

POSTANOWIENIE

Dnia 15 września 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Iwona Koper (przewodniczący)

SSN Wojciech Katner

SSN Krzysztof Strzelczyk (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku S. spółki z o.o. w W.
przy uczestnictwie D. spółki jawnej w M., B.P. i E.P.
o ustanowienie drogi koniecznej,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 15 września 2016 r.,
skargi kasacyjnej uczestnika D. spółki jawnej w M.
od postanowienia Sądu Okręgowego w W.
z dnia 17 października 2014 r., sygn. akt IV Ca .../12,

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę
do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w W.,
pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach
postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w W. postanowieniem z dnia 17 października 2014 r. w sprawie z wniosku S. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. z udziałem D. spółki jawnej w M., B.P. i E.P. o ustanowienie drogi koniecznej na skutek apelacji uczestnika D. spółki jawnej w M. od postanowienia Sądu Rejonowego w W. z dnia 7 lutego 2012 r. zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że kwotę 90.610 zł zastąpił kwotą 408.000 zł (powiększoną o należny podatek VAT); w pozostałym zakresie, apelację oddalił.

Sąd Rejonowy w W. ustalił, że z dniem 22 listopada 2007 r. została prawomocnie ustanowiona służebność drogi koniecznej na rzecz S. sp. z o.o. w W., właściciela nieruchomości położonej w M. przy ul. P. składającej się z działek o numerach ewidencyjnych: 152/2, 153/3, na działce o numerze ewidencyjnym 152/1 położonej w M. przy ul. P. Właścicielem działki o numerze ewidencyjnym 152/1 jest od dnia 7 września 2007 r. D. spółka jawna w M.. Przed tą datą właścicielami działki byli E. P. i B.P. na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej. Na działce o numerze ewidencyjnym 152/2 usytuowana jest stacja paliw S. spółka z o.o. Wjazd na stację odbywa się po nieruchomości, na której ustanowiono służebność. Wnioskodawca dzierżawił ten teren od roku 1997. Roczny czynsz dzierżawny w roku 2007 wynosił 57.062,00 zł.

Sąd Rejonowy ustalił jednorazowe wynagrodzenie za ustanowienie w lipcu 2010 r. służebności na rzecz właściciela nieruchomości obciążonej, tj. D. spółki w wysokości 90.610,99 zł. Kwotę tę Sąd ustalił w oparciu o opinię biegłego odnosząc wynagrodzenie do wartości gruntu. Sąd Rejonowy nie znalazł podstaw do ustalenia wynagrodzenia w formie płatności miesięcznej – o co wnosili uczestnicy postępowania – czy innej, okresowej. Wskazał, że ustalenie takiej wartości na przyszłość w warunkach zmian zachodzących na rynku nieruchomości może powodować konieczność częstych zmian wysokości wynagrodzenia, a charakteru zmian rynkowych oraz czasu trwania służebności nie można przewidzieć w dacie orzekania w niniejszej sprawie.

W ocenie Sądu Okręgowego apelacja uczestnika postępowania D. spółki jawnej w części zasługiwała na uwzględnienie. Sąd Okręgowy uznał za zasadny

zarzut, iż Sąd Rejonowy błędnie oparł się na opinii biegłego sądowego, który ustalał wysokość wynagrodzenia należnego właścicielowi nieruchomości obciążonej w odniesieniu do wartości gruntu zajętego pod drogę konieczną. Sąd Okręgowy wskazał, że ustalenie wynagrodzenia w wysokości 90 000 zł wyliczonego w oparciu wartość gruntu zajętego pod drogę konieczną w żaden sposób nie uwzględnia faktu, że właściciel tego gruntu czerpał z niego pożytki cywilne, tj. wydierżawiał grunt i uzyskiwał dochód w postaci czynszu dzierżawnego. Zatem dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie kluczowe było ustalenie, w jakim zakresie właściciel nieruchomości obciążonej poniósł szkodę w związku z utratą możliwości czerpania z niej dochodów. Zdaniem Sądu Okręgowego, nie można zgodzić się ze stanowiskiem Sądu Rejonowego, który uznał, że z samego faktu ustanowienia służebności nie wynika żaden uszczerbek dla właściciela nieruchomości obciążonej, a właściciel ten nie wykazał, by w wyniku ustanowienia służebności poniósł szkodę. Sąd Okręgowy zwrócił uwagę na fakt, iż przedmiotowa działka przed ustanowieniem służebności była wydierżawiana wnioskodawcy w zamian za czynsz dzierżawny. Czynsz ten wynosił 57.062,00 zł rocznie w ostatnim roku przed ustanowieniem służebności. Powyższej okoliczności Sąd Rejonowy nie uwzględnił. Z tego powodu Sąd Okręgowy dopuścił (na wniosek skarżącego) dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości w celu ustalenia wartości wynagrodzenia z tytułu ustanowienia drogi koniecznej na przedmiotowej nieruchomości przy zastosowaniu metody dochodowej. Biegły sądowy, odwołując się do informacji uzyskanych z jednostek samorządu terytorialnego odnośnie do umów dzierżawy nieruchomości pod stacje paliw i zastosowanych w nich stawkach czynszu dzierżawnego, wyliczył, że czynsz dzierżawny netto, jaki można było uzyskać za 1 m² przedmiotowej nieruchomości, wynosi 20 zł, co uwzględniając powierzchnię działki zajętej pod drogę konieczną (170 m²), daje 40.800 zł rocznie. Wobec tego wysokość jednorazowego wynagrodzenia przy przyjęciu stopy kapitalizacji 10 % wynosi 408.000 zł. W ocenie Sądu Okręgowego brak było podstaw do ustalenia w niniejszej sprawie wynagrodzenia w formie świadczenia okresowego.

