

Sygn. akt IV CSK 401/08

## POSTANOWIENIE

Dnia 6 lutego 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Krzysztof Strzelczyk (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Marian Kocon

SSN Elżbieta Skowrońska-Bocian

w sprawie z wniosku A.P. i L.P.

przy uczestnictwie Gminy Miejskiej B., G.M., A.M., I.M. i H.Z.

o ustanowienie służebności drogi koniecznej,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 6 lutego 2009 r.,

skargi kasacyjnej uczestników postępowania G.M. i A.M. oraz skargi kasacyjnej  
uczestnika postępowania Gminy Miejskiej B.

od postanowienia Sądu Okręgowego w B.

z dnia 3 kwietnia 2008 r., sygn. akt [...],

**oddala skargi kasacyjne i oddala wniosek wnioskodawców  
o zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego**

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy w B. w sprawie z wniosku A.P. i L.P. z udziałem Gminy Miejskiej B., G.M., A.M., I.M., H.Z., postanowieniem z dnia 13 lipca 2007 r. ustanowił dla nieruchomości położonej w B. przy ul. J. oznaczonej numerem geodezyjnym [...] o powierzchni 0,0911 ha, dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym Wydziale Ksiąg Wieczystych w B. księga wieczysta nr KW [...], stanowiącej na zasadzie wspólności ustawowej własność A.P. i L.P. służebność drogi koniecznej przez nieruchomość położoną w B. przy ul. J. oznaczoną numerem geodezyjnym [...] o powierzchni 0,0586 ha, dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym Wydziale Ksiąg Wieczystych w B. księga wieczysta nr KW [...] stanowiącą własność Gminy Miejskiej B. zgodnie z projektem biegłego geodety R.F. oznaczonych na szkicu na k. 208 kolorem zielonym i literami ABCDEFGHIJKL o powierzchni 183 m<sup>2</sup>; zasądził od A.P. i L.P. solidarnie tytułem wynagrodzenia za ustanowiona służebność drogi koniecznej na rzecz Gminy Miejskiej w B. kwotę 1236,06 zł płatną do dnia 31.12.2007 r. i kwotę 96,02 zł płatną do dnia 31.03.2008 r., a następnie od 2009 r. kwoty po 230,47 zł rocznie płatne do dnia 31 marca każdego roku, z 11% w stosunku rocznym w razie zwłoki w płatności; zobowiązał każdorazowych właścicieli nieruchomości obciążonej służebnością drogi koniecznej w pkt I do nie przeszkadzania w korzystaniu z tej służebności każdorazowym właścicielom działki [...]; rozstrzygnął o kosztach postępowania jak w sentencji.

Sąd Rejonowy w uzasadnieniu ustalił, że wnioskodawcy A.P. i L.P. nabyli od Gminy Miejskiej B. w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego z dnia 17 czerwca 2002 r. Rep. A nr [...] zabudowaną nieruchomość miejską o powierzchni 911 m<sup>2</sup> oznaczona numerem geodezyjnym [...]. Działka ta powstała na skutek podziału działki nr [...] na podstawie decyzji z 25 czerwca 1999 r. oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Nabyta nieruchomość była zabudowana starym budynkiem mieszkalnym, który wnioskodawcy postanowili rozbudować i przekształcić w przychodnię zdrowia. W tym celu wystąpili do Burmistrza Miasta B. o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu zakupionej nieruchomości. Decyzja z dnia 6 sierpnia 2002 r. Burmistrz Miasta B. ustalił NZOZ „M.” A.P. w B. warunki zabudowy i zagospodarowania terenu nieruchomości oznaczonej nr geodezyjnym [...] położonej przy ul. J. oraz nr [...] stanowiącej ciąg komunikacyjny i nr [...] stanowiącej pas drogowy ul. J. w zakresie

