

## POSTANOWIENIE

Dnia 12 stycznia 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Józef Frąckowiak (przewodniczący)

SSN Paweł Grzegorzczak

SSN Anna Kozłowska (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku I. F.  
przy uczestnictwie [...]  
o ustanowienie drogi koniecznej,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym  
w Izbie Cywilnej w dniu 12 stycznia 2018 r.,  
skargi kasacyjnej wnioskodawczyni  
od postanowienia Sądu Okręgowego w Ł.  
z dnia 19 października 2016 r., sygn. akt III Ca .../16,

- 1. oddała skargę kasacyjną,**
- 2. zasądza od wnioskodawczyni na rzecz Miasta Ł. kwotę 240 (dwieście czterdzieści) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu kasacyjnym.**

### UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 11 kwietnia 2016 Sąd Rejonowy w Ł. ustanowił służebność drogi koniecznej dla każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w Ł. przy ul. R. 80 i 82, składającej się z działek nr 68/191, 68/192 i 68/193, objętych księgą wieczystą [...] Sądu Rejonowego w Ł., obciążając tą służebnością szczegółowo opisane w postanowieniu nieruchomości, w tym działkę nr 68/485 stanowiącą własność Gminy Ł. i wskazał, że przebieg służebności został oznaczony na mapie przyjętej do zasobów Ł. Ośrodka Geodezji w dniu 7 lipca 2015

r., za nr 1982. Następnie Sąd Rejonowy zasądził od właścicieli nieruchomości władnącej, I. F. i A. F., na rzecz właścicieli i współwłaścicieli nieruchomości obciążonych wynagrodzenie w kwotach szczegółowo wskazanych w punkcie 2 A) i B) postanowienia, przy czym w pkt 3 A) i B) postanowienia zasądził wynagrodzenie na rzecz miasta Ł. w kwocie 41.250 zł, płatne przez I. F. i A. F. w kwotach po 20.625 zł.

W motywach rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy ustalił, że wnioskodawczyni I. F. wraz z mężem A. F. kupili w dniu 24 października 2001 r. od Gminy Ł. nieruchomość składającą się z działek gruntu nr 68/191, 68/192 i 68/194, położoną przy ul. R. 80 i 82, która nie miała bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Dostęp miał się odbywać przez teren należący do Spółdzielni Mieszkaniowej P., jednak Spółdzielnia dojazd zagrodziła. Wnioskodawczyni wystąpiła do Zarządu Dróg i Transportu o zgodę na lokalizację zjazdu z nieruchomości od ulicy W., jednakże uzyskała odpowiedź, że urządzenie zjazdu tak od ul. R. jak i ul. W. nie jest możliwe z uwagi na to, że jego usytuowanie znalazłoby się w obrębie skrzyżowania tych ulic. Wystąpiła również do Urzędu Miasta o ustanowienie służebności przejazdu przez działkę nr 68/194 (z której później wyodrębniono działkę nr 68/485), jednakże i tu jej odmówiono, z tym, że w latach 2005 i 2007 korzystała z przejazdu po tej działce, płacąc wynagrodzenie za korzystanie. Na jej wniosek o sprzedaż części tej działki, o powierzchni 154 m<sup>2</sup>, cenę ustalono na kwotę 72.166 zł netto. Sąd Rejonowy, z uwagi na usytuowanie nieruchomości, rozważał dwa warianty przebiegu służebności drogi koniecznej. Oceniał, że wariant sytuujący tę drogę w części na działce nr 68/485 jest najbardziej uzasadniony również ze względów gospodarczych, gdyż wymaga mniejszych nakładów na urządzenie przejazdu, szlak tam istniejący jest, bowiem już utwardzony i wykorzystywany dla celów komunikacyjnych.

Wysokość wynagrodzenia została przez Sąd ustalona przy wykorzystaniu cen rynkowych w obrocie nieruchomościami i zasądzona stosownie do udziałów współwłaścicieli i właścicieli nieruchomości, przez które służebność ma przebiegać. W odniesieniu do wynagrodzenia należnego miastu Ł., Sąd zachowanie sprzedawcy ocenił, jako nieprofesjonalne, skoro doszło do zbycia nieruchomości bez zagwarantowanego dostępu do drogi publicznej. Uznał jednak,

że nie było podstaw do przypisania sprzedawcy działania podstępного, celowo wprowadzającego w błąd nabywców. Okoliczności towarzyszące zawarciu umowy, a także potrzeba zgromadzenia przez wnioskodawczynię środków finansowych skłoniły Sąd do odroczenia terminu zapłaty wynagrodzenia należnego Gminie, przez wskazanie, że będzie ono płatne w terminie 14 dni od daty sprzedaży nieruchomości władnącej, nie później niż w terminie jednego roku od daty uprawomocnienia się orzeczenia.

