



Sygn. akt II CSK 196/11

**WYROK  
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 18 stycznia 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Antoni Górski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Irena Gromska-Szuster

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

k

w sprawie z powództwa Przedsiębiorstwa Transportowo – Handlowego PKS  
Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

przeciwko T. (Polska) – Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w K.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej

w dniu 18 stycznia 2012 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego

z dnia 12 listopada 2010 r.,

**oddala skargę i zasądza od powoda na rzecz pozwanego 3600  
(trzy tysiące sześćset) zł kosztów zastępstwa prawnego  
w postępowaniu kasacyjnym.**

## Uzasadnienie

Przedsiębiorstwo Transportowo-Handlowe PKS spółka z o.o. w S. wniosła o uzgodnienie treści księgi wieczystej numer [...], prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla nieruchomości położonej w S., przy ulicy M., stanowiącej działki o numerach ewidencyjnych 7/16 i 7/14 zabudowane budynkami, poprzez wykreślenie z działu III zapisu: „Służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez działkę nr 7/16”.

Na wypadek oddalenia tego roszczenia, powódka wniosła o uzgodnienie treści wskazanej wyżej księgi wieczystej, poprzez zmianę zapisów w jej dziale III, która ma polegać na tym, że w miejsce dotychczasowego zapisu: „Służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez działkę nr 7/16” wpisana zostanie nowa treść ograniczonego prawa rzeczowego w brzmieniu: „Służebność gruntowa polegająca na prawie przechodu przez działkę nr 7/16 i przejazdu przez nią wyłącznie przez pojazdy ciężarowe w celu zaopatrywania i dostarczania towarów do hipermarketu”.

W uzasadnieniu powołano się na nieważność czynności prawnej, polegającej na ustanowieniu służebności, która została dokonana bez zgody Ministra Skarbu Państwa. Zgoda wymagana była dla czynności, której przedmiotem było używanie mienia państwowej osoby prawnej (jaką był w dacie zawarcia umowy poprzednik powódki) przez spółkę z udziałem zagranicznym – jaką był poprzednik pozwanej T. (Polska) Sp. z o.o. w K. W uzasadnieniu żądania ewentualnego powódka wskazała, iż zgodny zamiar stron co do ustanowienia służebności był taki, by droga przez działkę 7/16 służyła wyłącznie do przejazdu samochodów dostawczych, natomiast dojazd dla klientów miał odbywać się od strony ul. B., do której działki poprzednika pozwanej miały dostęp.

Wyrokiem z dnia 13 kwietnia 2010 roku Sąd Rejonowy oddalił powództwo.

Wyrokiem z dnia 12 listopada 2010 r. Sąd Okręgowy oddalił apelację powódki.

W sprawie dokonano następujących ustaleń.

Powódka jest następcą prawnym przedsiębiorstwa państwowego Przedsiębiorstwo Przewozu Towaru Państwowej Komunikacji Samochodowej w S., natomiast T. Polska sp. z o. o. w K. jest następcą prawnym H. Zarząd Majątkiem Polska S. sp. z o.o., która była spółką z udziałem zagranicznym.

W 1996 r. zapadła decyzja, aby zbyć część nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym przedsiębiorstwa państwowego PKS, tj. nieruchomości położonej w obrębie ewidencji gruntów 136 S.- P. przy ul. M. Nr [...], dla której urządzono księgę wieczystą KW [...]. W związku z tym z działki nr 7/7 PKS postanowił wyodrębnić pięć działek gruntu, w tym działkę nr 7/16 w celu urządzenia drogi dojazdowej do nowotworzonych działek, które nie miały dostępu do drogi publicznej. W dniu 30 października 1996 roku PKS złożył do Urzędu Miejskiego Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami w S. wniosek o wydanie decyzji zatwierdzającej podział działki nr 7/7. Do wniosku w dniu 11 grudnia 1996 roku dołączono pismo, w którym zarządca komisaryczny Z. P. złożył oświadczenie, iż wytyczona we wniosku działka nr 7/16 użytkowana byłaby jako „wspólna droga dojazdowa” do działek 7/12, 7/13, 7/14, 7/15, 7/17, 7/18, a w przypadku sprzedaży tych działek, działka ta byłaby we wspólnym użytkowaniu nowych właścicieli w/w działek, którzy kupując wybraną działkę nabywać także będą prawo użytkowania wieczystego części działki 7/16 na zasadzie współwłasności łącznej.

