

Sygn. akt III Ca 140/14

POSTANOWIENIE

Dnia 23 kwietnia 2014r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, Wydział III Cywilny Odwoławczy w składzie

następującym:

Przewodniczący - Sędzia: SO Mieczysław H. Kamiński (sprawozdawca)

Sędzia SO Ewa Adamczyk

Sędzia SO Agnieszka Skrzekut

Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Burnagiel

po rozpoznaniu w dniu 23 kwietnia 2014r.

na rozprawie

sprawy z wniosku J. K., G. Ś., M. S., D. K., W. M.

przy uczestnictwie Skarbu Państwa - Starosty (...), (...) S.A. w K.

o ustanowienie służebności drogi koniecznej

na skutek apelacji uczestnika (...) S.A. w K.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Zakopanem

z dnia 26 listopada 2013r., sygn. akt I Ns 443/12

p o s t a n a w i a :

1. oddalić apelację;

2. orzec, że wnioskodawcy i uczestnicy ponoszą koszty postępowania apelacyjnego związane ze swym udziałem w sprawie.

Sygn. akt III Ca 140/14

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 26.11.2013 r. Sąd Rejonowy w Zakopanem ustanowił na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości położonych w Z. w obrębie 7 stanowiących działki ewidencyjne nr (...), służebności drogi koniecznej szlakiem o zmiennej szerokości biegnącym po położonych w tym samym obrębie działkach, zgodnie z projektem służebności sporządzonym przez inż. B. H. z dnia 25 marca 2013 r., zam. (...) oznaczonym linią przerywaną koloru czerwonego według stosownie opisanych punktów odpowiednio po działkach nr : (...), a także służebność na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości działek nr (...) zgodnie z tym samym projektem służebności oznaczonym linią przerywaną koloru czerwonego według stosownie opisanych punktów odpowiednio po działkach nr (...).

Ustanawiając wskazane służebności zasądził na rzecz uczestnika Skarbu Państwa – Starosty (...) tytułem wynagrodzenia kwoty płatne w terminie jednego roku od uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami w razie zwłoki odpowiednio od wnioskodawców G. Ś. kwotę 22.548,00 zł, M. S. kwotę 29.137,00 zł, J. K. i D.

K. niepodzielenie kwotę 34.654,00 zł. Ponadto umorzył postępowanie z wniosku W. M. z uwagi na cofnięcie wniosku i zniósł wzajemnie koszty postępowania stwierdzając, że to ostatnie rozstrzygnięcie oparł na przepisie art. 520 k.p.c.

Ustanawiając ustanowienie służebności Sąd Rejonowy uznał, że wszystkie nieruchomości władnące nie posiadają odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, co powoduje, że zgodnie z treścią art. 145 k.c. ich właściciele mogli skutecznie żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej. Uznając, iż przeprowadzenie drogi koniecznej winno nastąpić z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej oraz z jak najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić i uwzględniać interes społeczno-gospodarczy, Sąd Rejonowy wskazał, iż dokonując wyboru wariantu ustanowienia służebności w niniejszej sprawie, uwzględnił oba te kryteria. Najlepiej powyższym kryteriom, zdaniem Sądu I instancji, odpowiada wariant nr 2 przedstawiony w opinii geodety inż. B. H., a zawnioskowany przez właściciela i użytkownika wieczystego nieruchomości obciążonych tj. Skarb Państwa – Starostę (...) i (...)S.A.. Wariant ten został również zaakceptowany przez uczestników postępowania pomimo, że w pierwszej kolejności domagali się oni ustanowienia służebności drogowej jedynie pasem szerokości 3 m. Z uwagi jednak, że działki obciążone służebnością drogową stanowią w znacznej części wyasfaltowany pas drogi dwupasmowej, nie można było ograniczyć służebności wyłącznie do wskazywanej wcześniej szerokości 3 m, albowiem wydzielenie służebności w postaci takiego pasa na takiej drodze jest nierealne i w sposób oczywisty naruszałoby społeczno – gospodarcze przeznaczenie nieruchomości obciążonych. Wręcz niemożliwym do wyobrażenia byłoby skuteczne określenie fragmentów drogi po której mogliby poruszać się właściciele nieruchomości władnących, nie wspominając już o oczywistym naruszeniu zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego przy tak wyznaczonej służebności drogowej.

Przyjęty w orzeczeniu wariant, w którym służebność drogowa przebiegać będzie całą szerokością obciążonych działek, w pełni zaś odpowiada dyspozycjom zawartym w art. 145 k.c.

