

## POSTANOWIENIE

Dnia 10 listopada 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

*SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (przewodniczący)*

*SSN Wojciech Katner (sprawozdawca)*

*SSA Jan Kremer*

w sprawie z wniosku C. T. i K. T.

przy uczestnictwie Skarbu Państwa - Lasów Państwowych Nadleśnictwo w Ł.

o ustanowienie drogi koniecznej,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 10 listopada 2010 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika postępowania

od postanowienia Sądu Okręgowego w S. z dnia 16 grudnia 2009 r., sygn. akt Ca (...),

**oddala skargę kasacyjną.**

### Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 16 grudnia 2009 r. Sąd Okręgowy w S. oddalił apelację Skarbu Państwa - Lasów Państwowych Nadleśnictwa w Ł. od postanowienia Sądu Rejonowego w Z. W. z dnia 31 sierpnia 2009 r. w sprawie z wniosku C. T. i K. T. o ustanowienie drogi koniecznej.

Z ustalonego stanu faktycznego wynika, że nieruchomości wnioskodawców leży przy drodze gminnej położonej na terenach leśnych, wykorzystywanej wyłącznie w celu dojazdu do działek leżących wzdłuż niej, nie mając połączenia z inną drogą publiczną. Nadleśniczy Nadleśnictwa wyraził zgodę na wydzielenie drogi dojazdowej, położonej na terenach leśnych umożliwiającej właścicielom działek dojazd do drogi publicznej.

Zainteresowani właściciele nieruchomości sfinansowali koszty wydzielenia. W 2008 r. została zawarta między Nadleśniczym a trzynastoma właścicielami nieruchomości pisemna umowa o udostępnienie jako drogi wydzielonej w następstwie podziału gruntów Skarbu Państwa, działki oznaczonej numerem (...)/10 stającej się drogą dojazdową do drogi publicznej oznaczonej numerem (...)/20. W umowie określono wynagrodzenie za korzystanie z drogi i przewidziano możliwość rozwiązania umowy z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia przez Nadleśnictwo. Mimo tego, organ samorządu terytorialnego odmówił wnioskodawcom wydania decyzji określającej warunki zabudowy nieruchomości, wskazując jako przyczynę brak zapewnienia wystarczającego dostępu do drogi publicznej. W uzasadnieniu decyzji odmownej wskazano, że jej przyczyną jest możliwość rozwiązania umowy przez Nadleśnictwo, co nie zapewnia odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Stanowisko to podzieliło Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. W tej sytuacji wnioskodawcy wystąpili do Nadleśniczego o zawarcie w formie aktu notarialnego umowy ustanawiającej służebność drogi koniecznej, co spotkało się z odmową, uzasadnianą już zawartą umową pisemną. To spowodowało wniesienie o sądowe ustanowienie służebności.

Uwzględniając wniosek Sąd pierwszej instancji na podstawie art. 145 k.c. ustanowił służebność drogi koniecznej przez wymienioną działkę nr (...)/10, jako udostępnioną w dotychczasowej umowie drogę dojazdową, za wynagrodzeniem określonym także w tej umowie. Ustalenia faktyczne oraz ocenę prawną w postanowieniu tego Sądu podzielił Sąd drugiej instancji i oddalił apelację.

Skarga kasacyjna Skarbu Państwa wniesiona przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa zarzuca zaskarżonemu postanowieniu naruszenie prawa materialnego, tj. art. 145 § 1 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu, że nieruchomość wnioskodawców nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej w sytuacji zawartej umowy o udostępnieniu dojazdu drogą leśną, a także określenie wynagrodzenia, które w kwocie 20 złotych rocznie nie jest „odpowiednim wynagrodzeniem”; art. 145 § 2 zdanie drugie k.c. przez nierozważenie możliwości poprowadzenia drogi koniecznej przez grunty będące przedmiotem czynności prawnej, na skutek której wystąpiła potrzeba ustanowienia drogi koniecznej. Skarżący wniósł o uchylenie postanowienia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania z zasądzeniem kosztów postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skargę kasacyjną należy oddalić.

