

Sygn. akt I CSK 434/12

## POSTANOWIENIE

Dnia 17 kwietnia 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Tadeusz Wiśniewski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Krzysztof Strzelczyk

SSN Dariusz Zawistowski

w sprawie z wniosku W. P. i H. W.-P.  
przy uczestnictwie Spółdzielni Budowy Domów „E.”  
w W., Miasta W. i Spółdzielni Domów  
Jednorodzinnych „K.” w W.  
o ustanowienie drogi koniecznej,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej  
w dniu 17 kwietnia 2013 r.,  
skargi kasacyjnej wnioskodawców  
od postanowienia Sądu Okręgowego w W.  
z dnia 29 grudnia 2011 r.,

**oddala skargę kasacyjną.**

## Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 29 grudnia 2011 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił apelację wnioskodawców W. P. i H. W. – P. od postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 2 czerwca 2011 r., którym oddalono ich wniosek o ustanowienie drogi koniecznej.

Sąd Okręgowy ustalił, że wnioskodawcy są właścicielami nieruchomości położonej w W. przy ul. P. 6A, stanowiącej grunt zabudowany domem jednorodzinny. Dom ten jest położony na terenie zamkniętego osiedla mieszkaniowego zarządzanego przez uczestniczkę postępowania Spółdzielnię Domów Jednorodzinnych „K”. Nieruchomość wnioskodawców posiada dostęp do drogi publicznej, tj. ul. B. poprzez drogi wewnętrzne (ul. P. i ul. K.), pod którymi grunt pozostaje w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Domów Jednorodzinnych „K.” oraz Spółdzielni Budowy Domów „E.” w W. U wylotu ul. P. w ulicę K. została zainstalowana brama, otwierana przy pomocy pilota. Wnioskodawcy nie są spółdzielcami żadnej ze wskazanych spółdzielni.

W takim stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że wniosek o ustanowienie drogi koniecznej nie zasługuje na uwzględnienie, gdyż wnioskodawcom przysługuje uprawnienie do korzystania z dróg wewnętrznych, położonych na osiedlu, na którym mieszkają, a które prowadzą do drogi publicznej. Ich sytuację prawną regulują bowiem art. 26 ust. 2, bądź 4 ust. 4 w zw. z art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Choć z przepisów tych nie wynika wprost uprawnienie do korzystania z tych dróg, to jednak wniosek taki można wysnuć z ustawowo określonego obowiązku uczestniczenia przez wnioskodawców w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania z tych nieruchomości. W świetle tego nie można uznać, że nieruchomość wnioskodawców nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej w rozumieniu art. 145 k.c. W ocenie Sądu Rejonowego, okoliczności takiej nie stanowi incydentalne utrudnianie wjazdu uczestnikom na drogi wewnętrzne, gdyż jeśli do tego dochodziło, to wnioskodawcy mogli żądać respektowania przez

uczestniczki postępowania ich uprawnień wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Sąd Okręgowy rozpoznając apelację wnioskodawców podzielił w zasadzie ustalenia faktyczne i prawne dokonane przez Sąd Rejonowy, z tym że uznał, iż z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w istocie nie wynika wprost tytuł prawny dla osób nie związanych ze spółdzielnią do korzystania z jej infrastruktury. Według Sądu Okręgowego wynika z niej prawo obligacyjne, gdyż osoby te są zobligowane do uiszczania na rzecz spółdzielni opłat z tytułu korzystania z nieruchomości spółdzielni. Żądanie ustanowienia drogi koniecznej Sąd Okręgowy ocenił jako obejście prawa, gdyż w razie jego uwzględnienia wnioskodawcy mieliby zapewniony dostęp do korzystania z dróg wewnętrznych bez obowiązku uiszczania opłat, o których mowa w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Sąd Okręgowy wskazał też, że nawet uwzględnienie wniosku i orzeczenie o wynagrodzeniu z tytułu ustanowienia drogi koniecznej, nie niwelowałoby obowiązku apelujących wobec spółdzielni do uiszczania opłat za korzystanie z jej nieruchomości i infrastruktury z niej związanej.

Od postanowienia Sądu Okręgowego skargę kasacyjną wywiedli wnioskodawcy opierając ją na obu podstawach kasacyjnych. Zarzucili naruszenie art. 145 § 1 k.c. w zw. z art. 4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przez bezpodstawne przyjęcie, że wnioskodawcom nie przysługuje roszczenie o ustanowienie drogi koniecznej, pomimo że nie są członkami Spółdzielni Domów Jednorodzinnych „K.”, na której terenie mają dom i nie zawarli z nią żadnej umowy na konkretne usługi. Poza tym zarzucili naruszenie art. 227 i 233 § 1 k.p.c. przez niewłaściwą ocenę materiału dowodowego wskazującego na brak odpowiedniego dostępu wnioskodawców do drogi publicznej. W związku z tym wnieśli o uchylenie w całości zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

Skarga kasacyjna wnioskodawców okazała się nieuzasadniona.

Rozważania zostaną ograniczone jedynie do podnoszonej przez skarżących podstawy naruszenia prawa materialnego, gdyż zarzuty dotyczące ustaleń faktycznych lub oceny dowodów, zgodnie z art. 398<sup>3</sup> § 3 k.p.c., nie mogą być

przedmiotem kontroli Sądu Najwyższego przy rozpoznawaniu skargi kasacyjnej. W skardze kasacyjnej wnioskodawców takie zaś zarzuty wyczerpywały zakazaną w tym zakresie jej podstawę procesową.