Odnosząc się do zasądzonych wynagrodzeń za ustanowioną służebność, Sąd Rejonowy wskazał, iż ustalił ją stosownie do opracowania zawartego w operacie szacunkowym dr E. H., mając na względzie okoliczność, że właściciel nieruchomości obciążonych wyraził zgodę na ustalenie tego wynagrodzenia w niższej wysokości niż to zostało wyliczone przy pierwszym wariantcie służebności. Ponadto wskazał również, że z uwagi na okoliczność, iż o zasądzenie wynagrodzenia za ustanowioną służebność wnieśli zarówno właściciel nieruchomości obciążonych – Skarb Państwa jak i ich użytkownik wieczysty, Sąd mając na względzie fakt, że służebność jako ograniczone prawo rzeczowe obciąża nieruchomość, wynagrodzenie to przyznał jej właścicielowi, a nie użytkownikowi wieczystemu.

Apelację od postanowienia Sądu Rejonowego wniósł uczestnik (...) S.A. w K., będący wieczystym użytkownikiem obciążonych działek. Zaskarżając orzeczenie w pkt I-V oraz w pkt VII zarzucił naruszenie przepisów prawa materialnego, a to art. 145 k.c., art. 233 k.c. oraz art. 235 §1 k.c. i art. 5 k.c. poprzez błędną ich interpretację i ustanowienie służebności na prawie własności w sytuacji, kiedy nieruchomości objęte wnioskiem zostały oddane w wieczyste użytkowanie. Ponadto podniesiono również zarzut naruszenia przepisów prawa procesowego, a to art. 232 k.p.c. w związku z art. 227 k.p.c. poprzez uznanie, że uczestnik S.P. może swobodnie rozporządzać tymi nieruchomościami z pominięciem wieczystego użytkownika, a także art. 328 §2 k.p.c. poprzez zaniechanie wyjaśnienia powodów, którymi kierował się Sąd I instancji, ustanawiając służebność na prawie własności.

W zakresie podniesionych zarzutów apelujący odwołał się do treści art. 233 k.c. wskazując, że korzystanie z nieruchomości przez wieczystego użytkownika winno odbywać się z wyłączeniem innych osób, w tym również właściciela. Zakres tego władztwa obejmuje również posiadanie gruntu oddanego w wieczyste użytkowanie i pobieranie z niego pożytków. Z tej przyczyny Sąd Rejonowy winien ustanowić służebność na prawie wieczystego użytkownika, a nie na prawie własności, bowiem ograniczając wieczystemu użytkownikowi zakres posiadania – zmuszając do znoszenia wykonywania służebności, pozbawił również możliwości uzyskania wynagrodzenia za tę służebność. Apelujący przytoczył orzecznictwo Sądu Najwyższego, a to postanowienie z dnia 14. 03.2012 r. w sprawie II CSK 127/11, w którym stwierdzono, że z funkcji i charakteru u użytkownika wieczystego wynika, iż instytucja ta pozwala na scedowanie uprawnień właścicielskich na wieczystego użytkownika, bez wyzbycia się prawa własności, tak dalece, że z chwilą oddania w wieczyste użytkowanie, w relacje z osobami trzecimi wchodzi tylko użytkownik wieczysty.

Dalej skarżący odwołał się do postanowienia SN z dnia 15.10.2008 r. I CSK 135/08, w którym dopuszczono możliwość ustanowienia służebności drogi koniecznej na prawie użytkownika wieczystego.

Wskazując na to wszystko apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia i ustanowienie służebności na prawie wieczystego użytkownika oraz zasądzenie wynagrodzenia za jej ustanowienie na rzecz wieczystego użytkownika, jak również zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania za obie instancje.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje :

Apelacja jest niezasadna.

W ocenie Sądu Okręgowego brak jest uzasadnienia dla przyjęcia trafności stanowiska apelującego. Przede wszystkim zauważyć należy, iż przepis art. 145 k.c. stanowi, że jeżeli nieruchomości nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarczych, właściciel może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej. Tak więc zasadą wynikającą z uregulowań ustawowych jest możliwość żądania ustanowienia służebności na nieruchomości. Takie ustanowienie odpowiada obciążeniu gruntu, a więc i obciążeniu prawa właściciela. Wnioskodawcy składając wniosek o ustanowienie służebności, pomimo wskazania właściciela i wieczystego użytkownika, wnioskowali o jej ustanowienie na nieruchomości i nie ma wątpliwości, że tak właśnie została ona ustanowiona. W związku z tym brak jest uzasadnienia dla uznania trafności zarzutu naruszenia przepisu art. 328 §2 k.p.c. Sąd Rejonowy nie musiał bowiem w sposób szczegółowy uzasadniać dlaczego ustanowił służebność na nieruchomości, a nie na prawie wieczystego użytkownika, kiedy apelujący uczestnik po początkowym sprzeciwianiu się ustanowieniu służebności w ogóle zgodził się na jej ustanowienie zgodnie z wnioskiem, a więc przy obciążeniu nieruchomości, a nie prawa wieczystego użytkownika. Takie stanowisko zostało wyrażone w treści pisma z dnia 17.10. 2012 r. Jedyne zastrzeżenia jakie zostały zgłoszone w tym zakresie dotyczyły szerokości ustanowionej służebności. Te zaś akurat zostały przez Sąd Rejonowy uwzględnione w całości. Tak wyrażona zgoda nie została w toku postępowania cofnięta, pomimo kontrowersji zaistniałej na ostatniej rozprawie pomiędzy właścicielem nieruchomości obciążonych, a ich wieczystym użytkownikiem, co do tego na czyją rzecz winno zostać zasądzone wynagrodzenie za ustanowienie służebności.