realizacji inwestycji polegającej na przebudowie i rozbudowie istniejącego budynku mieszkalnego z przeznaczeniem na przychodnię zdrowia o powierzchni użytkowej 400 m<sup>2</sup> wraz z przyłączami infrastruktury technicznej. Jak wynikało z punktu 3 podpunktu d przedmiotowej decyzji określającej warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej, obsługa komunikacyjna miała odbywać się od ul. K., a usytuowanie wjazdu miało nastąpić po uzgodnieniu z zarządcą drogi i ciągu komunikacyjnego. Miejsca parkingowe były przewidziane na działce inwestora lub do wykorzystania miały być publiczne miejsca parkingowe znajdujące się w pobliżu inwestycji na warunkach uzgodnionych z zarządcą.

Starostwo Powiatowe w B. decyzją z dnia 29 stycznia 2003 r. zatwierdziło projekt budowlany i wydało pozwolenia na przebudowę i budowę budynku mieszkalnego na przychodnie zdrowia i budowę przyłącza kanalizacji sanitarnej. Decyzją z dnia 23 marca 2004 r. Burmistrz Miasta B. wydał NZOZ „M.” A.P. w B. warunki zabudowy działki nr [...] położonej przy ul. K. i części działki o nr geod. [...], stanowiącej pas drogowy ul. K. w zakresie realizacji inwestycji polegającej na budowie zjazdu utwardzonego wraz z ciągiem komunikacji pieszej o łącznej szerokości 6 metrów – do nieruchomości nr [...].

Burmistrza Miasta B. decyzją z dnia 19 października 2004 r. wydał zezwolenie na lokalizację zjazdu publicznego z ul. K. w stronę nieruchomości wnioskodawców, ustalając jednocześnie jego warunki i parametry. Następnie decyzją z dnia 9 stycznia 2002 r. zatwierdził projekt podziału nieruchomości o nr [...] stanowiącej własność Gminy Miejskiej B. na działki o nr [...] o powierzchni 0,0586 ha i nr 3031/7 o powierzchni 0,0285 ha. Z uzasadnienia decyzji wynikało, że objęta wnioskiem nieruchomość stanowi ciąg pieszo jezdny do obsługi działek o nr [...], [...], [...], stanowiących własność A.M. i G.M. Celem tego podziału było wydzielenie działki [...], którą zamierzano zbyć na rzecz w/w właścicieli. Natomiast działka [...] miała pozostać w dotychczasowym użytkowaniu.

Sąd Rejonowy ustalił ponadto, że działka o nr [...] była przedmiotem zainteresowania zarówno wnioskodawców, jak i uczestników postępowania A.M. i G.M. i przez to stała się źródłem konfliktu. Osoby te wielokrotnie zwracały się do Gminy o jej wykup lub wydzierżawienie, lecz bezskutecznie.

Burmistrz Miasta B. w dniu 24 lutego 2005 r. wydał decyzję, w której zatwierdził podział działki nr [...] na działki o nr [...] i [...] oraz działki o nr [...] na działki o nr [...] i [...]. W jej uzasadnieniu podkreślono, że celem podziału jest wydzielenie dróg wewnętrznych służących jako dojazd do działek o nr [...], [...] i [...]. W dniu 24 sierpnia 2005 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze stwierdziło nieważność tej decyzji.

Aktem notarialnym z dnia 2 marca 2006 r. na działce oznaczonej nr [...] działający w imieniu właściciela – Gminy Miejskiej B. – Burmistrz Miasta ustanowił służebność przejazdu i przechodu ze zjazdem o długości 6 metrów na rzecz każdorazowego właściciela działek oznaczonych nr geod. [...], [...] i [...]. Tego samego dnia Gmina Miejska B. sprzedała małżonkom M. działkę o nr [...], którzy nabyli ją do majątku wspólnego, przy czym umowa o przeniesienie własności została zawarta w dniu 13 marca 2006 r. W umowie wskazano, że działka jest zbywana do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej i nie może być zagospodarowana jako odrębna nieruchomość.