W apelacji od tego postanowienia w części dotyczącej wynagrodzenia, wnioskodawczyni zaskarżając je ponad kwotę 382 zł, zarzuciła naruszenie art. 5 k.c. wskazywała, że miasto Ł. sprzedało jej nieruchomość z wadą fizyczną oraz, że sąsiedzi korzystają z ustanowionej drogi w większym niż ona zakresie.

Uczestniczka postępowania M. P. zakwestionowała z kolei wybór wariantu drogi wskazując, że z wydanej na wniosek podmiotu, któremu wnioskodawczyni zamierza zbyć nieruchomość władnącą, decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie i przebudowie istniejącego na nieruchomości władnącej budynku usługowego, budowie zjazdu z al. W. i budowie tamże parkingu, wynika, że dostęp z nieruchomości jest zaplanowany przez urządzenie zjazdu do al. W.

Postanowieniem z dnia 19 października 2016 r. Sąd Okręgowy w Ł. oddalił obie apelacje. Sąd podzielił ustalenia faktyczne i oceny prawne Sądu pierwszej instancji. Decyzję o warunkach zabudowy ocenił, jako nieprzesądzającą o możliwości urządzenia z nieruchomości władnącej zjazdu, o jakim mowa w decyzji, a zatem decyzja nie dowodzi, że ustanowienie służebności stało się zbędne. W odniesieniu do apelacji wnioskodawczyni wskazał, że ustanowienie służebności jest odpłatne. Skarżąca nie wykazała inicjatywy dowodowej dla udowodnienia okoliczności uzasadniających obniżenie wynagrodzenia, nie kwestionowała również opinii biegłego dotyczącej wynagrodzenia.

W skardze kasacyjnej od postanowienia Sądu Apelacyjnego, wnioskodawczyni zarzucając naruszenie art. 145 w związku z art. 5 k.c. i naruszenie art. 328 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. domagała się uchylenia

zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Dopuszczalność formułowania zarzutu kasacyjnego naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. (w związku z art. 391 § 1 k.p.c.) była wielokrotnie przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego, który wskazywał, że zarzut ten może wypełniać procesową podstawę kasacyjną, przy czym podkreślał, że chodzi tu o sytuacje wyjątkowe, gdy skutek uchybienia wymogom określonym w powołanym przepisie, orzeczenie nie poddaje się kontroli kasacyjnej, w szczególności ma to miejsce wówczas, gdy uzasadnienie nie ma wszystkich koniecznych elementów, bądź zawiera takie braki, które taką kontrolę uniemożliwiają (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 10 listopada 1998 r., III CKN 792/98, OSNC 1999, nr 4, poz. 83, z dnia 26 listopada 1999 r., III CKN 460/98, OSNC 2000, nr 5, poz. 100, z dnia 9 marca 2006 r., I CSK 147/05, nie publ., z dnia 16 stycznia 2006 r., V CK 405/04, nie publ., z dnia 4 stycznia 2007 r., V CSK 364/06, nie publ., z dnia 21 marca 2007 r., I CSK 458/06, nie publ.). Podkreślić przy tym trzeba, że skuteczność tej podstawy kasacyjnej pozostaje w bezpośrednim związku z podstawą naruszenia prawa materialnego. Jeżeli bowiem mamy do czynienia z niedostatecznie ustalonym stanem faktycznym, prawidłowa subsumcja norm prawnych nie jest możliwa (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 2003 r., V CKN 1825/00 oraz z dnia 10 marca 2011 r., II PK 241/10, nie publ.). Podobnie, o prawidłowym zastosowaniu prawa materialnego można mówić dopiero wówczas, gdy ustalenia stanowiące podstawę wydania zaskarżonego wyroku pozwalają na taką ocenę. W rozpoznawanej sprawie nie ma podstawy dla przyjęcia, że sposób umotywowania przez Sąd drugiej instancji rozstrzygnięcia miałby to uzasadnienie sytuować w tej wyjątkowej kategorii wadliwych uzasadnień, która przytoczony procesowy zarzut kasacyjny czyni uzasadnionym.

Sąd pierwszej instancji oceniając zachowanie Gminy na etapie zawierania umowy sprzedaży a więc rozważając te okoliczności, z których istnienia wnioskodawczyni wywodziła twierdzenie o nadużyciu przez gminę prawa do wynagrodzenia, wyraźnie wskazał na brak podstaw do takiej oceny.

