

POSTANOWIENIE

Dnia 14 grudnia 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Paweł Grzegorzczak (przewodniczący)

SSN Marta Romańska

SSN Krzysztof Strzelczyk (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku Państwowego Muzeum (...) w W.
przy uczestnictwie A. B. i in., Miasta W. i Województwa (...)
o ustanowienie drogi koniecznej,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 14 grudnia 2018 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawcy
od postanowienia Sądu Okręgowego w W.
z dnia 10 marca 2017 r., sygn. akt XXVII Ca (...),

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

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 13 marca 2015 r. Sąd Rejonowy w W. z wniosku Państwowego Muzeum (...) w W. na nieruchomości położonej w W. przy ul. K. oznaczonej numerem ewidencyjnym działki 38/2 ustanowił służebność drogi koniecznej przechodu i przejazdu w pasie gruntu oznaczonym na mapie

geodezyjnej o powierzchni 342 m.kw oraz na nieruchomości położonej w W. przy ul. K. oznaczonej numerem ewidencyjnym działki 49 na rzecz każdego z użytkowników zabudowanej nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjny (...) położonej przy ul. K. i zasądził od wnioskodawcy na rzecz uczestnika Miasta W. kwotę 754 906 złotych tytułem jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności.

W uzasadnieniu rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy wskazał, że działka oznaczona numerem 38/2 o powierzchni 4.162 m.kw. zabudowana budynkiem jednokondygnacyjnym jest własnością Miasta W. Teren nieruchomości stanowi wyłożony kostką wewnętrzny dziedziniec pomiędzy budynkami Urzędu Miasta, dwoma budynkami mieszkalnymi i budynkiem wnioskodawcy. Z tą nieruchomością sąsiaduje działka nr 49 będąca również własnością Miasta W. Na niej znajduje się budynek mieszkalny, pięciokondygnacyjny usytuowany w obrysie działki stanowiący odrębny przedmiot własności. Jedynie część działki jest niezabudowana i stanowi prześwit bramowy na teren wnioskodawcy. Muzeum nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej od strony dziedzińca, na który jest postawiona rampa rozładunkowa, z której pomocą są wnoszone i wynoszone eksponaty różnej wielkości. Pracownicy muzeum chcąc dostać się na dziedziniec pokonują trasę po działkach nr 38/2 i 49. Sąd Rejonowy wyznaczając przebieg drogi koniecznej kierował się opinią biegłego geodety a ustalając wysokość wynagrodzenia za obciążenie nieruchomości oparł się na opinii M. J. biegłej z zakresu wyceny nieruchomości. Biegła do dokonania obliczeń wartości nieruchomości przyjęła rynek gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowo – usługowe i usługowe oraz zabudowanych obiektami do rozbiórki z obszaru dzielnicy (...) i (...). Biegła wyceniła jeden metr kwadratowy działki nr 38/2 na kwotę 4.4440 złotych przy uwzględnieniu bardzo dobrej lokalizacji, dobrego sąsiedztwa i otoczenia, jak i dobrych możliwości inwestycyjnych oraz przeciętnych parametrów działki zaś dla działki nr 49 wartość jednego metra kwadratowego biegła wyceniła na kwotę 3.916 złotych przy uwzględnieniu tych samych okoliczności. W oparciu o te dane i po analizie zakresu współkorzystania ze służebności biegła wskazała, iż jednorazowe wynagrodzenie z tytułu ustanowienia użytkowania służebności na działce 382/2 dla powierzchni 342 m.kw. wyniosło 501 098 złotych zaś dla

powierzchni 51 m.kw. 215 118 złotych. Wysokość tego wynagrodzenia w odniesieniu do działki 49 wyniosła 38 690 złotych.

Od powyższego postanowienia apelację złożył wnioskodawca zarzucając nieuwzględnienie wniosku o przeprowadzenie kolejnego dowodu z opinii innego biegłego albowiem dotychczasowa opinia wraz z opinią uzupełniającą z dnia 18 lutego 2014 r. zawierały błędy metodologiczne.

