

Sygn. akt III Cz 2161/16

POSTANOWIENIE

Dnia 19 stycznia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w następującym składzie:

Przewodniczący – Sędzia SO Leszek Dąbek

Sędziowie: SO Andrzej Dyrda

SO Roman Troll (spr.)

po rozpoznaniu w dniu 19 stycznia 2017 r. w Gliwicach na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku T. K.

z udziałem A. S., M. S. i Skarbu Państwa – Starosty (...)

o ustanowienie drogi koniecznej

na skutek zażalenia uczestników postępowania A. S. i M. S.

na postanowienie Sądu Rejonowego w (...)

z dnia 1 października 2016 r. , sygn. akt I Ns 1943/15

postanawia:

zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że oddalić wniosek wnioskodawcy o udzielenie mu zabezpieczenia.

SSO Roman Troll SSO Leszek Dąbek SSO Andrzej Dyrda

Sygn. akt III Cz 2161/16

UZASADNIENIE

Wnioskodawca T. K. wniósł o ustanowienie drogi koniecznej na nieruchomości położonej w R. przy ul. (...) obejmującej działki nr (...), dla której Sąd Rejonowa

w W. prowadzi księgę wieczystą o nr (...). Ponadto złożył wniosek o udzielenie zabezpieczenia poprzez zobowiązanie uczestników postępowania A. S. i M. S. do zapewnienia swobodnego przechodu i przejazdu po nieruchomości składającej się z działek (...), dla której Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą nr (...) zapewniając na czas postępowania dostęp do drogi publicznej użytkownikom, w tym wnioskodawcy i najemcom nieruchomości położonej w R. przy ul. (...) składającej się z działek nr (...), dla której Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz działki (...), dla której Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą nr (...) wg szlaku opisanego na mapie załączonej do wniosku /k. 212-215/. Zaznaczył, że jest zarządcą ustanowionym na podstawie prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego

w W. w sprawie I Co 1935/14 dotyczącej nadzoru nad egzekucją z nieruchomości dłużnika T. S. objętych księgami wieczystymi nr (...).

Postanowieniem z 1 października 2016 r. Sąd Rejonowy w (...) udzielił zabezpieczenia poprzez zakazanie uczestnikom A. S. i M. S. naruszania swobody przechodu i przejazdu T. K. i najemcom nieruchomości położonych w R. przy ul. (...), obejmujących działki nr (...) ((...)) oraz działkę nr (...) ((...)) pasem drogi o szerokości co najmniej 4 metrów,

przebiegającym przez nieruchomości położoną w R. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim prowadzi księgę wieczystą nr (...) w sposób następujący:

- od drogi publicznej (boczna od ul. (...)) działką nr (...), następnie działką nr (...) i działką (...) na południowy zachód od nowobudowanej hali (wzdłuż dłuższego boku hali) i na północny zachód od tejże hali (wzdłuż krótszego boku hali), (a w przypadku gdyby przejazd na południowy zachód i na północny zachód od nowobudowanej hali był tymczasowo niemożliwy, to pasem o szerokości co najmniej

4 metrów na południowy wchód od nowobudowanej hali (wzdłuż krótszego boku hali) i na północny wchód od tejże hali (wzdłuż dłuższego boku hali)

- dalej działką nr (...) do działki nr (...), i dalej na działce (...) na której pas drogi ma przebiegać wzdłuż granicy z działką nr (...) i posiadać szerokość co najmniej 10 metrów,

a także zobowiązał uczestników M. S. i A. S. do zlikwidowania postawionych przeszkód uniemożliwiających przechód i przejazd w/w trasą, w szczególności płotu betonowego umiejscowionego na granicy działki nr (...) z działką (...).

W uzasadnieniu Sąd Rejonowy wskazał, że zarządca zajętej nieruchomości, może wystąpić z wnioskiem o ustanowienie służebności drogi koniecznej, gdyż złożenie wniosku

o ustanowienie służebności drogi koniecznej jest czynnością potrzebną do prawidłowej gospodarki i nie przekracza zwykłego zarządu (art. 935 § 1 i 2 k.p.c.). Podkreślił, że roszczenie jest wiarygodne – nieruchomości, której zarządcą jest wnioskodawca nie ma dostępu do drogi publicznej, a w czasie, kiedy objęte sporem nieruchomości pozostawały jeszcze we władaniu dłużnika dojazd do nich odbywał się poprzez nieruchomości pozostającą obecnie w użytkowaniu wieczystym uczestników postępowania. Brak zabezpieczenia mógłby uniemożliwić lub poważnie utrudnić wykonanie ewentualnego postanowienia o ustanowieniu służebności drogi koniecznej, gdyż uczestnicy realizują na swojej nieruchomości kolejne inwestycje, mają dalsze zamierzenia budowlane, na co wskazali również przy okazji przeprowadzania wizji. Orzeczenie to zapadło na podstawie art. 730¹ k.p.c.

