

Sygn. akt III CSKP 73/21

POSTANOWIENIE

Dnia 25 maja 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący)

SSN Marian Kocon (sprawozdawca)

SSN Anna Owczarek

w sprawie z wniosku W. M.
przy uczestnictwie J. M. i A. M.
o ustanowienie służebności,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 25 maja 2021 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawcy
od postanowienia Sądu Okręgowego w (...)
z dnia 6 grudnia 2018 r., sygn. akt III Ca (...),

**oddala skargę kasacyjną; zasądza od wnioskodawcy na rzecz
uczestników kwotę 240 zł (dwieście czterdzieści złotych) tytułem
kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w (...) postanowieniem z dnia 6 grudnia 2018 r. oddalił apelację wnioskodawcy W. M. od postanowienia Sądu Rejonowego w Z. z dnia 2 marca 2018 r., którym oddalono jego wniosek o ustanowienie służebności dojścia do budynku w odległości 1,40 m od ocieplenia budynku, pasem gruntu biegnącym równolegle do ściany budynku, aż do jego końca, poczynawszy od linii istniejącej służebności.

Sąd ustalił, że wnioskodawca i uczestnicy A. i J. M. sąsiadują stanowiącymi ich własność działkami gruntu, które w 1993 r. otrzymali w drodze darowizny od J. i L. M.. Działki te powstały w wyniku podziału przez darczyńców zabudowanej już wówczas nieruchomości, po uzgodnieniu, że wjazd na działkę wnioskodawcy (nr (...)/30) będzie następował szlakiem służebnym przez działkę uczestników ((...)/31). Granicę pomiędzy nimi wyznacza ściana budynku wnioskodawcy do którego prowadzą dwa wejścia. Jedno z nich usytuowane jest w jego południowej części zaś drugie w zachodniej.

Przed podziałem nieruchomości główne wejście do budynku wnioskodawcy znajdowało się we wschodniej części, która obecnie należy do uczestników. Po śmierci L. M. uczestnicy zwrócili się do wnioskodawcy o usunięcie schodów do wejścia głównego i ogrodzenia znajdujących się na ich działce. Strony nie doszły do kompromisu, więc uczestnicy wystąpili do Sądu Rejonowego w Z. ze stosownym powództwem. Postępowanie toczyło się pod sygn. akt I C (...). W jego toku, zgodnie z upoważnieniem stwierdzonym w wyroku zaocznym z dnia 14 listopada 2008 r., sygn. akt IC (...), uczestnicy usunęli przedmiotowe schody oraz ogrodzenie ze swojej działki. Natomiast wyrokiem z dnia 28 stycznia 2013 r., sygn. akt IC (...), Sąd zakazał wnioskodawcy oraz osobom prawa jego reprezentującym wykonywanie jakichkolwiek aktów posiadania na działce uczestników za wyjątkiem uprawnień wynikających z istniejącej służebności drogi koniecznej.

Powództwo wnioskodawcy o nakazanie uczestnikom przywrócenia na ich działce stanu poprzedniego, a mianowicie usuniętych schodów oraz ogrodzenia, wyrokiem z dnia 10 stycznia 2013 r. sygn. akt I C (...) zostało oddalone.

Sąd Okręgowy uznał, że ocena zasadności wniosku o ustanowienie służebności, dokonana przez pryzmat art. 145 § 1 k.c., jak i art. 285 w zw. z art. 294 k.c. prowadzi do konkluzji, że wniosek jest bezzasadny, gdyż przewidziane w tych przepisach przesłanki ingerencji w cudze prawo własności nie zostały spełnione.

Skarga kasacyjna wnioskodawcy od postanowienia Sądu Okręgowego - oparta na obu podstawach z art. 398³ k.p.c. - zawiera zarzut naruszenia art. 328 § 2

k.p.c., art. 233 §1 w zw. z art. 382 k.p.c., art. 145 §1, art. 285 k.c., i zmierza do uchylenia tego postanowienia oraz przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Istota zarzutów skargi kasacyjnej sprowadza się do twierdzenia, że Sąd dokonał błędnej subsumcji opierając zaskarżone postanowienie na art. 145 k.c., a nie na art. 285 k.c.

Z faktu sąsiedztwa gruntów, należących do różnych właścicieli wynika kompleks zagadnień których rozwiązanie wymaga nie tylko pewnych ograniczeń sfery wyłączności poszczególnych właścicieli, jak również pewnych ograniczeń swobody korzystania z własnej nieruchomości, lecz także włożenia na właścicieli pewnych pozytywnych obowiązków w interesie sąsiadów. Są to obowiązki *ex lege*, należące do treści prawa własności. Kodeks cywilny normuje je w art. 144-154 k.c.