Sąd Rejonowy w oparciu o dokonane w sprawie ustalenia faktyczne uznał, że dostęp nieruchomości wnioskodawców do drogi publicznej nie jest odpowiedni. Podniósł, że wnioskodawcy nabywając przedmiotową nieruchomość od Gminy Miejskiej B. postanowili zaadaptować znajdujący się na niej budynek na przychodnię lekarską. W związku z tym wystąpili do stosownych organów o wydanie niezbędnych decyzji w tym zakresie. Burmistrz Miasta B. wydał decyzje o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Następnie sporządzono projekt budowlany, który został zatwierdzony i wydano pozwolenie na przebudowę i budowę istniejącego na nieruchomości obiektu. Sąd Rejonowy podkreślił, że od samego początku wskazywano, że obsługa komunikacyjna będzie odbywać się od ul. K. W konsekwencji Burmistrz Miasta B. wydał decyzję o warunkach zabudowy działki nr [...] i części działki [...]. w zakresie realizacji inwestycji polegającej na budowie zjazdu utwardzonego wraz z ciągiem komunikacji pieszej, po czym wydał zezwolenie na lokalizację zjazdu publicznego z ul. K. w stronę nieruchomości wnioskodawców, ustalając jednocześnie jego warunki i parametry techniczne. Zdaniem Sądu Rejonowego, wnioskodawcy dokonując rozbudowania budynku i zagospodarowania terenu uczynili to w sposób

zakładający swobodny dostęp do nieruchomości od ul. K. po działce [...], bowiem od samego początku jednoznacznie wynikało, że dojazd miał być od ul. K. Tym samym trudno jest uznać, że nieodpowiedni dostęp do drogi publicznej jest wynikiem niewłaściwej zabudowy zamykającej dostęp do części nieruchomości wnioskodawców. Ponadto Sąd pierwszej instancji podkreślił, że Gmina Miejska B. w postępowaniu administracyjnym nie sprzeciwiała się lokalizacji dojazdu do nieruchomości wnioskodawców od ul. K., o czym świadczy treść kolejno wydawanych decyzji.

Sąd Rejonowy uznał, że drogę konieczną należy ustanowić według wariantu pierwszego z opinii biegłego geodety, albowiem jest on zgodny z dotychczasowym sposobem korzystania z przejazdu. Nadto na działce [...] urządzono już dojazd przez nawiezenie żwiru, z którego korzysta już A.M., poza tym za ustanowieniem służebności według tego wariantu opowiedzieli się biegli z zakresu geodezji i pożarnictwa. Sąd Rejonowy wskazał, że tak ustanowiona służebność nie spowoduje dodatkowego obciążenia nieruchomości o nr [...], gdyż nieruchomość ta znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków i niecelowym byłoby tworzenie nowych dróg. Sąd Rejonowy podzielił pogląd biegłego geodety, że wariant trzeci jest nieodpowiedni z uwagi na znaczne utrudnienia w dojeździe wynikające z ukształtowania terenu, bliskości terenu i słupa trakcji elektrycznej. Przeciwko wariantowi drugiemu przemawiała okoliczność, że zajęta pod służebność drogi powierzchnia nieruchomości byłaby prawie dwukrotnie większa niż w przypadku wariantu pierwszego oraz wymagałaby większych nakładów finansowych. Sąd Rejonowy opowiedział się także przeciwko wariantowi czwartemu uznając, że tworzenie nowych dróg dojazdowych stanowiłoby dodatkowe, niecelowe obciążenie działki [...]. Na podstawie art. 145 § 1 k.c. Sąd Rejonowy zasądził na rzecz właścicieli nieruchomości obciążonej stosowne wynagrodzenie, wskazując w uzasadnieniu w sposób szczegółowy podstawy dla jego obliczenia.