Zażalenie na to postanowienie złożyli uczestnicy postępowania A. S. i M. S. zaskarżając je w całości i zarzucając mu naruszenie: art. 935 k.p.c. w związku z art. 145 k.c. poprzez uznanie, że zarządca zajętej nieruchomości posiada legitymację czynną do wystąpienia z wnioskiem o ustanowienie służebności drogi koniecznej, podczas gdy czynność ta in concreto przekracza zwykły zarząd nieruchomością; art. 730¹ §1 i 2 k.p.c. w związku z art. 755 k.p.c. poprzez błędne przyjęcie, że wnioskodawca wykazał interes prawny w uzyskaniu zabezpieczenia, a w sprawie zachodzi konieczność unormowania praw i obowiązków na czas trwania postępowania, podczas gdy faktycznie wnioskodawca nie posiada interesu prawnego w uzyskaniu zabezpieczenia, gdyż budynek położony na działce (...) jest pustostanem i nie jest przez nikogo wykorzystywany w żaden sposób, a wnioskodawca posiada możliwość urządzenia dojazdu po działkach drogowych nr (...); art. 510 § 2 k.p.c.

i art. 292 k.p.c. poprzez niewezwanie do udziału w sprawie właściciela działek nr (...) i rozpoznanie wniosku o udzielenie zabezpieczenia bez udziału tego podmiotu; art. 738 k.p.c. poprzez orzeczenie zabezpieczenia ponad treść wniosku zarówno co do zakresu szklaku drogowego, jego szerokości jak i nałożonych na uczestników obowiązków. Zarzucili także błąd w ustaleniu stanu faktycznego poprzez pominięcie, że możliwy jest inny alternatywny dojazd (działkami drogowymi nr (...)) należącymi do Gminy, na których wystarczy urządzić drogę oraz poprzez niewyjaśnienie, pomimo podniesienia tych kwestii przez uczestników postępowania, czy ostatecznie wymienione działki mają charakter drogowy, czy stanowią część drogi publicznej, a jeżeli tak to kiedy droga ta zostanie faktycznie urządzona.

W oparciu o powyższe zarzuty skarżący wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez oddalenie wniosku o udzielenie zabezpieczenia w całości i przyznanie kosztów postępowania zabezpieczającego względnie uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu w (...) do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności rozważenia wymaga podniesiony zarzut braku legitymacji procesowej wnioskodawcy, ponieważ ewentualne potwierdzenie zasadności tego zarzutu czyni bezprzedmiotowym rozważania w pozostałym zakresie.

Zgodnie z art. 730¹ § 1 k.p.c. roszczenie powinno być uprawdopodobnione. W zażaleniu podniesiono brak legitymacji wnioskodawcy do wystąpienia z takim roszczeniem. Odnosi się to bezpośrednio do uprawdopodobnienia okoliczności związanych z jego legitymacją. Bezsporne w sprawie jest, że wnioskodawca został ustanowiony zarządcą zajętej w toku postępowania egzekucyjnego nieruchomości, dlatego też jego obowiązki i uprawnienia wynikają z regulacji art. 935 i następne k.p.c.

Zgodnie z art. 935 § 1 – 3 k.p.c. zarządca zajętej nieruchomości obowiązany jest wykonywać czynności potrzebne do prowadzenia prawidłowej gospodarki. Ma on prawo pobierać zamiast dłużnika wszelkie pożytki z nieruchomości, spieniężać je w granicach zwykłego zarządu oraz prowadzić sprawy, które przy wykonywaniu takiego zarządu okażą się potrzebne. W sprawach wynikających z zarządu nieruchomością zarządca może pozywać i być pozywany. Zarządcy wolno zaciągać tylko takie zobowiązania, które mogą być zaspokojone z dochodów z nieruchomości i są gospodarczo uzasadnione. Czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu zarządca może wykonywać tylko za zgodą stron,