Zgodnie z art. 4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu obowiązującym od 31 lipca 2007 r., właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5. Wskazany przepis, jak wynika z jego brzmienia, ma zastosowanie przede wszystkim do właścicieli lokali mieszkalnych nie będących członkami spółdzielni mieszkaniowej. W orzecznictwie Sądu Najwyższego trafnie wyjaśniono jednak, że ma on także odpowiednie zastosowanie do właścicieli domów jednorodzinnych, niebędących członkami spółdzielni mieszkaniowej (por. wyrok SN z 4 listopada 2010 r., IV CNP 32/10, OSNC 2011, nr 7-8, poz. 85). Z tego względu ma on zastosowanie do sytuacji prawnej wnioskodawców. Nie może budzić wątpliwości, że w sposób wyraźny regulacja ta nie przyznaje uprawnień właścicielom takich domów do korzystania z mienia spółdzielni, które jest przeznaczone do wspólnego korzystania. Nie można jednak zgodzić się z zarzutem skarżących, że wniosek taki nie może być wyprowadzony z całokształtu przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Nałożenie na właścicieli domów jednorodzinnych obowiązku uiszczenia opłaty za korzystanie z tych elementów mienia spółdzielni, które jest niezbędne do prawidłowego korzystania z nieruchomości wynika z założenia ustawodawcy, że korzystanie z tych elementów infrastruktury powinno być zagwarantowane. Uwzględniając wyznaczone postawami rozpatrywanej skargi kasacyjnej jej granice, należy stwierdzić, że nie ma potrzeby procesowej przesądzenia charakteru prawnego uprawnienia właścicieli takich domów, a zatem, czy - jak to przyjął Sąd Rejonowy - jest to uprawnienie praworzeczowe, czy też - w myśl stanowiska Sądu

Okręgowego - jest to uprawnienie o charakterze obligacyjnym. Istotne jest natomiast, że uprawnienie do korzystania ze wskazanych elementów infrastruktury istnieje. Podobne uprawnienie można zresztą wyprowadzić z art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w odniesieniu do właścicieli lokali wyodrębnionych w budynku położonym na obszarze spółdzielni mieszkaniowej. Zgodnie bowiem z art. 26 ust. 2 tej ustawy, właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

Nie może budzić wątpliwości, że elementem infrastruktury, który służy do wspólnego korzystania są drogi wewnętrzne znajdujące się na osiedlu mieszkaniowym, które prowadzą do drogi publicznej. Korzystanie z tych elementów infrastruktury ma charakter wręcz przymusowy, gdyż właściciele domów jednorodzinnych lub mieszkań, którzy nie są członkami spółdzielni, a których nieruchomości są położone na osiedlu, zarządzanym przez spółdzielnię mieszkaniową nie mają innej możliwości dojazdu do drogi publicznej. Ewentualnie ustanowiona droga konieczna musiałaby więc mieć przebieg dokładny z tym, jaki mają drogi wewnętrzne na osiedlu. Rozwiązanie takie należałoby uznać za nieracjonalne. Skoro bowiem ustawodawca przewidując taką sytuację, że na osiedlu należącym do spółdzielni mieszkaniowej znajdują się domy jednorodzinne lub mieszkania stanowiące odrębną własność, nałożył na ich właścicieli obowiązek partycypacji w kosztach utrzymania pewnych elementów infrastruktury, to nie można przyjąć, że korzystanie z tych elementów infrastruktury wymaga także orzeczenia sądowego w postaci ustanowienia drogi koniecznej. W takiej sytuacji powstawałoby trafnie dostrzeżone przez Sąd Okręgowy zagadnienie, w jakim stosunku pozostawałoby ewentualne wynagrodzenie z tytułu ustanowienia drogi koniecznej, do opłat uiszczanych z tytułu korzystania z tych elementów infrastruktury. Należy uznać, że na właścicielach domów jednorodzinnych niebędących członkami spółdzielni spoczywa jedynie obowiązek, o którym mowa w art. 4 ust. 4 ustawy właśnie z tego względu, że mają oni prawo do korzystania z tych elementów infrastruktury i nie wymaga to stosownego orzeczenia sądowego.

Wobec takiego stanu rzeczy nie może być wątpliwości, że żądanie ustanowienia drogi koniecznej przez wnioskodawców było niezasadne. W orzecznictwie przyjmuje się, że brak odpowiedniego dostępu z nieruchomości do drogi publicznej w rozumieniu art. 145 k.c. występuje zarówno wtedy, gdy nie ma bezpośredniego takiego dostępu, jak i wtedy, gdy nie ma dostępu do drogi publicznej poprzez drogę innego rodzaju (np. tzw. - drogę wewnętrzną), faktycznie istniejącą o odpowiedniej szerokości i ukształtowaniu, umożliwiającą nieprzerwany i nieskrępowany dostęp ogółowi osób (por. wyrok SN z dnia 15 czerwca 2010 r., II CSK 30/10, nie publ.). Ponieważ w stanie faktycznym niniejszej sprawy należy uznać, że nieruchomość wnioskodawców ma odpowiedni dostęp do drogi publicznej ze względu na uprawnienie do korzystania z dróg wewnętrznych, wynikające z art. 4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, to skarga kasacyjna wnioskodawców musiała podlegać oddaleniu. Powyższej konstatacji nie zmienia fakt, że uczestnik postępowania ograniczył możliwość korzystania z dróg wewnętrznych przez zamontowanie bramy zamykanej „na pilota”. Kwestia wyegzekwowania przez wnioskodawców swojego uprawnienia do korzystania z dróg wewnętrznych pozostawała poza ramami niniejszego postępowania.

Z tych względów Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji (art. 398<sup>14</sup> w związku z art. 13 § 2 k.p.c.).

Wobec oddalenia skargi kasacyjnej bezprzedmiotowe stało się ustosunkowywanie się do zarzutu skarżących rzekomego naruszenia przez Sąd drugiej instancji art. 520 § 3 k.p.c.