Pojęcie prawa własności w ujęciu art. 140 k.c. przemawia za poglądem, że uprawnienia i obowiązki, wynikłe z sąsiedztwa gruntów, mieszczą się w treści prawa własności.

Przepis art. 144 k.c. obciąża właściciela nieruchomości wyjściowej obowiązkiem powstrzymywania się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę. Właściciel nieruchomości sąsiedniej ma zaś obowiązek znoszenia działań nie przekraczających tę przeciętną miarę. Z drugiej strony właścicielowi nieruchomości wyjściowej służy uprawnienie żądania od właściciela nieruchomości sąsiedniej, aby znosił jego działania dopuszczalne według art. 144 k.c. zaś właściciel nieruchomości sąsiedniej jest uprawniony żądać, aby właściciel nieruchomości wyjściowej powstrzymał się od działań zakazanych przez przepis art. 144 k.c. Te uprawnienia i obowiązki należą do treści prawa własności sąsiadujących ze sobą w rozumieniu art. 144 k.c. nieruchomości.

Przepis art. 145 k.c. w wypadku gdy nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich, zapewnia właścicielowi ten dostęp. Treść prawa własności

uprawnionego zostaje zatem rozszerzona, treść zaś prawa własności zobowiązanego ulega zwężeniu.

Przepis art. 147 k.c. nakłada na właściciela nieruchomości obowiązek dokonywania robót ziemnych w taki sposób, żeby to nie groziło nieruchomościom sąsiednim utratą oparcia. Po stronie właściciela nieruchomości sąsiedniej istnieje zatem uprawnienie domagania się, aby właściciel roboty ziemne na swym gruncie dokonywał w sposób nie zagrażający nieruchomościom sąsiednim utratą oparcia. Te uprawnienia i obowiązki należą do treści prawa własności sąsiadujących ze sobą gruntów.

Także uprawnienia i obowiązki z art. 148, 149 i 149 k.c. należą do treści prawa własności gruntów.

Przepis art. 151 k.c. daje właścicielowi gruntu sąsiedniego uprawnienie do sprzeciwienia się wniesieniu na jego gruncie części budynku /lub innego urządzenia/ budowanego na gruncie wyjściowym. Przepis ten wkłada na właściciela gruntu zajętego - w wypadku istnienia przesłanek w tym przepisie przewidzianych - obowiązek znoszenia na swym gruncie części budynku /lub innego urządzenia/ wniesionego na gruncie wyjściowym. Obowiązki temu odpowiada - w razie istnienia wspomnianych przesłanek - uprawnienie właściciela gruntu wyjściowego do tego, aby właściciel gruntu zajętego znosił część budynku, która została wzniesiona na tym gruncie /zajętym/. Te uprawnienia i obowiązki należą do treści prawa własności gruntów.

Przepis art. 152 k.c. nakłada na właścicieli gruntów sąsiadujących ze sobą obowiązek współdziałania przy rozgraniczeniu tych gruntów oraz przy utrzymywaniu stałych znaków granicznych. W wypadku zaś zatarcia granic /sporu co do przebiegu linii granicznej/ gruntów ze sobą sąsiadujących każdemu z tych właścicieli służy wypływające z jego prawa własności /a więc mieszczące się w treści tego prawa/ roszczenie o rozgraniczenie /art. 153 k.c./. Te uprawnienia i obowiązki należą do treści prawa własności gruntów /są obowiązkami do podejmowania określonych działań, a więc obowiązkami czynienia/.

Przepis art. 154 § 2 k.c. przyznaje sąsiadom prawo do wspólnego użytkowania urządzeń, określonych w tym przepisie, oraz drzew i krzewów

rosnących na granicy. Z kolei art. 154 § 2 k.c. wkłada na korzystających z tych urządzeń obowiązek ponoszenia wspólnie kosztów ich utrzymania.

Z powyższych unormowań wynikają prawa podmiotowe znajdujące odzwierciedlenie w roszczeniach.