Sąd Okręgowy w B. postanowieniem z dnia 3 kwietnia 2008 r. oddalił apelacje uczestników Gminy Miejskiej B. oraz G.M. i A.M., wniesione od powyższego postanowienia. W uzasadnieniu wskazał, że w pełni podziela ocenę prawną dokonaną przez Sąd pierwszej instancji i poczynione w sprawie ustalenia

faktyczne przyjmuje za własne, bowiem znajdują pełne oparcie w ujawnionym materiale dowodowym.

Sąd Okręgowy uzupełnił postępowanie dowodowe dopuszczając dowód z opinii biegłego z zakresu geodezji celem ustalenia czy obecnie istniejąca odległość 3,10 m pomiędzy budynkiem wnioskodawców, a ogrodzeniem z działką [...] jest następstwem posadowienia budynku niezgodnie z pozwoleniem na budowę i planem zagospodarowania terenu, czy też następstwem przesunięcia przez wnioskodawców ogrodzenia w głąb swojej działki względem prawnej granicy z działką [...] oraz czy przy prawidłowo realizowanej inwestycji możliwe było zachowanie odległości 3,50 metra pomiędzy budynkiem, a granicą działki [...]. Sąd Okręgowy dopuścił także dowód z opinii biegłego z zakresu ruchu drogowego na okoliczność ustalenia czy przy zachowaniu odległości 3,50 m pomiędzy budynkiem wnioskodawców, a granicą działki [...] możliwe było zorganizowanie tamtędy dojazdu na obecnie istniejący parking, jak też do śmietnika i kotłowni olejowej z uwzględnieniem, że z dojazdu korzystałyby zarówno samochody osobowe, karetki pogotowia, pojazdy do wywozu śmieci i cysterny z olejem opałowym.

Mając na względzie ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy oraz własne ustalenia dokonane w postępowaniu odwoławczym, Sąd Okręgowy przyjął pogląd Sądu pierwszej instancji, że nieruchomości wnioskodawców pozbawiona była odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Zdaniem Sądu, nie można zgodzić się z zarzutami skarżących, że wnioskodawcy na skutek niewłaściwej zabudowy przez zmniejszenie odległości między rozbudowanym budynkiem, a granicą z działką [...] zamknęli sobie dostęp do pewnej części nieruchomości. W ocenie Sądu wnioskodawcom nie można postawić zarzutu, że w wyniku zamierzonego działania doprowadzili do stanu izolacji swojej nieruchomości z drogą publiczną. Od początku realizowania przez nich inwestycji przebudowania budynku mieszkalnego na przychodnię zdrowia, organy wydające stosowne decyzje wskazywały, że obsługa komunikacyjna ma być zapewniona od strony ul. K. Wnioskodawcy działając w zaufaniu do decyzji organów decyzyjnych, nie przewidywali by dojazd na miejsca parkingowe i na „zaplecze” budynku odbywał się od strony ul. J., od której to strony nieruchomości ma dostęp do drogi publicznej.

Przeciwnie pozostając w uzasadnionym przekonaniu, że dojazd do działki będzie zapewniony od ul. K., został zaprojektowany ciąg pieszy do budynku.

Sąd Okręgowy przyjął ponadto, że wnioskodawcy nie mieli możliwości wykorzystania istniejącego dojazdu do drogi publicznej przez własne grunty oraz, że wprowadzie podczas przebudowy budynku mieszkalnego nie zachowali oni między przychodnią lekarską, a granicą działki [...] wymaganej odległości 3,50 m, to jednak nawet w wypadku zachowaniu wymaganej odległości dojazd od ul. Jagiellońskiej byłby niemożliwy. Nawet przy zachowaniu szerokości pasa ruchu 3,50 m, zorganizowanie dojazdu na parking możliwe byłoby tylko dla samochodów osobowych oraz pojazdów pogotowia ratunkowego z nadwoziami specjalistycznie montowanymi na ich podwoziach. W przypadku specjalistycznych karetek pogotowia taki wjazd byłby bardzo utrudniony, a wręcz niemożliwy, natomiast wjazd pojazdów służących do przewozu nieczystości i olejów opałowych byłby niewykonalny. W konsekwencji zdaniem Sądu nie można przyjąć, że nawet przy zachowaniu wymaganej odległości budynku od granicy z działką [...] dojazd do nieruchomości byłby odpowiedni, gdyż mogłyby z niego korzystać w pełnym zakresie wyłącznie określone kategorie pojazdów. Biorąc pod uwagę przeznaczenie nieruchomości oraz jej gospodarcze potrzeby, w których mieści się także konieczność dojazdu karetek pogotowia o różnej wielkości oraz pojazdów „obsługujących” budynek umieszczenie wjazdu od ul. J. było by rozwiązaniem nie realizującym potrzeb przychodni lekarskiej.