Bezpodstawne jest zarzucanie zaskarżonemu orzeczeniu naruszenie art. 145 § 2 k.c. Co prawda przepis ten nakazuje przeprowadzić drogę konieczną, jeśli to jest możliwe przez grunty, które były przedmiotem czynności prawnej, w następstwie której nieruchomości została pozbawiona odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, ale dotychczas w niniejszej sprawie potrzeba zastosowania tego przepisu w ogóle nie była przez uczestnika podnoszona. Z ustaleń faktycznych wynika, że nieruchomość ta jest położona na terenie leśnym, a jak wskazuje uczestnik w uzasadnieniu skargi kasacyjnej wnioskodawcy nabyli działkę od Państwowego Funduszu Ziemi. Wbrew twierdzeniom skargi Sąd nie miał obowiązku rozważać zastosowania powołanego przepisu, skoro uczestnik nie tylko że nie kwestionował potrzeby posiadania przez wnioskodawców dostępu do ich działki poprzez drogę leśną którą Sąd oznaczył jako drogę konieczną ale twierdził, że niezasadność ustanowienia służebności gruntowej orzeczeniem sądowym wynika z już wcześniej zawartej umowy między stronami, a zatem zrealizowaniem żądania wniosku zgodnie z jego treścią. Skarżący nie wskazuje ani przez jakie inne nieruchomości miałyby być przeprowadzona droga, ze względu na powoływaną wcześniejszą czynność prawną wnioskodawców, ani o jaką konkretnie czynność chodzi. Orzecznictwo sądowe wielokrotnie wypowiedało się na temat znaczenia art. 145 § 2 k.c., ale nie wymagało jego zastosowania z urzędu, jeśli nie było żadnych ku temu okoliczności znanych w rozpoznawanej sprawie. Dlatego Sądy rozpoznając niniejszą sprawę prawidłowo pominęły ten przepis w części podnoszonej przez skarżącego, zastosowały go wszakże w tej części, w jakiej art. 145 § 2 k.c. wymaga przeprowadzenia drogi koniecznej z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej. Ponadto trafnie drogę tę określono po już biegnącym szlaku, skoro to było możliwe, a nawet niekwestionowane przez uczestnika (por. postanowienie SN z dnia 6 kwietnia 2004 r., I CK 552/03, OSNC 2005, nr 4, poz. 70).

Podnoszenie przez skarżącego naruszenia art. 145 § 2 k.c. jest bezpodstawne również z powodu zarzucenia zaskarżonemu postanowieniu, że w ogóle ustanawianie służebności w niniejszej sprawie było niezasadne na podstawie art. 145 § 1 k.c., skoro nieruchomość wnioskodawców miała zapewniony dostęp do drogi publicznej wskutek zawartej umowy, będącej źródłem stosunku obligacyjnego (por. postanowienie SN z dnia 26 maja 2008 r., V CSK 81/06, Lex nr 421045). W rezultacie takiego twierdzenia skarżący nie neguje, że w stanie faktycznym sprawy należało zorganizować wnioskodawcom dostęp do drogi publicznej przez drogę już wydzieloną na terenach

leśnych, ale uważa, iż ze względu na zawartą umowę nie było prawnych przesłanek określonych w art. 145 § 1 k.c. do ustanawiania służebności drogi koniecznej.

Stanowisko skarżącego jest błędne. Nie bierze pod uwagę, że istotą służebności gruntowej jest zapewnienie trwałego korzystania przez każdorazowego właściciela nieruchomości władnącej - w określonym zakresie – z nieruchomości obciążonej (art. 285 k.c.). Jeżeli zatem zostanie zawarta umowa o ustanowienie takiej służebności, dla której ważności, jako ograniczonego prawa rzeczowego, wymaga się notarialnego oświadczenia właściciela nieruchomości obciążonej (art. 245 § 2 zdanie drugie k.c.), to powstaną takie same skutki ustanowienia tej służebności, jak w przypadku wydania orzeczenia sądowego, jeśli w ogóle prawo przewiduje w danej sytuacji roszczenie o ustanowienie służebności.

W przypadku drogi koniecznej jest możliwe ustanowienie służebności albo poprzez zawarcie umowy z notarialnym oświadczeniem właściciela nieruchomości przez którą przebiega droga (nieruchomość służebna), albo poprzez orzeczenie sądowe wydane na wniosek właściciela nieruchomości pozbawionej odpowiedniego dostępu do drogi publicznej (nieruchomość władnąca), ponieważ w braku takiego dostępu ustawodawca w art. 145 § 1 k.c. przyznał należne roszczenie.

Ze względu na skutki prawne ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego, jakim jest służebność gruntowa, jej doniosłość jest oczywiście znacznie większa, niż umowy nie ustanawiającej takiego prawa, lecz mającej wyłącznie skutki obligacyjne. Umowa zawarta w niniejszej sprawie pomiędzy Nadleśnictwem a właścicielami kilkunastu działek pozbawionych dostępu do drogi publicznej, podobnie jak wnioskodawcy, pomimo jej wskazania zawarcia „na czas nieokreślony” przewidziała nie tylko uprawnienie Nadleśnictwa do jej wypowiedzenia z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, bez podania przyczyn (§ 3 umowy), ale w razie nie przestrzegania jej postanowień przez któregokolwiek z trzynastu podpisanych pod nią użytkowników, uprawniała Nadleśnictwo do jej natychmiastowego rozwiązania z nimi wszystkimi bez okresu wypowiedzenia (§ 9 umowy). Postanowienia te towarzyszyły jednoczesnemu stwierdzeniu w umowie (§ 2), że droga ta stanowi jedyny dojazd do działek, których właścicielami są użytkownicy drogi. Trudno w tym stanie sprawy nie podzielić argumentów organów administracyjnych, które [s. (...) uzasadnienia decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. z dnia 31 stycznia 2007 r.] wśród przyczyn odmowy ustalenia warunków dla inwestycji zamierzonej przez wnioskodawców podały brak dostępu do drogi publicznej.