Sąd Okręgowy uznał, iż nie były zasadne podniesione w apelacji zarzuty: naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów wyrażonej w art. 233 § 1 k.p.c. oraz naruszenia art. 328 § 2 k.p.c.

Uczestnik postępowania D. spółka jawna w M. wniósł skargę kasacyjną od postanowienia Sądu Okręgowego z dnia 17 października 2014 r. Wskazał w niej na naruszenie prawa materialnego, mianowicie:

- a) art. 145 § 1 i 3 k.c. w zw. z art. 5 k.c., polegającego na błędnej wykładni prowadzącej do ustalenia rażąco niskiego wynagrodzenia w wysokości nie odpowiadającej rzeczywistej wartości ustanowionej służebności;
- b) art. 64 ust. 1, 2 i 3 Konstytucji RP polegającego na pominięciu wskazanych przepisów;
- c) art. 32 ust. 1 i 2 Konstytucji RP w zw. z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej polegającego na pominięciu wskazanych przepisów;
- d) art. 21.2 Konstytucji RP polegającego na błędnym zastosowaniu, tj. pominięciu obowiązku ustalenia „słusznego odszkodowania”;
- e) art. 176 ust. 1 Konstytucji RP oraz art. 382 § 2, 386 § 1 i 4 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez oparcie postanowienia na podstawie materiału zebranego wyłącznie w postępowaniu apelacyjnym, co uniemożliwiło kontrolę instancyjną, a stronom odwołanie się od rozstrzygnięcia;

a także na naruszenie przepisów postępowania, mianowicie:

a) art. 233 k.p.c. w zw. z art. 278 k.p.c w zw. 233 § 1 k.p.c w zw. z art. 13 §2 k.p.c.; art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 387 k.p.c. przez brak wszechstronnej analizy materiału dowodowego i uznanie za w pełni wartościową opinię biegłego J. S. oraz brak należytego wyjaśnienia podstawy faktycznej i prawnej;

b) art. 232, 382 § 2 w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c przez pominięcie dowodów przedstawionych przez wnoszącą skargę spółkę jawną.

Na tych podstawach D. Spółka jawna wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia Sądu Okręgowego w W. w całości i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutu obrazy przepisów postępowania, bowiem uchybienia tego rodzaju mogą prowadzić do wadliwego ustalenia stanu faktycznego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia, uniemożliwiając kasacyjną kontrolę zarzutów odnoszących się do pierwszej podstawy kasacyjnej.

