

Sygn. akt IV CSK 68/07

## **POSTANOWIENIE**

Dnia 30 maja 2007 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Iwona Koper (przewodniczący)

SSN Marian Kocon

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku Ma. i M. M.

przy uczestnictwie A. K. i in.,

o ustanowienie służebności drogi koniecznej,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 30 maja 2007 r.,

skarg kasacyjnych uczestników postępowania Z.

i S. D. oraz M. K.

od postanowienia Sądu Okręgowego [...]

z dnia 31 października 2006 r.,

**oddała obydwie skargi kasacyjne.**

Uzasadnienie

Wnioskodawcy – małżonkowie Ma. i M. M. wystąpili z wnioskiem o ustanowienie służebności drogi koniecznej, z uwagi na to, że ich nieruchomości – działka nr 113 położona w S. - nie ma dostępu do drogi publicznej. Właściciele działki od lat korzystali ze swobodnego przejazdu przez działkę nr 121, stanowiącą dalszy fragment tego samego pasa gruntu, dochodzący do szosy i pozostający w rękach członków dalszej rodziny. W końcowym fragmencie przejazd wiódł przez sąsiadującą z obydwoma nieruchomościami działkę uczestników Z. i S. D. Kiedy jednak w 2002 r. działka nr 121 została zbyta na rzecz niezwiązanych z rodziną M. uczestników A. i M. K., ci wyrazili wprawdzie zgodę na korzystanie przez wnioskodawców z przejazdu na etapie starań o pozwolenie na budowę, jednak później zaczęło dochodzić między tymi stronami do konfliktów. Właściciele działki nr 121 w toku postępowania podnosili, że droga przebiega w odległości 1,15-1,20 m od ściany budowanego przez nich domu, będzie utrudniała prace budowlane i korzystanie z budynku mieszkalnego, a ponadto stanowi nadmierne obciążenie dla ich wąskiej działki (o szerokości ok. 19 m).

Sąd Rejonowy ustanowił za wynagrodzeniem służebność drogi koniecznej na rzecz kaźdoczesnego właściciela nieruchomości oznaczonej jako działka 113 częściowo na działce nr 121, stanowiącej własność A. i M. K. i częściowo (odcinek łączący się z drogą publiczną) na sąsiedniej działce nr 117, będącej własnością Z. i S. D. Droga przebiegać miała w sposób zaprojektowany przez biegłego geodetę J. R., szlakiem dotychczas wykorzystywanym na ten cel przez wnioskodawców, stanowiącym najkrótsze połączenie z drogą publiczną i jednocześnie dojazd do zabudowań małżonków K. Sąd nie podzielił zastrzeżeń małżonków K., przyjmując, że chociaż droga konieczna będzie biegła 1,20 m od ściany ich domu mieszkalnego, to natężenie ruchu nie będzie duże i nie wpłynie negatywnie na korzystanie z budynku, prowadzone przy nim prace budowlane, ani też na bezpieczeństwo przyłącza energetycznego. Za usprawiedliwiony uznał natomiast sprzeciw uczestników Z. i S. D., wobec sugestii wyznaczenia drogi koniecznej po działce nr 117, która nigdy nie była powiązana z działką wnioskodawców, zwłaszcza że zamierzają oni budować dom dla córki na tym gruncie, w pobliżu szosy.

W wyniku apelacji uczestnika M. K., po uzupełnieniu postępowania dowodowego ponownymi oględzinami działek stron z udziałem geodety oraz kolejną opinią tego biegłego, Sąd Okręgowy zmienił zaskarżone postanowienie i ustanowił żadaną służebność na działkach nr 117 (stanowiącej własność Z. i S. małżonków D.) oraz nr 121 (stanowiącej własność M. i A. małżonków K.) według wariantu nr 2 przedstawionego na mapie biegłego geodety J. R. Wariant ten zakłada przesunięcie drogi koniecznej w części przebiegającej przy domu małżonków K. oraz pomiędzy ich domem a szosą tak, by w połowie (1,5 m) znajdowała się ona na działce małżonków K. i w połowie na działce małżonków D., co spowoduje jej odsunięcie od budynku mieszkalnego małżonków K. na odległość min. 2,72 m.