Postanowieniem z dnia 10 marca 2017 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił apelację wnioskodawcy. Podzielił i przyjął za własną ocenę prawną Sądu Rejonowego. Wskazał, że kwestionowanie prawidłowości oddalenia wniosku o ponowne przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego jest niedopuszczalne bez uprzedniego zgłoszenia zastrzeżenia na podstawie art. 162 k.p.c. Niezależnie od tego, nie wykluczając możliwości przeprowadzenia takiego dowodu z urzędu, Sąd drugiej instancji podjął się oceny przeprowadzonego dowodu z opinii biegłej M. J. i uznał ją za logiczną, należycie uzasadnioną. Według Sądu, biegła w sposób najbardziej miarodajny oszacowała przedmiotowe nieruchomości uwzględniając cel ich wyceny i w oparciu o analizę transakcji na rynku lokalnym tj. przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metodą korygowania ceny średniej. Ostatecznie Sąd Okręgowy przyjął, że nawet gdyby uznać za skutecznie podniesiony zarzut naruszenia art. 241 k.p.c. w zw. z art. 217 § 2 i 3 k.p.c. przez nieuwzględnienie wniosku o przeprowadzenie kolejnego dowodu z opinii rzeczoznawcy do spraw wyceny nieruchomości, to i tak nie zasługiwałby on na uwzględnienie.

Państwowe Muzeum (...) w W. wniosło skargę kasacyjną od postanowienia Sądu Okręgowego. Zarzuciło w niej naruszenie art. 232 w zw. z art. 286, 391 § 1, 233 § 1, 13 § 2 k.p.c. w zw. z § 36 ust. 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.) przez przyjęcie, że nie zachodzą podstawy do dopuszczenia z urzędu dowodu z innego biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, pomimo iż opinia złożona w sprawie jest sprzeczna z zasadami wiedzy i logiki a także jest sprzeczna z przytoczonym rozporządzeniem. W ramach tej samej podstawy wnioskodawca zarzucił naruszenie art. 510 § 1 i 2 k.p.c. przez brak wezwania do udziału w sprawie J. G. – właścicielki jednego z wyodrębnionych

lokali i współużytkowniczej wieczystej działki nr 49. Zdaniem wnioskodawcy, Sąd Okręgowy naruszył też przepisy prawa materialnego tj. art. 145 § 1 k.c. przez przyznanie uczestniczące wynagrodzenia, które nie stanowi ekwiwalentu za znoszenie przejazdu i przechodu; art. 145 § 1 w zw. z art. 233 k.c. i art. 3 ust. 1, 3a ust. 1, 4 ust. 1 oraz art. 23 ust. 2a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst Dz. U. z 2015 r., poz. 1892 ze zm.) przez przyjęcie, że właścicielom odrębnych lokali nie przysługuje wynagrodzenie z tytułu ustanowienia służebności drogi koniecznej; art. 8 ust. 1 oraz art. 4 ustawy z dnia 21 marca 1085 r. o drogach publicznych (jedn. tekst z 2016 r., poz. 1440), art. 2 pkt 16 ustawy z dnia 20 czerwca 1997 r. Prawo o ruchu drogowym (jedn. tekst Dz. U. z 2017 r., poz. 128 przez ich niezastosowanie).

Na tych podstawach wnoszący skargę wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w W.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Artykuł 162 k.p.c. przewiduje prekluzję zarzutów dotyczących niektórych naruszeń prawa procesowego. Z jego treści wynika, że skutkiem niepodniesienia przez stronę zarzutu naruszenia przepisów postępowania w sposób określony w tym przepisie jest bezpowrotna utrata tego zarzutu w dalszym toku postępowania (i w środkach zaskarżenia lub środkach odwoławczych), a więc także w postępowaniu wywołanym wniesieniem zażalenia oraz w postępowaniu apelacyjnym i kasacyjnym, chyba że chodzi o przepisy prawa procesowego, których naruszenie sąd powinien wziąć pod rozwagę z urzędu, albo że strona nie zgłosiła zastrzeżeń bez swojej winy (uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 27 października 2005 r., III CZP 55/05, OSNC 2006, nr 9, poz. 144; wyroki Sądu Najwyższego z dnia 29 sierpnia 2013 r., I CSK 713/12, nie publ.; z dnia 12 czerwca 2015 r., II CSK 450/14, nie publ.). Jednak strona nie traci prawa powoływania się w dalszym toku postępowania na uchybienie sądu polegające na pominięciu wniosku o przeprowadzenie dowodu, jeżeli sąd nie wydał postanowienia oddalającego ten wniosek (art. 162 – wyrok SN z dnia 24 września 2009 r., IV CSK 185/09, Biul. SN 2010, nr 1, s. 13).