Wskazał, że okoliczności jakoby Gmina działała podstępnie, uniemożliwiając nabywcom ustalenie stanu rzeczywistego nieruchomości, nie zostały udowodnione. Sąd Okręgowy odniósł się do tego twierdzenia słusznie zauważając, że wnioskodawczyni we właściwym czasie nie dowiodła okoliczności uzasadniających obniżenie wynagrodzenia za ustanowienie służebności gruntowej. W tej sytuacji twierdzenie skarżącej zawarte w skardze kasacyjnej o pominięciu w uzasadnieniu oceny zarzutu, że Gmina domagając się wynagrodzenia nadużywa prawa, jest nietrafne. W płaszczyźnie prawa materialnego (art. 5 k.c. w związku z art. 145 k.c.) również jest to zarzut nietrafny.

W ocenie skarżącej, sprzedaż nieruchomości bez odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, czyli - jak twierdzi - z wadą fizyczną, za pełną rynkową cenę i pobieranie od niej wynagrodzenia za korzystanie dla przejazdu z części działki nr 68/194, uzasadniało kwalifikację takiego, nieuczciwego zachowania, jako sprzecznego z zasadami współżycia społecznego w stopniu prowadzącym do redukcji należnego Gminie wynagrodzenia do kwoty 382 zł. Ze stanowiska skarżącej wynika, że skarżąca odlicza od wynagrodzenia, w jej przekonaniu nadpłaconą, jakąś część ceny za nieruchomość władnącą oraz zapłacony czynsz za korzystanie z części działki nr 68/194 wykorzystywanej do przejazdu w okresie przed ustanowieniem służebności.

Przypomnieć należy, że art., 5 jako klauzula generalna, służy ocenie wykonywania wszystkich praw podmiotowych, niezależnie od ich przynależności do określonej gałęzi prawa cywilnego. Usuwa natomiast spod ochrony takie wykonywanie prawa podmiotowego, które na tę ochronę nie zasługuje ze względów teleologicznych (społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa) oraz aksjologicznych (zasady współżycia społecznego). Możliwość powoływania się na art. 5 istnieje jednak tylko w przypadku - *verba legis* - „czynienia użytku ze swego prawa”, a więc nie ma on zastosowania w tych stanach faktycznych, w których określony skutek prawny, choć niekorzystny dla strony, występuje z mocy prawa, a sąd jest zobowiązany uwzględnić tę okoliczność z urzędu.

Zgodnie z art. 145 k.p.c. ustanowienie służebności drogi koniecznej następuje zawsze odpłatnie. Przesądzając o zasadzie odpłatności, nawet wówczas,

gdy obciążenie nieruchomości nie wywołuje żadnego uszczerbku majątkowego, ustawodawca sam fakt ustanowienia służebności uczynił, więc przesłanką i źródłem powstania uprawnienia do wynagrodzenia. Wynikający z ustawy obowiązek zapłaty wynagrodzenia należy, zatem oceniać jako bezwzględny, w tym znaczeniu, że jego wyłączenie może nastąpić tylko na skutek woli właściciela nieruchomości obciążonej, a więc wówczas, gdy właściciel zrzeknie się tego wynagrodzenia. Wynagrodzenie stanowi tu ekwiwalent, z reguły, pieniężny, tych utraconych lub ograniczonych uprawnień właściciela nieruchomości, jakie mógłby w odniesieniu do nieruchomości wykonywać, gdyby nie doszło do ustanowienia służebności; właściciel nieruchomości doznaje, bowiem ograniczenia w wykonywaniu w stosunku do nieruchomości przysługujących mu uprawnień właścicielskich. Prawo do takiego ekwiwalentu jest, więc prawem podmiotowym właściciela nieruchomości obciążonej i nie może zostać wyeliminowane przez zastosowanie art. 5 k.c. Jeżeli skarżąca wyrażała przekonanie, że wynagrodzenie Gminy za ustanowienie służebności nie powinno przekroczyć kwoty 382 zł, to ten poziom redukcji wynagrodzenia oznacza pozbawienie Gminy prawa do tego wynagrodzenia; w takiej kwocie stanowiłoby, bowiem ono zaledwie jego pozór, czyli pozór zadośćuczynienia odpłatności ustanowienia służebności, co jasno wynika z porównania z kwotą zasądzoną. Art. 5 k.c. nie tylko nie może stanowić podstawy nabycia prawa podmiotowego, ale też nie może stanowić podstawy definitywnej utraty takiego prawa; ani więc odwołanie się do społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa ani też żadne zasady współżycia społecznego nie usprawiedliwiają pozbawienia uprawnionego przysługującego mu prawa podmiotowego, tu: w postaci wynagrodzenia rekompensującego niedogodności związane z ustanowieniem drogi koniecznej a w przypadku powstania szkody rekompensującego również i ten uszczerbek. Ponadto, przez sam fakt działania przez sąd z urzędu w zakresie orzekania o wynagrodzeniu nie sposób w takiej sytuacji dostrzec „czynienia użytku ze swego prawa” przez uczestnika.