Sąd Okręgowy uznając za niezasadny zarzutu naruszenia art. 510 § 2 k.p.c. w zw. z art. 626 § 1 k.p.c. stwierdził, że wbrew twierdzeniom skarżących wynik prowadzonego przez Sąd Rejonowy postępowania o ustanowienie służebności drogi koniecznej nie wpływał na prawa właściciela nieruchomości o nr 3032, albowiem ustanowiona służebność nie przebiegała przez jego nieruchomość.

Powyższe orzeczenie zaskarżyli uczestnicy postępowania G.M., A.M. oraz Gmina Miejska B.

Skarga kasacyjna wniesiona przez uczestników postępowania G.M. i A.M. oparta została na obu ustawowych podstawach, tj. na podstawie naruszenia prawa materialnego, w ramach której skarżący zarzucili naruszenie:

- art. 145 § 1 k.c. przez zastosowanie przez sądy obu instancji rozszerzającej wykładni tegoż artykułu i błędne przyjęcie, że nieruchomości wnioskodawców A.P. i L.P. nie posiada odpowiedniego dostępu do drogi publicznej;
- art. 64 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej przez jego niezastosowanie w sprawie i dopuszczenie do ingerencji w cudze prawo własności oraz dopuszczenie do ustanowienia drogi koniecznej na części ustanowionej już na rzecz uczestników postępowania identycznej służebności;
- § 12 pkt 4 rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14.12.1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 15, poz. 140 ze zm.) oraz § 12 pkt 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 ze zm.) przez nie zakwestionowanie faktu niezgodnego z prawem usytuowania budynku wnioskodawców posadowionego na przedmiotowej nieruchomości oznaczonej nr geodezyjnym [...] i wadliwe przyjęcie, że wnioskodawcy nieświadomie doprowadzili do stanu izolacji swojej nieruchomości z droga publiczna w sytuacji, gdy przepisy rozporządzenia należą do prawa publicznego i mają charakter bezwzględnie obowiązujący; oraz na podstawie naruszenia przepisów postępowania, których uchybienie miało istotny wpływ na wynik sprawy, zarzucając naruszenie:
- art. 510 § 2 k.p.c. w zw. z art. 626 § 1 k.p.c. przez niewskazanie właścicieli wszystkich nieruchomości przez które mogłaby prowadzić droga i zaniechanie wezwania do udziału w sprawie właściciela nieruchomości położonej w B. przy ul. K. oznaczonej nr geodezyjnym 3032 w osobie E.C.;
- art. 233 k.p.c. przez dokonanie przez sądy obu instancji dowolnej oceny dowodów i wbrew ustaleniom faktycznym, że nieruchomości wnioskodawców posiada zapewniony dostęp do drogi publicznej przeprowadzenie uzupełniającego postępowania dowodowego przez Sąd Okręgowy niezgodnie z zasadą art. 145 k.c. jedynie pod kątem użytkowania budynku wzniesionego przez wnioskodawców.

Zarzucając powyższe uczestnicy postępowania G.M. i A.M. wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienia przez jego uchylenie w całości i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w B. do ponownego rozpoznania ewentualnie o uchylenie



zaskarżonego postanowienia w całości i oddalenie wniosku o ustanowienie służebności drogi koniecznej.