Według dominującego poglądu judykatury, o uchybieniu przepisowi art. 328 § 2 k.p.c. można mówić jedynie w tych wyjątkowych przypadkach, gdy uzasadnienie zaskarżonego orzeczenia nie ma wszystkich koniecznych elementów bądź zawiera kardynalne braki, które nie pozwalają na kontrolę rozstrzygnięcia, gdy treść uzasadnienia orzeczenia sądu drugiej instancji uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia (zob. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 15 lipca 2011 r., I UK 325/10, niepubl.; z dnia 6 lipca 2011 r., I CSK 67/11, niepubl.; z dnia 2 czerwca 2011 r., I CSK 581/10, niepubl.). Trzeba też mieć na względzie, iż wobec odpowiedniego stosowania art. 328 § 2 k.p.c. w postępowaniu apelacyjnym (art. 391 § 1 k.p.c.) uzasadnienie sądu apelacyjnego nie musi zawierać wszystkich elementów wymaganych dla uzasadnienia orzeczenia sądu pierwszej instancji, jednak powinno zawierać takie elementy, które ze względu na treść apelacji i na zakres rozpoznania, są niezbędne do rozstrzygnięcia sprawy. Uzasadnienie orzeczenia musi być zrozumiałe i dokładnie wyjaśniać na jakich ustalonych przez sąd faktach opiera się wyrok (postanowienie co do istoty) i w jaki sposób fakty te sąd kwalifikuje w ramach zastosowanych przepisów prawa materialnego. W przypadku, gdy sąd drugiej instancji podziela ustalenia faktyczne sądu pierwszej instancji wystarczające jest wskazanie, że została dokonana taka ocena. W przedmiotowej sprawie Sąd drugiej instancji przyjął za własne dotychczasowe ustalenia faktyczne z wyjątkiem tych, które poczynił w postępowaniu apelacyjnym na podstawie dodatkowych opinii biegłych.

Wyjaśnienie podstawy prawnej rozstrzygnięcia w orzeczeniu sądu drugiej instancji polega między innymi na wykonaniu wynikającego z art. 378 § 1 k.p.c. obowiązku odniesienia się i oceny wszystkich istotnych zarzutów prawnych podniesionych w apelacji (zob. m. in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 września 2010 r., III CSK 288/08, niepubl., wyrok z dnia 18 sierpnia 2010 r., II PK 46/10, niepubl.; wyrok z dnia 26 stycznia 2011 r., I PK 168/10, niepubl.).

Wbrew stanowisku skarżącej, sfera motywacyjna zaskarżonego wyroku została co do zasady ujawniona w stopniu pozwalającym na poddanie go kontroli kasacyjnej. Sąd drugiej instancji przede wszystkim wyjaśnił, dlaczego nie uwzględnił danych z dzierżawy terenów zajętych pod MOP - y usytuowanych przy autostradach, co oznacza między innymi wypełnienie obowiązków, jakie nakłada na ten Sąd art. 328 § 2 i 382 k.p.c.

Jedyne uchybienie mogące mieć istotny wpływ na wynik sprawy odnosi się do tej części pisemnych motywów, w których Sąd drugiej instancji rozważając wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności przyjął 10 % stopę kapitalizacji bez wyjaśnienia, jakie względy o tym zadecydowały. Tych wyjaśnień nie może zastąpić opinia biegłego, która, tak jak każdy dowód, podlega swobodnej ocenie Sądu a ocena ta powinna zostać przedstawiona w uzasadnieniu rozstrzygnięcia.

W pozostałym zakresie uzasadnienie zaskarżonego orzeczenia zawiera niezbędne elementy, które pozwalają na dokonanie oceny rozstrzygnięcia, jakie zapadło w drugiej instancji. Inną rzeczą jest to, czy wywody tego Sądu wyrażone w pisemnych motywach są prawidłowe. Uchybienia te mogą być rozważane w ramach innych zarzutów naruszenia zarówno przepisów postępowania, jak i prawa materialnego.

Nie stanowi naruszenia art. 176 ust. Konstytucji RP oraz przytoczonych obok w skardze kasacyjnej przepisów postępowania oparcie się przez Sąd drugiej instancji na dowodzie z opinii biegłego przeprowadzonym w postępowaniu apelacyjnym. W piśmiennictwie trafnie podkreśla się, że w systemie apelacji pełnej postępowanie przed sądem drugiej instancji nie sprowadza się do kontroli zaskarżonego wyroku sądu pierwszej instancji, lecz jest merytorycznym

rozpoznaniem samej sprawy. Wobec tego, wyrok sądu odwoławczego musi opierać się jego na własnych ustaleniach i własnej ocenie. Sąd drugiej instancji, dokonując we własnym zakresie ustaleń faktycznych zasadniczo korzysta z materiału zebranego w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji. Może jednak swoje rozstrzygnięcie oprzeć na własnych, także odmiennych, ustaleniach, co w żadnym razie nie godzi w zasadę instancyjności, ponieważ dokonuje on jednocześnie oceny materiału zebranego w postępowaniu pierwszoinstancyjnym w powiązaniu z określonymi zarzutami apelacyjnymi, dokonując jedynie naprawienia błędów sądu pierwszej instancji w zgodzie z ogólnymi zasadami postępowania cywilnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 2014, III CSK 362/13, niepubl.).