Oceniając tę kwestię szerzej stwierdzić jednak trzeba, że wbrew twierdzeniom apelacji zasadą jest ustanawianie służebności gruntowych zgodnie z taką treścią prawa, jaka wynika z regulacji ustawowych. Uprawnienie dotyczące ustanowienia służebności, na prawie wieczystego użytkownika stanowi już pewnego rodzaju wykładnię rozszerzającą. Z tego powodu nie można uznać trafności zarzutu naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisów art. 145 k.c., art. 233 k.c. oraz art. 235 §1 k.c. i art. 5 k.c.

Aby bowiem uznać zasadność tych zarzutów należałoby wykazać uchybienie Sądu polegające na błędnym uznaniu istnienia uprawnienia właściciela nieruchomości władnącej do żądania ustanowienia służebności na nieruchomości, w sytuacji oddania jej w wieczyste użytkowanie. Taki zaś zakaz nie został przez skarżącego w żaden sposób skutecznie wywiedziony.

Nawet z przytoczonego w apelacji postanowienia SN z dnia 15.10.2008 r. I CSK 135/08 wynika, jedynie możliwość ustanowienia służebności drogi koniecznej przez użytkownika wieczystego na swoim prawie, którą wywiedziono z charakteru jego uprawnień oraz braku wykluczenia możliwości takiego ustanowienia. Tak ustanowiona służebność obciąża prawo wieczystego użytkownika gruntu i wygasa z wygaśnięciem tego prawa, co stanowi już o bardziej ograniczonym zakresie takiej służebności w kontekście czasowym, niż służebności ustanowionej na nieruchomości według klasycznego modelu.

Tym bardziej nie można uznać trafności argumentacji co do konieczności ustanowienia służebności na drodze stanowiącej innego rodzaju urządzenie będące odrębną od gruntu własnością wieczystego użytkownika. O ile bowiem służebność ustanowiona na prawie wieczystego użytkownika wygasnąć może, oprócz przyczyn wskazanych dla służebności ustanowionej w sposób klasyczny, w wyniku upływu czasu trwania prawa wieczystego użytkownika, a także rozwiązania umowy o oddaniu gruntu w wieczyste użytkowanie, to ewentualna możliwość jej ustanowienia

również na innym urządzeniu – drodze asfaltowej, dawałaby dodatkowo jeszcze możliwość jej wygaszenia w każdym czasie poprzez likwidację urządzenia, na jakim została ustanowiona – np. rozebranie istniejącego utwardzenia i likwidację drogi. Takie zaś działanie tak naprawdę jest uzależnione wyłącznie od woli wieczystego użytkownika, na które uprawniony z tytułu służebności nie ma jakiegokolwiek wpływu.