Wskazane surowe konsekwencje zaniechania podniesienia zastrzeżeń mogła stanowić uzasadnioną podstawę nieuwzględnienia zarzutu odmowy przeprowadzenia dodatkowego dowodu przez sąd drugiej instancji. Niemniej jednak sąd drugiej instancji podjął merytoryczną ocenę celowości przeprowadzenia dowodu z opinii innego biegłego. Wobec tego wymaga rozważenia, czy pomimo tych wywodów, Sąd ten nie miał obowiązku podjęcia incjatywy dowodowej z urzędu.

Zgodnie z art. 286 k.p.c., sąd może - w razie potrzeby - zażądać dodatkowej opinii od tych samych lub innych biegłych. W judykaturze utrwalił się pogląd, iż sąd nie jest zobowiązany dopuścić dowód z opinii kolejnego biegłego, czy też opinii instytutu tylko z tej przyczyny, że dotychczasowa opinia była dla strony niekorzystna (zob. m.in. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 14 marca 2007 r., I CSK 465/06, OSP 2008, Nr 11, poz. 123; z dnia 27 lipca 2010 r., II CSK 119/10, nie publ. i z dnia 20 marca 2014 r., II CSK 296/13, nie publ.). Sąd ma jednak obowiązek dopuszczenia dowodu z opinii dalszych biegłych, jeżeli zachodzi taka potrzeba, a więc w szczególności wtedy, gdy przeprowadzona już opinia zawiera istotne luki, jest nieprzekonująca, niekompletna, pomija lub wadliwie przedstawia istotne okoliczności, nie odpowiada na postawione tezy dowodowe, jest niejasna, nienależycie uzasadniona lub nieweryfikowalna.

Zdaniem Sądu Najwyższego, w przedmiotowej sprawie wystąpiła potrzeba przeprowadzenia dodatkowego dowodu z opinii innego biegłego. Wymaga przede wszystkim podkreślenia, iż Sąd drugiej instancji w sposób bardzo ogólny ocenił opinię biegłej nie weryfikując konkretnych zarzutów stawianych przez wnioskodawcę. Sądy nie odniosły się do podtrzymanego w skardze kasacyjnej zarzutu braku zakwalifikowania działek objętych żądaniem do kategorii dróg wewnętrznych w rozumieniu przepisów wymienionej ustawy o drogach publicznych oraz ustawy Prawo o ruchu drogowym. Nie wystarczy w tym względzie poprzestanie na stwierdzeniu, że działka o numerze 38/2 ma charakter dojazdowy ale nie jest drogą bo właściciel może tę działkę zabudować zgodnie z przeznaczeniem. Wymaga też zwrócenia uwagi, że dla oceny kwalifikacji przeznaczenia nieruchomości nie wystarczą dane z ewidencji gruntów. Tezę tę potwierdzają przytoczone w skardze kasacyjnej wyroki Wojewódzkich Sądów

Administracyjnych w Krakowie (z dnia 29 marca 2011 r., I SA/Kr 270/11) i we Wrocławiu (z dnia 15 marca 2011 r., I SA/Wr 116/11).

W zależności od wyniku oceny rzeczywistego przeznaczenia nieruchomości, które mają być obciążone służebnością drogi koniecznej, niezbędne jest uwzględnienie wpływu tej kwalifikacji na wysokość wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności należnego na podstawie art. 145 § 1 k.c.