W ocenie Sądu Okręgowego droga położona ok. 1 m od skraju budynku i 3,5 m od wejścia do mieszkania uniemożliwiłaby prawidłową eksploatację domu, dokończenie jego budowy, czy przeprowadzenie ewentualnych remontów w przyszłości, bez uciążliwości w korzystaniu z drogi i stwarzania niebezpieczeństwa dla właścicieli. Dlatego konieczne było wyznaczenie jej dalej od budynku mieszkalnego. Według Sądu II instancji przyjęte rozwiązanie nie zabierze gruntów uprawnych obciążonym działkom i wkomponuje się w istniejące drogi, bowiem na działce nr 117 pas przy granicy z działkami 113 i 121 stanowi dojazd do zabudowań małżonków D., a zatem także jest wykorzystywany jako droga.

Sąd II instancji zwrócił też uwagę, że ustały okoliczności przemawiające przeciwko usytuowaniu większej niż dotychczas części drogi koniecznej na działce małżonków D., bowiem Z. D. wycofał wniosek o ustalenie warunków zabudowy części działki przy drodze publicznej, a zatem zrezygnował z planów budowlanych.

Skargę kasacyjną od powyższego postanowienia złożyli uczestnicy postępowania: Z. i S. D. oraz M. K., zaskarżając je w całości.

Z. i S. D. oparli skargę kasacyjną na obydwu podstawach z art. 398<sup>3</sup> § 1 k.p.c.

W ramach podstawy naruszenia prawa materialnego przywołali błędną wykładnię art. 145 § 2 i 3 k.c., prowadzącą do niesłusznego przyjęcia, że przeprowadzenie szlaku służebności drogi koniecznej przez ich działkę nr 117, jest potrzebne do prawidłowego korzystanie z budynku mieszkalnego małżonków

Kliza, chociaż w rzeczywistości taka potrzeba nie zachodzi, a przeprowadzenie służebności przez nieruchomości skarżących jest sprzeczna z interesem społeczno-gospodarczym, gdyż narusza istniejącą od kilkudziesięciu lat granicę wyznaczoną słupkami metalowymi i stanowić będzie zarzewie konfliktów sąsiedzkich.

Podstawę naruszenia przepisów postępowania, mającego wpływ na wynik sprawy skarżący skonkretyzowali wskazaniem art. 232, 233 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 oraz art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., a także art. 382 i art. 386 § 1 k.c. - w następstwie naruszenia których doszło, ich zdaniem, do pominięcia części materiału dowodowego i rażąco błędnych ustaleń odnośnie potrzeb nieruchomości uczestników postępowania A. i M. K. i obciążeń gruntu skarżących.

We wnioskach skarżący domagają się uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi II instancji do ponownego rozpoznania z uwzględnieniem kosztów procesu za wszystkie instancje według norm przepisanych.

Uczestnik M. K. powołał jedynie podstawę naruszenia prawa materialnego, upatrując niewłaściwego zastosowania art. 145 § 2 zd. 1 k.c. oraz art. 145 § 3 k.c. w ich faktycznym wyeliminowaniu z podstawy prawnej postanowienia, pomimo kategorycznego charakteru tych norm.