Niezależnie od powyższego, powstaje ponadto zagadnienie dopuszczalności korekty (obniżenia) wysokości wynagrodzenia, z punktu widzenia art. 5 k.c., a w okolicznościach sprawy zagadnienie oceny czy zdarzenia, jakie miały miejsce przed ustanowieniem służebności gruntowej

mogą na tę wysokość oddziaływać. Rekonstrukcja normy art. 145 k.c. wskazuje, że przepis nie zawierając wskazania, co do ustalenia podstaw wynagrodzenia pozostawia określenie jego wysokości ocenie sądu, co przy uwzględnieniu charakteru i funkcji, jaką wynagrodzenie ma do spełnienia wobec właściciela nieruchomości obciążonej, prowadzi do wniosku, że wysokość ta jest zależna od okoliczności danego wypadku. Sąd, ustanawiając służebność drogi koniecznej, powinien ustalić sytuację gospodarczą i osobistą żądającego ustanowienia takiej służebności oraz sytuację właściciela gruntów sąsiednich, a następnie po wyznaczeniu drogi tak oznaczyć wynagrodzenie, aby uwzględniało interesy obu stron. Zastosowanie, zatem art. 5 k.c. już jest ograniczone ze względu na istniejący w ramach art. 145 k.c. obowiązek uwzględniania interesów obu stron. Art. 5 k.c. stosujemy, bowiem co do zasady, wówczas, gdy istnieje potrzeba ochrony drugiej strony stosunku prawnego, jej słusznego interesu, który na tę ochronę zasługuje i wówczas, gdyby w inny sposób nie można zabezpieczyć interesu zagrożonego wykonywaniem prawa podmiotowego i nie ma innych mechanizmów prawnych zapewniających tę ochronę. Mimo więc tego, że mechanizm ustalania wysokości wynagrodzenia już mieści w sobie mechanizm ochronny, to bogactwo życia codziennego nie pozwala wykluczyć sytuacji, w której powstałaby konieczność obniżenia wysokości wynagrodzenia na podstawie art. 5 k.c. Mogłoby to nastąpić tylko w okolicznościach wyjątkowych. W okolicznościach rozstrzyganej sprawy możliwość taką należy wykluczyć. Sytuacja materialna skarżącej została przez sądy dostrzeżona i jej interes został zabezpieczony przez odroczenie terminu płatności ustalonego wynagrodzenia. Okoliczności natomiast, na które powołuje się skarżąca, nie mają prawnej doniosłości.

Skarżąca traktuje nabycie nieruchomości bez odpowiedniego dostępu do drogi publicznej i następstwa tego stanu w postaci konieczności płacenia czynszu za przejazd, jako stan wywołany wyłącznie przez Gminę i najwyraźniej chce, aby redukcja wynagrodzenia stanowiła dla Gminy swoistą karę za te zachowania, które uważa za nieuczciwe czy wręcz niegodziwe. W pierwszej kolejności zastrzec więc trzeba, że wykorzystanie konstrukcji nadużycia prawa dla celów retorsji jest niedopuszczalne. Wartościując natomiast zarzucane zachowania, stwierdzić należy,

że brak jest jakichkolwiek podstaw do przyjęcia, aby mogły być one poczytane za niegodziwe. W umowie zawartej w formie aktu notarialnego zawarto dokładny opis, w tym usytuowanie przestrzenne sprzedawanej nieruchomości, przy ul. R. Wykluczyć należy stan, aby skarżąca przystępując do przetargu, nie zapoznała się z położeniem nieruchomości w terenie i aby, przeznaczając ją na działalność gospodarczą, zaniechała ustaleń, co do możliwości skomunikowania działki z drogą publiczną. To po pierwsze, po drugie, nie przesądzając czy niemożność urządzenia zjazdu z nieruchomości na ul. R. można traktować jako wadę fizyczną, nie ulega wątpliwości, że przepisy kodeksu cywilnego w takich wypadkach zapewniają kupującemu odpowiednie roszczenie, czy to z rękojmi w postaci obniżenia ceny, czy też odszkodowawcze, z powodu nienależytego wykonania zobowiązania. Pobieranie z kolei przez Gminę czynszu w związku z łączącą strony umową dotyczącą nieruchomości wykorzystywanej dla przejazdu w okresie przed ustanowieniem służebności, nie było bezprawne skoro było wynikiem zawartej umowy, lub też było wykonywaniem przez właściciela gruntu przysługującego mu z ustawy uprawnienia do wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości; zaniechanie pobierania tego rodzaju należności mogło skutkować odpowiedzialnością organów gminy za naruszenie dyscypliny finansowej.

Z przedstawionych przyczyn orzeczono jak w sentencji (art. 398<sup>14</sup> k.p.c.).

O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 530 § 3 k.p.c. w związku z § 5 pkt 3 i § 10 ust. 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r., poz. 1804, ze zm. - Dz.U. z 2016 r., poz. 1667).

kc

jw