a w jej braku - za zezwoleniem sądu, który przed wydaniem postanowienia wysłucha wierzyciela, dłużnika i zarządcę, chyba że zwłoka groziłaby szkodą. A zatem zarządca może zatem wykonywać wszelkie czynności, które uzna za potrzebne do racjonalnego gospodarowania w granicach zwykłego zarządu. Jednocześnie zaciąganie przez zarządcę zobowiązań, nawet w granicach czynności zwykłego zarządu, zostało ograniczone dwoma warunkami kodeksowymi. Po pierwsze musi istnieć możliwość zaspokojenia tych zobowiązań z dochodów nieruchomości, a po drugie zobowiązania te muszą być gospodarczo uzasadnione. Art. 935 § 2 k.p.c. uznać należy za doprecyzowanie regulacji zawartych w jego § 1, ponieważ niewątpliwie tylko takie działania zarządcy będzie można uznać za prowadzenie prawidłowej gospodarki.

Wnioskodawca, jako zarządca nieruchomości, jest więc uprawniony do prowadzenia prawidłowej gospodarki tej nieruchomości i wykonywania czynności zwykłego zarządu. Jednocześnie wolno mu zaciągać tylko takie zobowiązania, które mogą być zaspokojone z dochodów z nieruchomości i są gospodarczo uzasadnione (art. 935 § 2 k.p.c.).

W orzecznictwie podnosi się, że współwłaściciele nieruchomości mogą żądać ustanowienia na rzecz tej nieruchomości służebności drogi koniecznej. Może takie żądanie złożyć również jeden ze współwłaścicieli, albowiem faktycznie jest to czynność zmierzająca do zachowania wspólnego prawa (art. 209 k.c.). Dlatego też sprzeciw któregokolwiek z pozostałych współwłaścicieli należy rozpatrywać poprzez pryzmat regulacji art. 201 k.c. - czyni to zasadę wystąpienia przez jednego współwłaściciela o ustanowienie służebności drogi koniecznej czynnością zwykłego zarządu (por. postanowienie Sądu najwyższego z 10 grudnia 2003 roku, sygn. akt V CK 524/03; LEGALIS 65423). W zasadzie nie ma żadnych powodów, aby również w ramach postępowania prowadzonego w trybie egzekucji z nieruchomości w inny sposób odczytywać zakres pojęcia zwykły zarząd, w sytuacji gdy nieruchomość nie ma dostępu do drogi publicznej. Sąd Okręgowy stoi więc na stanowisku, że w zasadzie wystąpienie z wnioskiem o ustanowienie, dla konkretnej nieruchomości, służebność drogi koniecznej nie wymaga złożenia tego wniosku przez wszystkich współwłaścicieli nieruchomości, która nie ma dostępu do drogi publicznej, natomiast w przypadku sprzeciwu któregokolwiek z nich konieczne jest upoważnienie sądowe do dokonania tej czynności, albowiem stanowi ona czynność zwykłego zarządu i zmierza do zachowania wspólnego prawa.

Z powyższych względów wniosek zarządcy nieruchomości o ustanowienia dla niej służebności drogi koniecznej w zasadzie należy uznać za uprawniony, albowiem legitymacja zarządcy do wstąpienia z tym wnioskiem wynika z tego, że jest to czynność zmierzająca do zachowania prawa do tej nieruchomości. Nieruchomość niemająca dostępu do drogi publicznej jest przecież mniej warta, a wierzycielom powinno zależeć na tym, aby jej wartość była jak najwyższą, by ją z sprzedać za najwyższą cenę. W zasadzie więc zarządca nieruchomości ustanowiony w toku

postępowania egzekucyjnego występując z wnioskiem o ustanowienie służebności drogi koniecznej działa w zakresie swoich kompetencji: prowadzenia prawidłowej gospodarki oraz zwykłego zarządu tą nieruchomością. Teoretycznie więc nie byłoby wymagane zezwolenie sądu lub zgoda stron tego postępowania na wystąpienie z takim wnioskiem. Nie można jednak pominąć wskazanej powyżej regulacji art. 935 § 2 k.p.c., albowiem ogranicza ona możliwość zaciągnięcia zobowiązań przez zarządcę nieruchomości także

w ramach zwykłego zarządu. Nie ulega zaś żadnej wątpliwości, że ustanowić służebność można także w drodze umowy, czynności prawnej.