Te wszystkie argumenty sprawiają, że o ile wieczystemu użytkownikowi przyznaje się uprawnienie do ustanawiania ograniczonych praw rzeczowych na swoim prawie, to z drugiej strony nie może to stanowić ograniczenia dla właścicieli innych nieruchomości do korzystania z przyznanych im uprawnień. Takim zaś działaniem byłoby ograniczenie możliwości uzyskania służebności drogowej przez właściciela nieruchomości władnącej wyłącznie do prawa wieczystego użytkownika czy też innego rodzaju urządzenia stanowiącego własność wieczystego użytkownika, czego w istocie domaga się apelujący. Tak więc zarówno rozumienie przepisu art. 233 k.c., jak i wykładnia treści postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14. 03.2012 r. w sprawie II CSK 127/11 muszą uwzględniać również i ten aspekt. W konsekwencji prowadzi to do wniosku, że wskazywane w apelacji uprawnienie wieczystego użytkownika do wyłącznego budowania relacji prawno- rzeczowych z osobami trzecimi, doznaje jednak w pewnych okolicznościach ograniczeń. Wynikają one przede wszystkim z tego, jaki zakres uprawnień przysługuje owej osobie trzeciej i z kim chce ona relacje te budować. Jeżeli posiada ona uprawnienie do budowania ich z właścicielem nieruchomości, może czynić to bez przeszkód. Gdyby więc wnioskodawcy w drodze umowy czy też nawet akcji sądowej chcieli uzyskania służebności na prawie wieczystego użytkownika, to właściciel nieruchomości nie mógł by się temu sprzeciwić. Ustalając zaś wynagrodzenie za tak ustanowioną służebność sąd musiałby uwzględnić jej ograniczenie czasowe, wynikające z prawa, na którym zostałyby ustanowiona. Sytuacja w ocenie Sądu Okręgowego jest analogiczna wtedy, gdy właściciel nieruchomości władnącej domaga się ustanowienia służebności drogi koniecznej na nieruchomości, z pominięciem wieczystego użytkownika. Jest to tym bardziej oczywiste w niniejszej sprawie, że wniosek nie dotyczy jakiegokolwiek służebności drogowej, ale takiej, której istnienie warunkuje możliwość korzystania z nieruchomości władnącej zgodnie z charakterem jej przeznaczenia. W tym wypadku wieczysty użytkownik nie może sprzeciwić się ustanowieniu jej na nieruchomości, albowiem właściciel nieruchomości władnącej ma prawo do uzyskania obciążenia dalej idącego, niż tylko w zakresie prawa wieczystego użytkownika. Ustanowiona służebność jest dla wnioskodawców znacznie korzystniejsza przede wszystkim z uwagi na nieograniczony czas jej trwania, korzystniejszy wydaje się również aspekt finansowy jej ustanowienia. Sąd Rejonowy nie zasądził bowiem pełnej kwoty obliczonych przez biegłą wynagrodzeń.

Przytoczona teza powołanego w apelacji orzeczenia SN z dnia 14. 03.2012 r. w sprawie II CSK 127/11, nie jest sprzeczna z takim rozumieniem przepisu art. 233 k.c., albowiem postanowienie zostało wydane w okolicznościach faktycznych, w których ocenie podlegała możliwość uzyskania nabycia prawa własności w drodze zasiedzenia, co do gruntu oddanego w wieczyste użytkowanie. W uzasadnieniu orzeczenia stwierdzono, że istnienie prawa wieczystego użytkownika zwalnia właściciela z konieczności monitorowania losów nieruchomości, a w szczególności kontroli czy naruszane są uprawnienia wieczystego użytkownika w zakresie władztwa nad rzeczą, które mogą prowadzić do utraty któregoś z praw. Tak więc w istocie powołana teza odnosi się do sfery obowiązków wieczystego użytkownika, w zakresie strzeżenia swego prawa, a nie do jego uprawnień wobec właściciela nieruchomości polegających na ograniczeniu przysługujących temu właścicielowi atrybutów jego prawa. Wszystko to sprawia, iż jak już wskazano na wstępie nie można mówić o naruszeniu przez Sąd Rejonowy przepisów art. 233 k.c. i art. 235§ 1 k.c. W świetle poczynionych wywodów brak jest też podstaw do stwierdzenia naruszeń w zakresie objętym zarzutem co do art. 232 k.p.c. i 227 k.p.c., albowiem to nie właściciel swobodnie rozporządzał swym prawem. Służebność dotyczyła bowiem drogi koniecznej, a prawo własności nie zostało ograniczone czynnością prawną, ale orzeczeniem sądowym, które winno być respektowane.

Nie można również mówić o naruszeniu przepisu art. 5 k.c., albowiem kwestia konieczności znoszenia ustanowionej służebności przez wieczystego użytkownika, może zostać uwzględniona w rozliczeniach pomiędzy nim, a właścicielem przy ustalaniu opłacie rocznej. Kwestia ta nie mieści się jednak w zakresie rozważań w niniejszej sprawie.

Reasumując stwierdzić należy, że skoro służebność została ustanowiona na nieruchomości, a nie na prawie wieczystego użytkownika, to wynagrodzenie należy się właścicielowi, jak stwierdził SN w postanowieniu z dnia 15.10.2008 r. I CSK 135/08. Apelujący wieczysty użytkownik nie może więc skutecznie zakwestionować takiego

ustanowienia służebności, na rzecz innego mniej korzystnego dla wnioskodawców rozwiązania. Mają oni bowiem prawo uzyskać dla siebie lepsze w ich rozumieniu zabezpieczenie realizacji swego prawa własności. Podkreślenia wymaga również i to, że apelujący nie przedstawił istotnych argumentów za wykluczeniem takiego rozwiązania, a jak wskazano na wstępie, w toku postępowania przed Sądem I instancji nie kwestionował takiego właśnie ustanowienia służebności.

W tym stanie rzeczy apelacja podlegała oddaleniu o czym orzeczono na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. zgodnie z podstawową zasadą ponoszenia kosztów w postępowaniu nieprocesowym.

(...)