W dniu 18 grudnia 1996 roku Prezydent Miasta S. wydał decyzję WGiGG/AG/7415/276/KM/96, w trybie art. 10 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, w której zatwierdził projekt podziału wyżej opisanej działki nr 7/7. W decyzji tej zawarto zapis, iż „dostęp do działek nr 7/12, 7/13, 7/14, 7/15, 7/17, 7/18 do drogi publicznej zapewni wieczysty użytkownik dzielonej nieruchomości przez działkę nr 7/16”. Pismem z dnia 31 stycznia 1997 r. nr DNZ-HM/78/266/97 Minister Skarbu Państwa, działając na podstawie art. 5 ust. 1 pkt 3, ust. 3 i 4 ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r. o urzędzie Ministra Skarbu Państwa (Dz.U. Nr 106, poz. 493) nie zgłosił sprzeciwu wobec zamiaru PKS zbycia w drodze przetargu działek o numerach ewidencyjnych: 7/15, 7/16, 7/17, 7/18, 7/19 i 7/20.

W marcu 1997 roku odbył się przetarg, w którym jednym z oferentów był „H. Zarząd Majątkiem Polska” sp. z o.o. w S. Spółka ta w dniu 22 marca 1997 roku złożyła ofertę nabycia prawa użytkowania wieczystego działek o numerach 7/15, 7/17, 7/18, 7/19 i 7/20 z zastrzeżeniem, że cena nabycia uwzględni prawo służebności przechodu i przejazdu przez działkę 7/16 wraz z wpisaniem go do księgi wieczystej.

W piśmie z dnia 13 marca 1997 r. PKS poinformował H., że ceny działek 7/15, 7/17 i 7/18 uwzględniają prawo wieczystego użytkowania części działki 7/16 wytyczonej jako „droga wspólna” do w/w działek oraz działek 7/14, 7/13, i 7/12. W piśmie z dnia 27 marca 1997 roku PKS powiadomił „H. Zarząd Majątkiem Polska” sp. z o.o. w W. o przyjęciu jej oferty i potwierdził, że prawo służebności przechodu i przejazdu przez działkę nr 7/16 zapewnione będzie nabyciem przez nią prawa współużytkowania wieczystego tej działki i zawarte jest w zaoferowanej przez nią cenie, jak również, że drugim współużytkownikiem działki nr 7/16 pozostaje poprzednik powódki. W kolejnym piśmie z dnia 3 lipca 1997 roku poprzednik powódki ponownie zapewnił H. sp. z o.o., iż dostęp do zakupionych przez nią nieruchomości umożliwiony będzie m.in. przez działkę nr 7/16 wydzielonej w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej zbywanym działkom, a współużytkownikami wieczystymi działki 7/16 są Przedsiębiorstwo Przewozu Towarów PKS w S. ul. M. [...] w 50% oraz H. – Zarząd Majątkiem Polska sp. z o.o. W. ul. G. [...] w 50%.

Decyzją Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji nr 1321/97 z dnia 4 lipca 1997 r. zezwolono spółce H. na nabycie w formie umowy sprzedaży nieruchomości położonej w S. przy ulicy M. i B., składającej się z prawa wieczystego użytkowania działek o nr 7/15, 7/17, 7/18, 7/19 i 7/20, wraz z prawem własności budynków i innych urządzeń wzniesionych na gruncie oraz udziału wynoszącego 1/2 części w prawie użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego drogę, obejmującego działkę nr 7/16.

W dniu 26 września 1997 roku poprzednik powódki uzyskał zezwolenie nr DNZ/MJ/458/N/97 wydane przez Ministra Skarbu Państwa, na zawarcie przez poprzednika powódki z poprzednikiem prawnym pozwanej „umowy o nabycie

mienia państwowej osoby prawnej, które stanowi część nieruchomości położonej w S., przy ul. M. [...]

i ul. B., składającej się z prawa użytkowania wieczystego gruntu działek o numerach ewidencyjnych 7/15, 7/17, 7/18, 7/19 i 7/20 oraz z prawa własności budynków i innych urządzeń wzniesionych na gruncie, za cenę i na warunkach uzgodnionych przez strony w załączonym do przedmiotowego wniosku projekcie umowy sprzedaży”.