W rozpoznawanej sprawie zarządca zażądał ustanowienia służebności drogi koniecznej za wynagrodzeniem w wysokości 17 000 zł, twierdzi również, że nieruchomość została

w części wdzierżawiona, natomiast nie wskazał w jakiej wysokości kształtują się dochody

z tej nieruchomości. W tym zakresie więc wnioskodawca nie byłby uprawniony do zaciągnięcia zobowiązania co do ustanowienia umownej służebności gruntowej, albowiem nie uprawdopodobnił nawet tego jakie są dochody z nieruchomości. Nie ma więc nawet konieczności oceny, na obecnym etapie, prawidłowości zawartej umowy dzierżawy (z przedłożonej umowy wysokość tego czynszu nie wynika – uniemożliwiono jej odczytanie). Dlatego też należy uznać, że jego wystąpienie z tym wnioskiem - na obecnym etapie sprawy - nie znajduje uzasadnienia w treści art. 935 k.p.c., albowiem przepis ten należy wyklądać zgodnie z intencją regulacji dotyczących egzekucji z nieruchomości, które mają na celu doprowadzenie do zaspokojenia ze sprzedaży nieruchomości jak najwyższej sumy długów, po to aby zaspokoić jak największą ilość wierzycieli. Nie może być zaś tak, że zarządca zaciągnie zobowiązanie, które nie może być zaspokojone z dochodów z nieruchomości w tym zakresie musi dysponować zezwoleniem sądu lub zgodą stron.

W rozpoznawanej sprawie nie uprawdopodobniono jakie są dochody z nieruchomości, a co za tym idzie nie można uznać, aby czynności zarządcy w tym zakresie były legitymowane treścią art. 935 § 1 i 2 k.p.c. Trzeba także zaznaczyć, że zgodnie z art. 940 pkt 5 k.p.c.

z dochodów z nieruchomości zarządca pokrywa także zobowiązania związane z wykonaniem zarządu, a takim zobowiązaniem jest właśnie wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej.

Jeżeli nieruchomość w chwili zajęcia nie miała uregulowanego prawnie dostępu do drogi koniecznej, to zawarcie przez wnioskodawcę umowy o ustanowienie takiej służebności, bądź wystąpienie z wnioskiem w tym zakresie, musi łączyć się co najmniej z uprawdopodobnieniem - jeżeli chodzi o zabezpieczenie roszczenia - dochodów z tej nieruchomości wskazujących na możliwość pokrycia wynagrodzenia za ustanowienie służebności właśnie z tych dochodów. Wszystko po to, aby niepotrzebnie nie obciążać tymi kosztami całego postępowania egzekucyjnego.

Z powyższych względów Sąd Okręgowy stoi na stanowisku, że pomimo uznania, że czynność wystąpienia z wnioskiem o ustanowienie służebności drogi koniecznej stanowi

w zasadzie czynność zwykłego zarządu, to wobec braku uprawdopodobnienia przez wnioskodawcę – będącego zarządcą nieruchomości – dochodów z nieruchomości, które mogą zaspokoić wskazane przez niego wynagrodzenie za ustanowienie tej służebności nie można przyjąć, aby uprawdopodobnił on swoją legitymację do wystąpienia z żądaniem o ustanowienia takiej służebności. Specyficzna jest bowiem sytuacja prawna zarządcy nieruchomości ustanowionego w toku postępowania egzekucyjnego i czynności związane ze zwykłym zarządem nieruchomością muszą być interpretowane w świetle zasad wyrażonych w art. 935 k.p.c., a więc dodatkowo ograniczone także przez regulację art. 935 § 2 k.p.c. W takiej sytuacji, jak w rozpoznawanej sprawie (przy braku uprawdopodobnienia dochodów z nieruchomości), zarządca powinien faktycznie dysponować zgodą stron postępowania egzekucyjnego lub zezwoleniem sądu na wystąpienie z takim wnioskiem (por. art. 935 § 3 k.p.c.).

Dlatego też zażalenie okazało się zasadne.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w związku z art. 397

§ 1 i 2 k.p.c. oraz art. 13 § 2 k.p.c., należało orzec jak w sentencji. Natomiast rozstrzygnięcie o kosztach postępowania zażaleniowego zapadnie w orzeczeniu kończącym postępowanie

w sprawie zgodnie z art. 108 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.

SSO Roman Troll SSO Leszek Dąbek SSO Andrzej Dyrda