni dostęp do drogi publicznej w rozumieniu art. 145 § 1 k.c., jeżeli z siecią dróg publicznych łączy ją szlak drożny wydzielony geodezyjnie jako droga, która, choć nie jest zaliczona do sieci dróg publicznych w rozumieniu ustawy z 1985 r. o drogach publicznych, pozostaje ujęta w planie przestrzennego zagospodarowania gminy i znajduje się pod jej zarządem oraz jest powszechnie dostępna (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 9 września 2011 r., I CSK 657/10, OSN-ZD 2012, nr 4, poz. 73, z dnia 12 października 2011 r., II CSK 94/11, nie publ.). Z okoliczności sprawy wynika jednoznacznie, że działki

ewidencyjne wchodzące w skład nieruchomości będących przedmiotem podziału są przeznaczone pod zabudowę, co tym bardziej uzasadnia ustanowienie służebności gruntowych, zapewniających w wypadku dalszego podziału zwiększenie ich użyteczności oraz ochronę praw przyszłych nabywców (art. 290 § 1 k.c.).

W tym stanie rzeczy naruszenie wskazanych przepisów uzasadnia podstawę kasacyjną określoną art. 398³ § 1 pkt 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. w stopniu skutkującym koniecznością wydania orzeczenia kasatoryjnego odnoszącego się do oddalenia apelacji wnioskodawczyni i uczestniczki od postanowienia sądu pierwszej instancji oddalającego wnioski o ustanowienie służebności przechodu i przejazdu dla nieruchomości objętych księgami wieczystymi Kw nr ...15/3, Kw nr ...4/6, Kw nr ...4/6 (art. 398¹⁵ § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.). Ponownie rozpoznając sprawę Sąd Okręgowy powinien wyjaśnić częściową rozbieżność oznaczenia księgi wieczystej Kw nr ...4/6 i rozważyć ew. sprostowanie orzeczenia.

O kosztach postępowania kasacyjnego przed Sądem Najwyższym orzeczono w oparciu o art. 108 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 i art. 398²¹ i w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

kc