

## POSTANOWIENIE

Dnia 5 marca 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

*SSN Marek Sychowicz (przewodniczący)*

*SSN Hubert Wrzeszcz (sprawozdawca)*

*SSA Michał Kłós*

w sprawie z wniosku A. S., D. S., T. E., P. E., Ł. E., G. Z., L. Z., Z. Z., J. R., J. C., Z. B., T. B., L. Z., J. Z., B. Z.

przy uczestnictwie W. W., M. Z., E. Z., J. Ć., M. Ć., M. C., M. P., J. W., H. J., A. P., K. K., D. K., E. S., A. B., J. S., D. S., Z. P., E. C., K. C., D. F., D. K., M. J., E. G., P. D., M. N., A. L., J. U., M. W., A. S., H. J., B. L., B. P., A. P., M. Z., S. Z., (...) Zakładów Materiałów Ogniotrwałych w G. i Gminy Ł.

o ustanowienie służebności gruntowej,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 5 marca 2008 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawców na postanowienia Sądu Okręgowego w C.

z dnia 8 marca 2007 r., sygn. akt VI Ca (...),

**uchyla zaskarżone postanowienie w części oddalającej apelację wnioskodawców i postanowienie Sądu Rejonowego w Z. z dnia 10 października 2006 r., sygn. akt I Ns (...), i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Rejonowemu w Z. do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

### Uzasadnienie

Wnioskodawcy – po ostatecznym sprecyzowaniu wniosku – domagali się ustanowienia dla każdorazowego właściciela działki nr (...)/103 i lokali mieszkalnych wyodrębnionych w budynku wielomieszkaniowym, położonych w Ł. przy ul. S.,

służebności gruntowej polegającej na prawie korzystania z części działki gruntowej nr (...)/16 oraz znajdującego się na niej szamba i trzech studzienek kanalizacyjnych.

Postanowieniem z dnia 10 października 2006 r. Sąd Rejonowy w Z. ustanowił na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego działki nr (...)/103 oraz właścicieli lokali mieszkalnych wyodrębnionych w budynku wielomieszkaniowym, położonych w Ł. przy ul. S., służebność gruntową, polegająca na korzystaniu z oznaczonej części działki nr (...)/16 oraz ze znajdującego się na niej szamba i dwóch studzienek kanalizacyjnych, za wynagrodzeniem płatnym rocznie w kwocie 2060 zł, oddalił wniosek w pozostałej części i obciążył każdego z uczestników kosztami postępowania związanymi z jego udziałem w sprawie.

Z uzasadnienia postanowienia wynika, że na działkach położonych w Ł., oznaczonych nr (...)/103 i (...)/16, znajdują się budynki wielomieszkaniowe. Poprzednim właścicielem tych budynków i użytkownikiem wieczystym gruntu były (...) Zakłady Materiałów Ogniotrwałych sp. z o.o. w G. Na skutek stopniowej sprzedaży lokali mieszkalnych powstały wspólnoty mieszkaniowe. Wnioskodawcy należą do Wspólnoty Mieszkaniowej „N.(...)” w Ł. i posiadają mieszkania w budynku przy ul. S., położonym na działce nr (...)/103. Uczestnicy postępowania są natomiast członkami Wspólnoty Mieszkaniowej „W.(...)” w Ł. i zajmują mieszkania w trzech blokach przy ul. S., położonych na działce nr (...)/16. Działka nr (...)/103 została tak wydzielona, że szambo, z którego korzystają wnioskodawcy, znalazło się na działce nr (...)/16.

Lokalizacja szamba i studzienek kanalizacyjnych oraz sposób korzystania z szamba są źródłem konfliktu między wnioskodawcami i uczestnikami postępowania. Jego przyczyną jest nie tylko utrudnianie wnioskodawcom dostępu do szamba w celu jego opróżnienia, ale także zamknięcie jednej ze studzienek kanalizacyjnych, co spowodowało, że szambo od lutego 2002 r. jest odstojnikiem bezodpływowym. Do tego czasu szambo była podłączona do znajdującej się na działce nr (...)/16 kanalizacji ściekowej, którą używają uczestnicy postępowania. Zarządca Wspólnoty Mieszkaniowej „W.(...)” uważa, że sporna kanalizacja stanowi własność członków tej Wspólnoty i wnioskodawcy powinni dobrowolnie płacić uczestnikom postępowania za korzystanie z niej.

Sporna kanalizacja stanowi część dawnej wewnętrznej kanalizacji ściekowej mieszkaniowego osiedla zakładowego (...) Zakładów Materiałów Ogniotrwałych sp. z o.o. w G. Wewnętrzna kanalizacja mieszkaniowego osiedla zakładowego nie stanowi części sieci kanalizacyjnej Gminy Ł., zarządzanej przez Rejonowe Przedsiębiorstwo

Wodociągów i Kanalizacji w Z. Gmina planuje objęcie działki (...)/103 kanalizacją gminną w latach 2008-2009. Nieruchomość, na której znajduje się wewnętrzna kanalizacja mieszkaniowego osiedla zakładowego, została podzielona geodezyjnie i sprzedana osobom fizycznym i prawnym; kanalizacja obecnie nie funkcjonuje prawidłowo i nie stanowi już całości. Według zachowanej dokumentacji szambo zostało wybudowane jako odstożnik bezodpływowy. Nie ma natomiast dokumentacji pozwalającej ustalić, czy aktualnie szambo może być używane jako odstożnik odpływowy.