Z tego wynika, że zarzuty odnoszące się do naruszenia przez zaskarżone orzeczenie art. 145 k.c. przez brak przesłanek do ustanowienia służebności drogi koniecznej są pozbawione podstaw, w sytuacji odmówienia przez skarżącego zawarcia stosownej umowy o ustanowienie tej służebności w formie prawem przewidzianej, a jednocześnie wystąpienia wszystkich przesłanek do jej ustanowienia, według powołanego przepisu kodeksu cywilnego. Stosunek obligacyjny łączący strony umowy dotyczącej zgody na korzystanie z drogi umożliwiającej dostęp z nieruchomości do drogi publicznej powoduje inne i słabsze skutki, niż umowa lub orzeczenie sądowe ustanawiające służebność gruntową drogi koniecznej (art. 145 § 1 k.c.). Służebność ta jako ograniczone prawo rzeczowe daje każdoczesnemu właścicielowi nieruchomości władnącej uprawnienie do korzystania z nieruchomości obciążonej w sposób i przez czas wynikający z treści służebności (art. 285 § 1 i 2 k.c.). Podniesione przez skarżącego argumenty sprzeciwiające się tej tezie są chybione, a powołane orzecznictwo (np. postanowienie SN z dnia 11 marca 1970 r., III CRN 36/70, OSNC 1970, nr 11, poz. 207) i poglądy doktryny zmierzają w zupełnie odmiennym kierunku, niż twierdzi się w skardze, zwłaszcza gdy chodzi o spełnienie (niespełnienie, zdaniem skarżącego) w niniejszej sprawie przez wnioskodawców przesłanek warunkujących słuszność roszczenia o ustanowienie drogi koniecznej.

Wskazane w uzasadnieniu skargi kasacyjnej zarzuty odnoszące się do wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności również są niezasadne. Po pierwsze, kwota 20 złotych rocznie dotyczy, zgodnie z umową każdego z trzynastu właścicieli nieruchomości korzystających z drogi, co dawało łącznie uczestnikowi - mając na uwadze tę umowę nadal aktualną wobec pozostałych właścicieli działek - kwotę 360 złotych rocznie wynagrodzenia (bez opodatkowania). Nie jest to odszkodowanie stosownie do przepisów prawa cywilnego o odpowiedzialności odszkodowawczej, lecz opłata, tak nazwana, za korzystanie z działki stanowiącej drogę, której wydzielenie zostało przez właścicieli działek opłacone i do nich zgodnie z umową miało należeć pokrywanie w 13/14 lub w całości kosztów utrzymania drogi, z zapewnieniem praw Nadleśnictwa do korzystania z niej dla jego potrzeb (§ 4 umowy, art. 289 k.c.). Także właściciele działek miały dotyczyć wszelkie inne opłaty o charakterze publicznoprawnym (§ 10 umowy). Po drugie, kwota opłaty została ustalona w umowie, a więc w czynności prawnej stron zgodnej z ich wspólną wolą, jako odpowiadająca wzajemnym świadczeniom. Po trzecie, ma rację skarżący, że w art. 145 § 1 k.c. jest mowa o wynagrodzeniu, ale skoro w toku postępowania dotychczas ustalona kwota opłaty nie

była przez uczestnika kwestionowana, jako zbyt mała, to na jakiej podstawie Sąd miał ją zmieniać, mając w dodatku świadomość obciążeń w tym zakresie innych właścicieli działek. Mając zaś na uwadze łączną kwotę należną Nadleśnictwu za korzystanie z tej samej przecież drogi przez pozostałych właścicieli nieruchomości nie wydaje się ona nieodpowiednia - jak się zarzuca w skardze - na gruncie art. 145 § 1 k.c. W końcowej części uzasadnienia skargi skarżący popada w sprzeczność co do istoty sporu, ponieważ dopominając się o wyższą kwotę wynagrodzenia stwierdza, że kwota ta nie powinna być, tak jak to uczynił Sąd taka sama za silniejsze prawo rzeczowe, jak jest za „chwiejne i niepewne” prawo obligacyjne. Jednak to nie Sąd, jak twierdzi skarżący w uzasadnieniu, lecz on sam jest niekonsekwentny w swoich wywodach tej kwestii dotyczących, bo kwestionując potrzebę ustanowienia służebności sam określa dotychczasowy stan prawny, mający źródło w umowie między stronami mianem chwiejnego i niepewnego, a więc w rezultacie słabszego, niż w przypadku ograniczonego prawa rzeczowego - służebności gruntowej.

Z tego względu na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c. należało skargę kasacyjną oddalić.