Sąd Najwyższy w powołanym przez Sąd Okręgowy postanowieniu z dnia 13 kwietnia 1999 r., II CKN 259/98, (nie publ.), stwierdził, że przepis art. 285 k.c. określa treść służebności gruntowej oraz stanowi, że nieruchomości "można obciążyć". Czynność obciążająca prawo własności jest rozporządzeniem i stosowne uprawnienie właściciela, w granicach nie zabronionych, wynika z art. 140 k.c. Zbędne przeto byłoby jego dodatkowe potwierdzenie w odrębnym przepisie. Dlatego należy uznać, że mimo odrębnej stylistyki przepisu z art. 285 k.c. wynika z niego podmiotowe prawo właściciela nieruchomości władnącej ustanowienia obciążenia innej nieruchomości, a z tego prawa konsekwentnie wynika roszczenie rozpoznawane przez sąd powszechny na podstawie kodeksu postępowania cywilnego (art.1 i art. 2 § 1 k.p.c.). Należy dodać, że przepisy kodeksu cywilnego nie zawierają, poza wyjątkami (art. 145 k.c.), szczegółowych unormowań dotyczących zakresu służebności, poprzestając na utworzeniu wyczerpującego ich katalogu. Ze względu na różnorodność stanów faktycznych wymagających ograniczania właściciela w ramach służebności gruntowej w jego uprawnieniach w art. 285 §1 k.c. znajdują się jedynie zwroty o "oznaczonym" zakresie korzystania lub zakazaniu "określonych" działań i uprawnień. Konkludując, rację ma skarżący, kiedy twierdzi, że właściciel nieruchomości może, co do zasady, na podstawie art. 285 § 1 k.c. domagać się ustanowienia służebności gruntowej obciążającej sąsiednią nieruchomość. Takie też stanowisko, co należy podkreślić, zajął Sąd Okręgowy rozstrzygając w sprawie, które podziela skład Sądu Najwyższego rozpoznający skargę.

Odrębnym natomiast zagadnieniem w sprawie jest zasadność żądania skarżącego, która musi być oceniana w aspekcie spełnienia wszystkich przesłanek służebności. Sąd Okręgowy uznał, zgodnie z poglądem Sądu Najwyższego wyrażonym w powołanym postanowieniu z dnia 13 kwietnia 1999 r., że dla ustanowienia służebności gruntowej nie jest wystarczające odwołanie się, jak to

czyni skarżący, do zwiększenia użyteczności nieruchomości władnącej - kryterium wynikającego wprost z § 2 art. 285 k.c. O tym, kiedy cudzą nieruchomość można obciążyć, decydują także dalsze przepisy tego samego działu. Z art. 294 k.c., regulującego roszczenie o zniesienie służebności, wynika znaczenie przesłanek szczególnej uciążliwości służebności i konieczności jej istnienia. Jeżeli istnienie szczególnej uciążliwości lub brak konieczności pozwala na zniesienie istniejącej służebności, czyli odjęcie prawa podmiotowego służącego właścicielowi władnącemu, to przy ustanowieniu jej powyższe przesłanki także podlegają badaniu.

Powyższe stanowisko nie jest sprzeczne z przepisem art. 285 § 2 k.c. Kryterium zwiększenia użyteczności nie pokrywa się bowiem z koniecznością, o której mowa w art. 294 k.c. Obydwa te kryteria rozpoznawane łącznie oznaczają bowiem, że dla ustanowienia służebności gruntowej musi istnieć celowość mierzona użytecznością nieruchomości władnącej oraz konieczność, jako brak innych możliwości osiągnięcia tego celu niż przez ingerencję w cudze prawo własności. Przesłanka ta powinna być rozumiana racjonalnie, zatem przy założeniu, że będą wykorzystane zwykłe w takich wypadkach możliwości techniczne i rozsądne koszty.

Jako trzecia przesłanka występuje brak szczególnej uciążliwości, która wskazuje, że interes obciążonego musi być oceniany relatywnie, w stosunku do rodzaju naruszonego dobra. Jeżeli ustanawiana służebność dotyczy tylko sfery majątkowej, uciążliwość może być z reguły skompensowana wynagrodzeniem, natomiast gdy wykonywanie służebności dotyczy w większym stopniu sfery osobistej właściciela nieruchomości obciążonej, szczególna uciążliwość jako okoliczność sprzeciwiająca się ustanowieniu służebności gruntowej występuje z większą intensywnością (zob. powołane postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 1999 r., II CKN 259/98, niepubl.).

Wychodząc z powyższych założeń Sąd Okręgowy zasadnie uznał, wbrew zarzutom skarżącego, że w okolicznościach sprawy istotne jest to, iż nieruchomości skarżącego i uczestników wywodzą się z jednej dzielonej przez ich poprzedników prawnych zabudowanej już wówczas nieruchomości, po uzgodnieniu, że wjazd na

działkę skarżącego będzie następował przez działkę uczestników. I dalej, że tak obciążona działka uczestników pełni już rolę nieruchomości służebnej względem działki skarżącego.

Zasadnie też Sąd Okręgowy uznał, że ustanowieniu służebności gruntowej, o wnioskowanej treści (k. 91), na podstawie art. 285 § 1 k.c. w zw. z art. 294 k.c., sprzeciwia się również zakres uciążliwości dla nieruchomości obciążonej.

W konsekwencji powyższego skarga kasacyjna wnioskodawcy okazała się bezzasadna.

Z tych przyczyn Sąd Najwyższy orzekł, jak w postanowieniu.