Na tym etapie postępowania nie ma uzasadnionych powodów do uznania, iż doszło do naruszenia innych przepisów Konstytucji RP, wskazanych w skardze kasacyjnej. Artykuł 64 ust. 1 Konstytucji gwarantuje każdemu prawo do własności oraz innych praw majątkowych, a zatem prawo do nabywania mienia, jego zachowania oraz dysponowania nim. Prawo własności należy niewątpliwie do konstytucyjnych praw podmiotowych o charakterze powszechnym. Prawo własności nie ma jednak charakteru absolutnego i choć stanowi najpełniejsze z praw majątkowych, nie może być traktowane jako *ius infinitum* i może podlegać ograniczeniom (zob. wyrok TK z 12 stycznia 2000 r., sygn. P 11/98, OTK ZU nr 1/2000, poz. 3). Zakres dopuszczalnych ograniczeń prawa własności wskazuje art. 64 ust. 3 i art. 31 ust. 3 Konstytucji. Jednym z nich jest uregulowana w art. 145 k.c. możliwość ustanowienia służebności drogowej za wynagrodzeniem na żądanie właścicieli nieruchomości nie mającej odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Uwzględnienie tego żądania za wynagrodzeniem nie może zatem stanowić naruszenia wskazanych wyżej przepisów Konstytucji RP. Podobnie należy ocenić zarzut dotyczący naruszenia art. 21 ust. 2 Konstytucji RP motywowany przez skarżącą Spółkę przyznaniem zaniżonego wynagrodzenia za ustanowienie służebności gruntowej. Skutkiem ustanowienia służebności drogi koniecznej jest w istocie pozbawienie dotychczasowego właściciela możliwości wykorzystania gruntu zajętego na drogę. Jeśli zatem uznać przymusowe obciążenie nieruchomości służebnością gruntową za pewien rodzaj wywłaszczenia, nie na cel publiczny lecz prywatny, to postanowienie art. 21 ust. 2 Konstytucji RP znajduje

rozwiniecie między innymi w art. 145 k.c. i to jest materialnoprawna podstawa świadczenia w postaci wynagrodzenia należnego właścicielowi obciążonej nieruchomości. Przyznanie wynagrodzenia w formie świadczenia jednorazowego, odpowiadającego wielokrotności czynszu dzierżawnego, nie narusza co do zasady treści art. 145 k.c., nie podważa konstytucyjnego obowiązku przyznania słusznego odszkodowania za wywłaszczenie nieruchomości (art. 21 ust. 2 Konstytucji RP) jak też nie oznacza nierównego traktowania właścicieli nieruchomości władnącej i obciążonej (art. 32 ust. 1 i 2 Konstytucji RP).

Odnosząc się do zawartych w skardze kasacyjnej zarzutów dotyczących wykładni i zastosowania art. 145 § 1 k.c. trzeba zważyć, że wprowadzie w tym przepisie nie przesądzono charakteru zobowiązania, z którego wynika obowiązek zapłaty wynagrodzenia, to jednak samo uznanie, że ustanowienia służebności następuje „za wynagrodzeniem” nie zaś „za odszkodowaniem” pozwala przyjąć, że wolą ustawodawcy nie było wyłącznie wyrównanie uszczerbku, jaki następuje w majątku właściciela nieruchomości obciążonej wskutek ustanowienia służebności drogowej. Pojęcie wynagrodzenia jest szersze i bardziej elastyczne. Stanowi ono ekwiwalent za znoszenie cudzego przejazdu i przechodu przez nieruchomość. Powinno uwzględniać z jednej strony korzyść jaką odnosi nieruchomość władnąca oraz niedogodności, jakie z ustanowienia służebności wynikają dla nieruchomości obciążonej. Wynagrodzenie nie może jednak służyć bezzasadnemu wzbogaceniu kosztem właściciela nieruchomości władnącej. Powinno być proporcjonalne do stopnia ingerencji w treść prawa własności (zob. m.in. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 14 lutego 2008 r., II CSK 517/07, niepubl.; z dnia 5 kwietnia 2012 r., II CSK 401/11, niepubl.). W uzasadnieniu postanowieniu z dnia 8 maja 2000 r. (sygn. akt V CKN 43/00, OSNC 2000, nr 1, poz. 206) Sąd Najwyższy wskazał, że pojęcie wynagrodzenia jest szersze od odszkodowania. W razie powstania szkody, fakt ten musi być brany pod uwagę przy określaniu wysokości, ewentualnie rodzaju należnego wynagrodzenia, choć należy się ono właścicielowi nieruchomości obciążonej także wtedy, gdy żadnej szkody nie poniósł. Natomiast na właścicielu, który powołuje się na szkodę wyrządzoną na skutek obciążenia jego nieruchomości służebnością