Działki nr (...)/103 i (...)/16, stanowiące własność Skarbu Państwa – Starosty Powiatu Z., pozostają w użytkowaniu wieczystym Gminy Ł. i właścicieli odrębnych własności lokali mieszkalnych. W dziale drugim księgi wieczystej prowadzonej dla działki nr (...)/16 nie zostały wpisane udziały właścicieli odrębnych własności lokali w prawie użytkowania wieczystego, ponieważ takie wpisy są dokonywane dopiero po sprzedaży całego prawa użytkowania wieczystego.

Sąd Rejonowy uznał, że znajdujące się na działce nr (...)/16 szambo i trzy studzienki kanalizacyjne są własnością uczestników postępowania. Przemawia z tym przede wszystkim art. 235 § 1 zdanie drugie k.c. Ponadto z odpisów ksiąg wieczystych, prowadzonych dla nabytych przez wnioskodawców odrębnych własności lokali mieszkalnych, wynika, że wnioskodawcy – poza własnością lokalu – posiadają tylko udziały w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...)/16 i częściach wspólnych znajdującego się na niej budynku.

W tej sytuacji – zdaniem Sądu – na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego należało ustanowić określoną w sentencji postanowienia służebność gruntową. Jako podstawę prawną jej ustanowienia Sąd wskazał zastosowany w drodze analogii art. 145 k.c. Niezbędną do ustanowienia służebności część działki i wysokość wynagrodzenia Sąd określił na podstawie opinii biegłych sądowych. Sąd nie znalazł podstaw do uwzględnienia wniosku także w części dotyczącej trzeciej studzienki kanalizacyjnej. Szambo zostało bowiem zaprojektowane jako bezodpływowe, a wnioskodawcy nie wykazali, aby obecnie mogło być używane jako odstożnik przepływowy.

Postanowienie zaskarżyli wnioskodawcy w całości i uczestnik postępowania K. K. Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy w C. oddalił obie apelacje, Sąd odwoławczy podzielił dokonane przez Sąd pierwszej instancji ustalenia faktyczne. Jako podstawę prawną rozstrzygnięcia przyjął natomiast art. 285 k.c.

W skardze kasacyjnej, opartej na obu podstawach, pełnomocnik wnioskodawców zarzucił naruszenie art. 285 k.c. i art. 47 k.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie oraz art. 378 § 1 i art. 379 pkt 5 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. i art. 510 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. Powołując się na te podstawy wniósł o uchylenie postanowień Sądów obu instancji i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu w C. do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności należy rozważyć zarzut nieważności postępowania, ponieważ jego uwzględnienie powoduje najdalej idące skutki procesowe (art. 386 § 2 w związku z art. 398<sup>21</sup> k.p.c.). Nieważność postępowania przed Sądami obu instancji spowodowało – zdaniem skarżących – niewezwanie na podstawie art. 510 § 2 k.p.c. do udziału w sprawie w charakterze uczestników postępowania F. I. i Banku S.(...) w Ł., którzy zostali właścicielami lokali mieszkalnych, położonych Ł. przy ul. S. – odpowiednio – nr (...)/15 i (...)/14 jeszcze przed wydaniem postanowienia przez Sąd Rejonowy w Z.

Okoliczność, że F. I. i Bank S.(...) w Ł. nabyli ujawnione w księgach wieczystych prawo odrębnej własności wyżej wymienionych lokali mieszkalnych, zanim Sąd Rejonowy w Z. wydał postanowienie z dnia 10 października 2006 r., potwierdzając dołączone do skargi kasacyjnej odpisy prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Z. ksiąg wieczystych kw nr (...) i kw nr (...). Rację mają zatem skarżący, że wymienieni nabywcy lokali są w rozumieniu art. 510 § 1 k.p.c. zainteresowanymi w sprawie, ponieważ wynik postępowania dotyczy także ich praw, i powinni zostać wezwani do udziału w sprawie.

Zgodnie z art. 510 § 2 k.p.c. sąd z urzędu obowiązany jest czuwać na tym, aby wszyscy zainteresowani byli uczestnikami postępowania. W związku z tym powinien on w trakcie całego postępowania zważać, czy poza występującymi w sprawie, nie ma innych zainteresowanych osób, których uczestnictwo jest uzasadnione interesem, o którym mowa w art. 510 § 1 k.p.c. W celu ustalenia tych osób, ich danych osobistych oraz stopnia zainteresowania sąd może podejmować wszystkie niezbędne czynności.