W toku negocjacji prowadzonych pomiędzy poprzednikiem powódki a poprzednikiem prawnym T. strony przygotowały kolejne wersje projektów umowy sprzedaży. Zamiarem nabywcy od początku było, aby główny dojazd do obiektu znajdował się od strony ul. M., przy czym w projektach umowy kładziono nacisk na to, że droga przez tę działkę ma umożliwiać przejazd także samochodom ciężarowym, a więc ma to być prawo przejazdu bez żadnych ograniczeń. Przedsiębiorstwo PKS nie zgłaszało w tym zakresie zastrzeżeń.

Do zawarcia umowy sprzedaży pomiędzy stronami doszło w dniu 27 listopada 1997 r. Zarządca Komisaryczny reprezentujący poprzednika powódki oświadczył, że nieruchomość, w skład której wchodzi działki nr 7/15, 7/17 i 7/18 posiada swobodny dostęp do drogi publicznej jedynie przez drogę usytuowaną na działce 7/16, zaś do działek 7/19 i 7/20 dostęp istnieje od ulicy B. Z treści § 2 przedmiotowej umowy wynika, że PKS sprzedał poprzednikowi prawnemu T. prawo użytkowania wieczystego gruntu obejmującego działki o numerach ewidencyjnych: 7/15, 7/17, 7/18, 7/19 i 7/20 wraz z prawem własności wzniesionych na tym gruncie budynków oraz budowli i innych naniesień za łączną cenę w kwocie 7.420.000 zł. § 4 umowy stanowił, że PKS w celu zapewnienia nieruchomości gruntowej składającej się z działek ewidencyjnych o nr 7/15, 7/17, 7/18, 7/19 i 7/20 dostępu do drogi publicznej ustanawia na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego tej nieruchomości gruntowej i właściciela budynków służebność gruntową polegającą na prawie przechodu i przejazdu poprzez całą działkę o numerze ewidencyjnym 7/16, będącą w użytkowaniu wieczystym Przedsiębiorstwa Przewozu Towarów Państwowej Komunikacji Samochodowej z siedzibą w S., do wyżej wymienionych działek w sposób umożliwiający jej eksploatację przez pojazdy

ciężarowe w celu zaopatrywania i dostarczania towarów do hipermarketu. Służebność została wpisana do księgi wieczystej numer [...], prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla nieruchomości położonej w S., przy ulicy M. stanowiącej działki o nr ewidencyjnych 7/16 i 7/14 zabudowane budynkami, w dziale III w następujący sposób: „Służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez działkę nr 7/16”.

W dniu 30 listopada 1998 roku Prezydent Miasta S. wydał decyzję nr 276/98, której zatwierdził projekt budowlany i wydał H. Zarząd Majątkiem Polska S. sp. z o.o. w W. pozwolenie na budowę inwestycji polegającej na budowie obiektu usługowo-handlowego „H.” wraz z urządzeniami technicznymi związanymi z tym obiektem, w tym również wjazdu i drogi dojazdowej dla klientów od strony ul. M. Z decyzji wynikało, że główny dojazd do budowanego hipermarketu, w tym dojazd dla jego klientów, będzie się odbywał od ul. M. przez działkę nr 7/16. Po otwarciu hipermarketu podstawową drogą dojazdową była droga przez działkę 7/16. Ponadto od strony tej działki umieszczono wejście do sklepu oraz parking dla klientów, natomiast od strony ul. B. usytuowane było zaplecze techniczne i rampy oraz dodatkowy wjazd. Taki sposób użytkowania działki trwał do 2008 r., kiedy to powódka zablokowała drogę dojazdową przez działkę 7/16.

W ocenie Sądu Rejonowego służebność, będąca przedmiotem sporu, nie została ustanowiona jako osobista, a więc na rzecz spółki z udziałem zagranicznym, lecz jako gruntowa – na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego określonych nieruchomości. Nie była to czynność wymagająca dla swej ważności zgodny odpowiedniego ministra. Sąd stwierdził, że także zgoda Ministra Spraw Wewnętrznych, wymagana w świetle ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców nie jest potrzebna na ustanowienie służebności, skoro w ustawie tej mowa o nabywaniu nieruchomości, co może dotyczyć wyłącznie prawa własności lub użytkowania wieczystego, a nie ograniczonych praw rzeczowych.