Skarga kasacyjna uczestniczki postępowania Gminy Miejskiej B. została oparta na obu ustawowych podstawach, tj. na podstawie naruszenia przepisów prawa materialnego:

- art. 145 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że zachodzą przesłanki do ustanowienia służebności drogi koniecznej, a w szczególności, że przedmiotowa nieruchomość zabudowana przez wnioskodawców ma nieodpowiedni dostęp do drogi publicznej, nieuwzględnienie przesłanek negatywnych – ograniczenia dostępu przez działanie wnioskodawcy i możliwości usprawnienia dostępu, przez przyjęcie, że przepis stanowi podstawę do ustanowienia drogi koniecznej prowadzącej do parkingu i na zaplecze budynku, oraz przez błędną wykładnię tegoż przepisu i przyjęcie, że w granicach potrzeb nieruchomości wnioskodawców mieści się nieskrepowany ruch specjalistycznych pojazdów służb ratunkowych oraz specjalistycznych pojazdów dostawców, w tym przystosowanych do wywozu nieczystości i oleju opałowego;

oraz na podstawie naruszenia przepisów prawa procesowego, które miało istotny wpływ na wynik sprawy:

- art. 233 § 1 k.p.c. przez przyjęcie, że Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń i właściwej oceny dowodów, a w konsekwencji przyjęcie, iż nieruchomość wnioskodawców nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, pominięcie okoliczności, że wnioskodawcy zabudowując nieruchomość usytuowali budynek nieprawidłowo, oraz przyjęcie, iż istniejący dostęp nie może zostać usprawniony.

Zarzucając powyższe skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia Sądu Okręgowego w B. w całości oraz o przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi drugiej instancji.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Art. 626 § 1 k.p.c. przewiduje obowiązek wskazania we wniosku właścicieli wszystkich nieruchomości, przez które mogłaby prowadzić droga, aby nieruchomość wnioskodawcy miała odpowiedni dostęp do drogi publicznej. W ten, pośredni sposób ustawa określa krąg uczestników postępowania nieprocesowego w sprawach o ustanowienie służebności drogi koniecznej. Wymienionego warunku

nie spełnia wskazany w skardze kasacyjnej właściciel nieruchomości położonej przy ul. K., oznaczonej numerem geodezyjnym [...], która nie graniczy z nieruchomością wnioskodawcy. Dlatego jego pominięcie a w konsekwencji nie wezwanie do udziału w sprawie w charakterze uczestnika postępowania nie naruszyło tego przepisu jak również art. 510 § 2 k.p.c.

Zgodnie z art. 398<sup>3</sup> § 3 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c., w postępowaniu kasacyjnym nie może być brany pod uwagę zarzut naruszenia art. 233 k.p.c., usprawiedliwiany dowolną oceną materiału dowodowego. Już tylko z tej przyczyny nie zasługują na uwzględnienie tak sformułowane zarzuty obu skarg kasacyjnych.

Wobec bezzasadności zarzutów dotyczących przepisów postępowania, Sąd Najwyższy jest związany ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego orzeczenia.

Zgodnie z art. 145 k.c., przesłanką roszczenia o ustanowienie dla nieruchomości służebności drogi koniecznej jest brak odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich. Hipoteza tej normy prawnej obejmuje zarówno jednoznaczną sytuację, kiedy nieruchomość nie ma żadnego dostępu do drogi publicznej jak i bardziej elastyczną, kiedy ten dostęp nie jest odpowiedni. Jak podkreśla się w literaturze i orzecznictwie ustalenie, czy dostęp jest „odpowiedni” zależy od konkretnego stanu faktycznego i jego oceny przez sąd.