Omawianego obowiązku nie dopełniły w sprawie Sądy obu instancji. Uzasadniony jest zatem zarzut, że zaskarżony wyrok został wydany z naruszeniem art. 510 § 2 k.p.c. Inną kwestią jest natomiast ocena skutków niedopełnienia przez sąd obowiązku wezwania do udziału w sprawie osoby zainteresowanej.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego zarysowała się rozbieżność co do tego, czy niedopełnienie przez sąd obowiązku przewidzianego w art. 510 § 2 k.p.c. pociąga za sobą nieważność postępowania z powodu pozbawienia uczestnika postępowania możliwości obrony swych praw. Część orzeczeń przyjmuje, że w takiej sytuacji dochodzi

do nieważności postępowania (np. orzeczenia Sądu Najwyższego: z dnia 10 maja 1996 r., III CR 78/66, OSNCP 1967, nr 5, poz. 83, z dnia 9 października 1996 r., II CKU 23/96, OSP 1997, nr 3, poz. 63, z dnia 10 listopada 2004 r., II CK 185/04, „Izba Cywilna” Biul. SN 2005, nr 10, s. 53), w innych natomiast Sąd Najwyższy stoi na stanowisku, że o nieważności postępowania nie może być mowy, ponieważ pozbawienie możliwości obrony praw może dotyczyć tylko osoby biorącej udział w sprawie (np. orzeczenia Sądu Najwyższego: z dnia 21 maja 1997 r., I CKN 39/97, OSNC 1997, nr 12, poz. 197, z dnia 17 grudnia 1998 r., II CKN 84/98, OSNC 1999, nr 5, poz. 101, z dnia 23 września 1999 r., III CKN 352/98, OSNC 2000, nr 3, poz. 62). Z kolei w niepublikowanym postanowieniu z dnia 18 lutego 1998 r., I CKN 496/97 Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że zasadność zarzutu nieważności postępowania na skutek pozbawienia zainteresowanego możliwości obrony swoich praw zależy od okoliczności sprawy.

Mając na uwadze realia rozpoznawanej sprawy, Sąd Najwyższy uznał, że niewezwanie do udziału w sprawie Fabiana Iwińskiego i Banku S.(...) w ł. nie spowodowało nieważności postępowania. Stanowi ono natomiast istotne uchybienie procesowe. Ze względu na to, że mogło ono mieć wpływ na wynik sprawy, należało orzeczenia sądu obu instancji uchylić i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu. Takie rozstrzygnięcie zapewni bowiem osobom, które nie brały udziału w postępowaniu, rozpoznanie sprawy przez dwie instancje (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2002 r., III CKN 948/00, OSNC 2003, nr 5, poz. 6).

Skarga kasacyjna nie zawiera zarzutów naruszenia przepisów postępowania dotyczących podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Sąd Najwyższy jest zatem – zgodnie z art. 398<sup>13</sup> § 2 k.p.c. – związany ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego postanowienia. W świetle tych ustaleń Sąd trafnie uznał – wbrew stanowisku skarżących – że znajdujące się na działce nr (...)/16 szambo i trzy studzienki kanalizacyjne stanowią części składowe tego gruntu. Zasadą jest bowiem, że budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane są częścią składową tego gruntu (art. 48 k.c.). Wprawdzie nie jest to zasada bezwzględna, jednakże dokonane w sprawie ustalenia nie dają podstaw do uznania, że w okolicznościach sprawy zachodzą przewidziane w ustawie wyjątki od zasady wynikającej z art. 48 k.c. Zarzut naruszenia art. 47 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie należało więc uznać za nieuzasadniony.

Charakter ustanowionej służebności nie pozwala także podzielić zarzutu skarżących kwestionującego podstawę prawną ustanowienia służebności. Sąd

Okręgowy trafnie uznał, że stanowi ją art. 285 k.c. a nie art. 145 k.c. Przepis regulujący ustanowienie drogi koniecznej znajduje zastosowanie w drodze analogii – jak wynika z przytoczonych w sprawie orzeczeń Sądu Najwyższego – do ustanowienia służebności polegającej na przyłączeniu się do sieci kanalizacyjnej, wodociągowej, energetycznej itp. Tymczasem ustanowiona w sprawie służebność nie miała takiego charakteru. Wprawdzie wnioskodawcy domagali się przyłączenia szamba do znajdującej się na działce nr (...)/16 kanalizacji, jednakże ich wniosek – z przyczyn wskazanych w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia – został w tym zakresie oddalony. Trafnie skarżący zakwestionowali natomiast związaną z ustanowieniem służebności wysokość wynagrodzenia. Stanowiącą podstawę ustalenia tego wynagrodzenia opinia biegłego nie uwzględniła bowiem faktu, że zapłacona przez wnioskodawców cena za mieszkania obejmowała także koszt wybudowania szamba i studzienek kanalizacyjnych.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji postanowienia (art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c. oraz art. 108 § 2 w związku z art. 398<sup>21</sup> k.p.c.).