Sąd stwierdził ponadto, iż przedstawione przez powódkę zezwolenie na zawarcie umowy między PKS a H. sp. z o. o., wydane przez Ministra Skarbu Państwa, zawiera w sobie zgodę na ustanowienie służebności, zaś sąd nie jest

uprawniony do kwestionowania decyzji administracyjnej. Uznano, że nie ma podstaw do przyjęcia, iż umowa poprzedników prawnych stron w zakresie ustanowienia służebności dotknięta jest nieważnością, a to prowadzi do uznania za bezzasadne żądania uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przez wykreślenie owej służebności.

Odnosnie do roszczenia ewentualnego sąd stwierdził, że nie wykazano, iż zgodnym zamiarem stron przy zawieraniu umowy było to, by służebność przejazdu dotyczyła wyłącznie samochodów ciężarowych.

W ocenie Sądu Okręgowego sąd pierwszej instancji w sposób wszechstronny rozważył zebrany w sprawie materiał dowodowy. Ustalone fakty i ocenę materiału dowodowego Sąd uznał za własne.

Sąd podzielił także dokonaną wykładnię przepisów ustawy z dnia 14 czerwca 1991 r. o spółkach z udziałem zagranicznym. Zwrócono uwagę, że do kategorii umów objętych hipotecznością art. 6 ust. 1 pkt 1 zalicza się umowy zobowiązujące takie jak najem, dzierżawa, leasing, jak również umowy o ustanowienie na rzecz spółki z udziałem zagranicznym ograniczonego prawa rzeczowego w postaci użytkowania oraz umowy przenoszące na tę spółkę prawo wieczystego użytkowania. W ocenie Sądu nie było podstaw do uznania za nieważną czynności polegającej na ustanowieniu służebności gruntowej na rzecz poprzednika prawnego strony pozwanej, a tym samym nie doszło do naruszenia art. 58 k.c. Sąd nie podzielił też zarzutu zgłoszonego przez stronę powodową na rozprawie apelacyjnej o nieważności ustanowienia służebności drogi koniecznej na działce 7/16 z tej przyczyny, że odbyło się to bez przetargu publicznego. Zdaniem Sądu, nie doszło do naruszenia art. 46a ust. 3 w zw. z art. 46 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 25 września 1981 r. o przedsiębiorstwach państwowych (tekst jedn. Dz. U 1991 r. Nr 18, poz. 80, ze zm.): dalej „u.p.p.”, gdyż ustanowienie służebności drogi koniecznej nie stanowi „oddania mienia przedsiębiorstwa do użytkowania”, a ponadto służebność ustanowiono nieodpłatnie, zatem nie było w tym zakresie obowiązku poprzedzenia tej czynności przetargiem publicznym.

Wskazany wyżej wyrok powódka zaskarżyła skargą kasacyjną w całości. Jako podstawy skargi wskazano:

- naruszenie art. 46a ust. 3 ustawy z dnia 25 września 1981 roku o przedsiębiorstwach państwowych (tekst jedn. Dz. U. 1991 r. Nr 18, poz. 80 ze zm.) poprzez przyjęcie, iż spod dyspozycji tego przepisu, obejmującego z założenia czynności mające na celu oddanie mienia przedsiębiorstwa państwowego do używania na podstawie umów prawa cywilnego wyłączone są takie czynności umowne, w wyniku których składnik mienia tego przedsiębiorstwa w postaci nieruchomości zostaje obciążony służebnością gruntową, podczas gdy przepis ten sformułowany jest szeroko, zakresem swoim obejmuje wszelkie czynności, w wyniku których, osoba trzecia uzyskaby możliwość używania mienia przedsiębiorstwa państwowego, w tym również poprzez instytucję służebności gruntowej,
- niezastosowanie art. 58 § 1 k.c. i odmowę uznania czynności w postaci ustanowienia służebności drogowej na działce nr 7/16 wyrażonej w umowie z dnia 27 listopada 1997 r. (Repertorium A Nr [...]) zawartej pomiędzy Przedsiębiorstwem Przewozu Towarów Państwowej Komunikacji Samochodowej w S. oraz poprzednikiem pozwanego za nieważną.

Skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i uwzględnienie powództwa. Pozwana w odpowiedzi na skargę kasacyjną pozwanego wniosła o oddalenie skargi jako bezpodstawnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Na etapie postępowania kasacyjnego spór między stronami ogranicza się do kwestii, czy ustanowienie przez przedsiębiorstwo państwowe służebności drogi koniecznej prowadzącej przez działkę 7/16 powinno być poprzedzone przetargiem publicznym.