Jego wniosek zmierza do uchylenia zaskarżonego postanowienia i orzeczenia co do istoty sprawy poprzez zmianę postanowienia Sądu Okręgowego i ustanowienie drogi koniecznej przebiegającej po istniejącej drodze na niezabudowanej działce nr 117; ewentualnie wytyczenie tej drogi z równym, wynoszącym  $\frac{1}{2}$ , obciążeniem obydwu nieruchomości służebnych. Alternatywnie uczestnik wystąpił o wydanie orzeczenia kasatoryjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W rozpatrywanej sprawie nie budzi żadnych wątpliwości potrzeba ustanowienia służebności drogi koniecznej, która zapewniłaby wnioskodawcom i każdoczesnemu właścicielowi działki nr 113 dojazd do drogi publicznej. Istotą sporu jest wytyczenie trasy tego dojazdu w sposób spełniający wymagania art. 145 § 2 i 3 k.c., zupełnie odmiennie interpretowane przez uczestniczących w postępowaniu właścicieli gruntów sąsiednich, zainteresowanych, by służebność nie obciążała ich nieruchomości. Z tych przyczyn uczestnicy Z. i S. D., po których

działce wnioskodawcy przejeżdżali tylko przy samym wyjeździe na szosę, optują za wyznaczeniem trasy po dotychczas używanym trakcie, biegnącym głównie na działce małżonków K., zaś małżonkowie K., powołując się na uciążliwość takiej służebności na swojej działce siedliskowej – wskazują na korzyści ustanowienia jej na nieruchomości małżonków D.

Podnoszone przez małżonków D. zarzuty natury procesowej nie są uzasadnione. Uczestnicy ci kwestionują w zasadzie trafność poczynionych przez Sąd II instancji ustaleń faktycznych co do uciążliwości dla nieruchomości uczestników poszczególnych wariantów przebiegu drogi, jednak swoje zastrzeżenia z jednej strony łączą z przeprowadzeniem przez ten Sąd uzupełniającego postępowania dowodowego, bez wniosku stron (w czym upatrują naruszenie art. 232 k.p.c.) z drugiej zaś w niedostatecznym uwzględnieniu treści dowodów przeprowadzonych w I instancji i odmowie przesłuchania świadków zawnioskowanych przez skarżących. Tak sformułowane zarzuty wykraczają poza granice objęte zakazem z art. 398<sup>3</sup> § 3 k.p.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 r., I CSK 29/05, Lex 201017), dotyczą bowiem prawidłowości przeprowadzenia postępowania dowodowego. Podlegają zatem ocenie sądu kasacyjnego. Nie mogą jednak odnieść zamierzonego skutku. Sąd II instancji nie naruszył z pewnością art. 232 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., ani też art. 382 k.p.c. dokonując ponownych oględzin nieruchomości stron i zlecając biegłemu geodecie rozważenie kilku wariantów przebiegu drogi. W sprawie, której przedmiotem jest spór o sposób realizacji niezbędnej służebności, zapoznanie się z warunkami istniejącymi na miejscu i to przy udziale fachowca, jakim jest biegły geodeta, świadczy o bardzo starannym podejściu przez Sąd II instancji do rozstrzyganego problemu i z pewnością nie może stanowić uzasadnienia zarzutu naruszenia przepisów uprawniających ten Sąd do przeprowadzania dowodów z urzędu. Sąd Okręgowy skorzystał z nich bowiem w sposób prawem przewidziany. Również uzupełniająca opinia biegłego geodety była dowodem koniecznym. W poprzednio sporządzonej opinii biegły odtworzył jedynie stan istniejący, nie pozostawiając sądowi żadnych możliwości wyboru i wyważenia interesów wszystkich zainteresowanych.