W treści tego przepisu 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 władająca oraz niedogodności, jakie z ustanowienia służebności wynikają dla nieruchomości obciążonej. Wynagrodzenie nie może jednak służyć bezzasadnemu wzbogaceniu kosztem właściciela nieruchomości władającej. Powinno być proporcjonalne do stopnia ingerencji w treść prawa własności (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 15 września 2016, I CSK 568/15 r. zob. też postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 14 lutego 2008 r., II CSK 517/07, nie publ.; z dnia 5 kwietnia 2012 r., II CSK 401/11, nie publ.).

Przewidziane w art. 145 § 1 k.c. wynagrodzenie powinno być ustalane indywidualnie i powinno być dostosowane do okoliczności istotnych w danej sprawie, przy czym ważne 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, nie publ.; z dnia 9 października 2013 r., V CSK 491/12, nie publ.).

W tym miejscu, wracając do ustalonych istotnych okoliczności faktycznych sprawy, trzeba mieć na względzie stosunkowo wysoką kwotę wynagrodzenia stanowiącą wynik porównania z transakcjami dotyczącymi nieruchomości położonych w pobliżu nieruchomości ocenianych i to przy założeniu, iż wszystkie oceniane transakcje dotyczą nieruchomości o tym samym przeznaczeniu. Wartość nieruchomości zajętej pod drogę jest tylko jedną z okoliczności, jakie powinno się rozważać przy ustaleniu wynagrodzenia.

Brak wezwania właściciela odrębnego lokalu i związanego z nim współużytkowania wieczystego stanowi uchybienie treści art. 510 § 1 i 2 k.p.c. Obrazę art. 510 k.p.c. oraz innych przepisów kształtujących krąg osób zainteresowanych (np. art. 609 § 2 k.p.c.) należy traktować jako uchybienie procesowe, które w toku postępowania może być - ze skutkami określonymi w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., zasadzie prawnej, III CZP 49/07 (OSNC 2008, nr 5, poz. 55) - podnoszone w apelacji. Może być ono także podłożem skutecznego zarzutu kasacyjnego ulokowanego na podstawie przewidzianej w art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c., zwłaszcza że w każdym wypadku naruszenia prawa osoby zainteresowanej, niebiorącej udziału w sprawie możliwość wpływu tego uchybienia na wynik sprawy będzie zazwyczaj oczywista. Prawnorzeczowy charakter wieczystego użytkowania uzasadnia stosowanie w sprawach o ustanowienie drogi koniecznej do użytkownika wieczystego przez analogię art. 626 § 1 k.p.c., gdyż wynik postępowania ma bezpośredni wpływ na zakres wykonywania uprawnień wynikających z jego prawa. Jak zostało to wyjaśnione w - mającej moc zasady prawnej - uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 20 kwietnia 2010 r., III CZP 112/09 (OSNC 2010, nr 7-8, poz. 98), niewzięcie przez zainteresowanego udziału w sprawie rozpoznawanej w postępowaniu nieprocesowym nie powoduje jednak nieważności postępowania.

Wieczysty użytkownik nieruchomości jest zainteresowanym i powinien brać udział w postępowaniu o ustanowienie drogi koniecznej, także wtedy, gdy wniosek nie dotyczy jego prawa (art. 510 § 1 i 2 k.p.c.). Uprawnienia procesowe użytkownika wieczystego, w tym prawo zgłoszenia wniosków, są równoważne uprawnieniom uczestnika - właściciela nieruchomości i limitowane jedynie treścią

przysługującego mu prawa. Zważyć więc trzeba, iż w przedmiotowej sprawie wnioskodawca zgłosił żądanie ustanowienia służebności na nieruchomości oddanej do użytkowania wieczystego a nie na prawie użytkowania wieczystego. Żaden z uczestników, którym przysługuje prawo wieczystego użytkowania nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym 49, nie zgłosił takiego żądania a zatem nie mogą odnieść skutku twierdzenia o należnym tym uczestnikom wynagrodzeniu za ustanowienie służebności drogi koniecznej (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2016 r., III CZP 31/16, OSNC 2017/5/56).

Z tych wszystkich względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 w zw. art. 13 § 2 k.p.c. uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w W. do ponownego rozpoznania.

aj