Zgodnie z art. 46 a ust. 3 u.p.p., do odpłatnego oddania mienia przedsiębiorstwa państwowego do używania innym podmiotom na podstawie umów prawa cywilnego stosuje się odpowiednio art. 46 ust. 3 i 4. Ustęp 3 powołanego przepisu stanowi, że przedsiębiorstwo państwowe sprzedaje mienie zaliczone, zgodnie z odrębnymi przepisami, do rzeczowego majątku trwałego w drodze publicznego przetargu. Stosownie zaś do ust. 4, Rada Ministrów została



upoważniona do określenia zasad organizowanego przetargu oraz warunków, w których dopuszcza się odstępianie od przetargu. Rada Ministrów wydała takie rozporządzenie wykonawcze w dniu 5 października 1993 r. (Dz. U. Nr 97, poz. 443, ze zm.), powoływane dalej jako „rozporządzenie”.

Konstrukcja skargi kasacyjnej opiera się na dwóch założeniach. Po pierwsze, ustanowienie przez przedsiębiorstwo państwowe – poprzednika strony powodowej – służebności drogi koniecznej nastąpiło odpłatnie i stanowiło „oddanie jego mienia od używania innym podmiotom na podstawie umowy prawa cywilnego”, o jakim mowa w art. 46 a ust. 3 u.p.p. I po drugie – odesłanie zawarte w tym przepisie do odpowiedniego stosowania art. 46 ust. 3 i 4 u.p.p. oznacza, że obciążenie służebnością drogi koniecznej działki nr 7/16 powinno być poprzedzone przetargiem publicznym.

Jeśli nawet zaakceptuje się założenie pierwsze, za przyjęciem którego mogą przemawiać argumenty przytoczone przez skarżącego, to nie można podzielić jego poglądu o obowiązku ogłaszania przetargu na obciążenie działki służebnością drogi koniecznej.

W doktrynie i w judykaturze przyjmuje się zgodnie, że formuła „odpowiedniego stosowania” przepisu zawiera trzy możliwości: przepis stosuje się do określonych stanów faktycznych wprost, do innych z pewnymi modyfikacjami, a w pewnych sytuacjach nie stosuje się go w ogóle. Skarżący nie formułuje tego wyrażnie, ale z całego kontekstu jego wywodów nie ulega wątpliwości, że jest zdania, iż odesłanie z art. 46a ust. 3 do odpowiedniego stosowania przepisów art. 46 ust. 3 i 4 oznacza, że przepisy te powinny być stosowane wprost także do ustanawiania służebności drogi koniecznej. Stanowisko to jest nietrafne.

Sens przetargu publicznego polega na tym, że jest on, co do zasady, nieograniczony podmiotowo, co oznacza, iż – poza wyłączeniami przewidzianymi w § 3 rozporządzenia – może wziąć w nim udział każdy. Tymczasem ustanowienie służebności drogi koniecznej nie odbywa się na rzecz określonych podmiotów, lecz na rzecz nieruchomości, które nie mają odpowiedniego odstępu do drogi publicznej (art. 145 § 1 k.c.). Z tego też względu legitymowanym do zgłoszenia wniosku jest tylko właściciel (użytkownik wieczysty) nieruchomości pozbawionej takiego

dostępu. Z istoty rzeczy, a także z mocy ustawy, krąg osób uprawnionych do domagania się ustanowienia takiej drogi jest więc ograniczony, co przeczy samej idei przetargu publicznego. Dodać przy tym należy, że gdyby służebności nie ustanowiono w umowie, to strona powodowa mogłaby domagać się sądowego jej ustanowienia, co również przemawia przeciwko sensowi stosowaniu tu trybu przetargu. Z tych względów należy uznać, że do umownego ustanowienia służebności drogi koniecznej przez przedsiębiorstwo państwowe na należącej do niego nieruchomości nie stosuje się art. 46 u.p.p. o obowiązku poprzedzenia transakcji przetargiem publicznym. Oznacza to, że skarga kasacyjna, oparta na zarzucie nieważności umowy z powodu nieprzeprowadzenia przetargu publicznego jest chybiona co do samej zasady. Uzasadnia to jej oddalenie na podstawie art. 398<sup>14</sup> § 1 k.p.c., z obciążeniem strony pozwanej kosztami w postępowaniu kasacyjnym (art. 98 § 1 k.p.c.).