Nie było też pogwałceniem wskazanych przepisów procesowych oddalenie wniosku skarżących o przesłuchanie świadków, zawnioskowanych przez nich na etapie postępowania apelacyjnego. Ten zarzut wymagałby przywołania, jako niewłaściwie zastosowanego, art. 381 k.p.c., nie wymienionego przez uczestników. Ponadto zaś opiera się na błędnym przekonaniu, że przy ustalaniu przebiegu drogi koniecznej decydujące znaczenie ma historycznie ukształtowany sposób przemieszczania się do drogi publicznej właścicieli nieruchomości pozbawionej dostępu do tej drogi oraz oświadczenia złożone przez małżonków K. przy ubieganiu się o pozwolenie na budowę. Tymczasem art. 145 § 2 i 3 k.c. jako kryteria, którymi winien się kierować sąd przy ustanawianiu służebności drogi koniecznej, wymienia jedynie potrzeby nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej, najmniejsze obciążenie gruntów, przez które droga ma prowadzić i interes społeczno – gospodarczy. Nie oznacza to, że utarte zwyczaje i przyzwolenia nie mają żadnego znaczenia. Jednak ich wpływ na ukształtowanie służebności jest jedynie taki, że mogą stanowić wskazówkę przy określaniu, jaka droga w konkretnym wypadku najlepiej wypełni wymagania powołanego przepisu. Nie jest natomiast wykluczone określenie trasy służebności w całkowitym oderwaniu od dotychczasowej praktyki, jeśli droga taka lepiej odpowiada przesłankom z art. 145 § 2 i 3 k.c. Sąd ma bowiem obowiązek odnieść się do aktualnego, zmieniającego się przecież w czasie, stanu nieruchomości. Dlatego też tak istotne znaczenie ma fakt wzniesienia przez małżonków K. budynku mieszkalnego, z którego niebawem będą korzystać. Jego powstanie i budowa pomieszczeń gospodarskich zmieniła społeczno-gospodarcze potrzeby działki nr 121 i spowodowała, co słusznie uwzględnił Sąd II instancji, że dotychczasowy sposób korzystania przez wnioskodawców z tej nieruchomości teraz byłby dla niej nadmiernym obciążeniem. Wariant drogi przyjęty przez Sąd Okręgowy niedogodności te usuwa. Wbrew stanowisku małżonków D. droga umieszczona niewiele ponad metr od budynku jest znaczącym utrudnieniem. Oceny biegłych w tym zakresie zostały zweryfikowane przez Sąd II instancji w czasie oględzin, a zasadność jego poglądu nie budzi zastrzeżeń. Według wariantu II droga przebiega niemal 3 m od domu, co stanowi wystarczający pas ochronny dla siedliska. Nie przebiega też przez siedlisko lecz skrajem działki siedliskowej, a takie usytuowanie jest znacznie mniej dolegliwe.

Przyczyny, dla jakich Sąd Okręgowy przyjął rozwiązanie według wariantu II zostały szczegółowo wyjaśnione w uzasadnieniu, wobec czego zarzuty podważające prawidłowość i wartość uzasadnienia skazanego orzeczenia nie mogą być uwzględnione.

Z kolei koncepcja uczestnika M. K., żeby całość drogi koniecznej przenieść na nieruchomości małżonków D. wiązałyby się nie tylko z przeniesieniem całości ciężarów na tę nieruchomość, ale także stwarzałyby konieczność przebudowy gospodarstwa wnioskodawców, którzy bramy wyjazdowe mają od strony działki 121. Znacznie mniejszym problemem będzie usunięcie metalowych słupków zamontowanych na granicy. Ich demontaż nie spowoduje, jak sugerują małżonkowie D., zaniku granic, wystarczy bowiem wyznaczenie tych granic znakami umieszczonymi w ziemi.

W rezultacie treść służebności ustanowionej przez Sąd Okręgowy w zaskarżonym postanowieniu należy uwzględniać wymagania przewidziane w art. 145 § 2 i 3 k.c. Argumentacja, że służebność nie powinna być ustanawiana w sposób rodzący konflikty, jest słusznym postulatem, jednak w rozpatrywanej sprawie realizacja tego postulatu zależy jedynie od dobrej woli stron. W gruncie rzeczy przy długich, wąskich działkach, jakimi są nieruchomości stron, najkorzystniejsze byłoby stworzenie jednej drogi do wspólnego korzystania przez wszystkie strony. Droga konieczna wyznaczona dla wnioskodawców stanowi krok ku realizacji takiego celu.

Z przytoczonych względów obydwie skargi kasacyjne należało oddalić (art. 398<sup>14</sup> k.p.c.).