drogową, ciąży dowód zgodnie z regułą art. 6 k.c. (zob. też postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 2010 r., IV CSK 264/09, niepubl.).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego, pomimo zgłaszanych w piśmiennictwie wątpliwości, dopuszcza się możliwość ustalenia wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogowej w formie świadczenia okresowego (tak Sąd Najwyższy w postanowieniach z 17.1.1969 r. (III CRN 379/68, OSNCP 1969, Nr 12, poz. 223; z dnia 18 września 2014 r., V CSK 594/13, niepubl. oraz w uchwale z dnia 8 września 1988 r., III CZP 76/88, OSNC 1989, nr 11, poz. 182). Jednocześnie zwraca się uwagę na mogące wystąpić komplikacje związane m.in. z brakiem zabezpieczenia rzeczowego wynagrodzenia w formie świadczeń powtarzających się lub możliwością przekroczenia zsumowanych świadczeń okresowych wysokości jednorazowego wynagrodzenia ustalonego z uwzględnieniem ceny rynkowej gruntu zajętego na drogę (zob. wymienione postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 18 września 2014 r. oraz 5 kwietnia 2012 r.).

Przewidziane w art. 145 § 1 k.c. wynagrodzenie powinno być ustalane indywidualnie i powinno być dostosowane do okoliczności istotnych w danej sprawie, przy czym istotne w zakresie formy wynagrodzenia, może okazać się przewidywanie, czy stan prawny ukształtowany ustanowieniem służebności ma trwały, czy też przejściowy charakter. Trzeba też mieć na względzie, że przy prognozowaniu odległej perspektywy czasowej funkcjonowania służebności drogowej suma wynagrodzenia za ustanowienie drogowej nie powinna przekraczać wartości nieruchomości obciążonej (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2012 r., II CSK 371/11, niepubl.; z dnia 9 października 2013 r., V CSK 491/12, niepubl. a także wymienione postanowienie z dnia 18 września 2014 r.).

Dzierżawa jako stosunek obligacyjny łączący powoduje słabsze skutki niż umowa lub orzeczenie ustanawiające służebność drogi koniecznej, która jako ograniczone prawo rzeczowe daje każdoczesnemu właścicielowi nieruchomości władnącej uprawnienie do korzystania z nieruchomości obciążonej w sposób wynikający z treści służebności. Nie oznacza to jednak aby dla ustalenia wynagrodzenia za ustanowienie służebności, o którym mowa w art. 145 § 1 k.c. pomijać wysokość czynszu, czy też zasad jego waloryzacji, ustalonego w umowie

dzierżawy nieruchomości obciążonej zawartej pomiędzy właścicielem tej nieruchomości a właścicielem nieruchomości władnącej. Jak ustalił Sąd drugiej instancji czynsz za przedmiotową działkę wydzierżawioną wnioskodawcy w ostatnim roku przed ustanowieniem służebności wyniósł kwotę 57.062, złotych rocznie. Dlatego niezrozumiałe jest, że Sąd - pomimo zawartej umowy dzierżawy tej samej nieruchomości, która została obciążona służebnością drogową w oparciu o opinię biegłego, na podstawie umów pomiędzy osobami trzecimi, dotyczących innych, podobnych nieruchomości - przyjął jako podstawę ustalenia jednorazowego wynagrodzenia, niższy czynsz dzierżawny niż umówiony dotychczas przez wnioskodawcę i poprzedników uczestnika.

W związku z wyborem wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogowej w formie jednorazowego świadczenia odpowiadającego wielokrotności rocznego czynszu dzierżawnego, jaki można uzyskać z dzierżawy nieruchomości odpowiadającej nieruchomości obciążonej, istotna staje się odpowiedź na pytanie iluletniemu uszczupleniu użyteczności gruntu ma odpowiadać wynagrodzenie. Sąd drugiej instancji bez jakiegokolwiek wyjaśnienia przyjął kapitalizację dziesięcioletnią. Jest to na tyle istotny brak pisemnych motywów zaskarżonego postanowienia, że uniemożliwia ocenę, czy przyjęty okres kapitalizacji jest właściwy, zwłaszcza, że w dalszym ciągu pozostaje do ustalenia wysokość rocznego czynszu dzierżawnego stanowiącego jak dotąd podstawę do ustalenia wysokości jednorazowego wynagrodzenia należnego właścicielowi nieruchomości obciążonej.

Z tych wszystkich względów uznając częściowo słuszność zarzutów skargi kasacyjnej uczestnika Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania.

aj

kc