Poczynione dotychczas ustalenia faktyczne pozwalają przyjąć – tak jak zrobił sąd drugiej instancji –, że zostały spełnione przesłanki ustanowienia służebności drogi koniecznej zaś uwzględnienie wniosku nie tylko nie narusza art. 145 k.c. ale także nie jest sprzeczne ze standardami konstytucyjnymi, przytoczonych w skardze kasacyjnej uczestników G.M. i A.M. W związku z zarzutem naruszenia art. 64 ust. Konstytucji RP należy wskazać, że art. 145 k.c. jest jednym z ustawowych wyjątków dopuszczających ingerowanie w cudze prawo własności. Jako instytucja wyjątkowa może być stosowana tylko przy spełnieniu określonych w ustawie wymagań i tylko na tym może polegać respektowanie konstytucyjnej zasady ochrony własności. Wytyczona przez sąd droga biegnie przez nieruchomość należącą do innego uczestnika a korzystanie z jej części przez wymienionych uczestników także w

ramach służebności drogowej nie może pozbawić innych właścicieli odpowiedniego dostępu do ich nieruchomości.

Jak wskazał sąd drugiej instancji, nawet przy zachowaniu wymaganej odległości pomiędzy budynkiem przychodni a granicą działki [...], dojazd od ul. J. byłby nadal niemożliwy. Wniosek ten wynika z analizy opinii biegłych powołanych w drugiej instancji. Z tego względu posadowienie budynku przychodni z odstępem w stosunku do założeń projektu i z pozwoleniem na budowę przy jednoczesnym pobudowaniu ogrodzenia na działce sąsiedniej niezgodnie z przebiegiem granicy ewidencyjnej, nie mają wpływu na zastosowanie art. 145 k.c.

Przez normatywnie określoną cechę dojazdu jako „odpowiedni” rozumie się taki dostęp, który pozwala właścicielowi korzystać z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem i właściwościami (por. postanowienie Sądu najwyższego z dnia 14 września 2000 r. V CKN 1306/00, nie publ.). Ocena ta należy do sądu, który w pierwszej kolejności powinien ustalić jakie są potrzeby nieruchomości izolowanej w zakresie odpowiedniego dojazdu do drogi publicznej, ze względu na jej przeznaczenie oraz jej społeczno gospodarcze wykorzystanie. Według tych ustaleń, w ramach potrzeb nieruchomości, na której usytuowana jest przychodnia lekarska, niezbędny jest dojazd karetek pogotowia o różnej wielkości oraz dojazd pojazdów „obsługujących” budynek. Ustanowienie drogi koniecznej w rozmiarach umożliwiających przejazd drogą samochodów ciężarowych jest w tych okolicznościach usprawiedliwione potrzebami nieruchomości władnącej. Zważyć jednocześnie należy, że prawidłowe, zwykłe korzystanie z przedmiotowej nieruchomości pod względem dostępu do drogi publicznej wymaga nie tylko dostępu do budynku przychodni od jego frontowej części, ale także do tej części nieruchomości, która stanowi jego zaplecze (por. postanowienie Sądu najwyższego z dnia 30 listopada 2007 r., IV CSK 276/07, nie publ.).

Są i inne przyczyny przemawiające za zastosowaniem instytucji drogi koniecznej w stanie faktycznym sprawy i to w sposób przyjęty w orzeczeniu.

Od początku realizacji przez wnioskodawców inwestycji polegającej na przebudowie budynku mieszkalnego i adaptacji go na przychodnię lekarską, byli utwierdzani w przekonaniu, że obsługa komunikacyjna z nieruchomością będzie zapewniona od ulicy K. Wskazują na to decyzje administracyjne wydawane przez

Burmistrza Miasta B. towarzyszące inwestycji. Istotne przy tym jest, że wskazywany w decyzjach administracyjnych dojazd do nieruchomości wnioskodawców miał być realizowany po gruncie należącym do Gminy B. Te okoliczności, jak i opinia o braku konsekwencji dla organizacji wjazdu od ulicy J. zachowania odpowiedniego odstępu budynku od granicy nieruchomości sąsiedniej skłaniają do uznania, że brak odpowiedniego dostępu do nieruchomości nie jest skutkiem niewłaściwej zabudowy nieruchomości i autonomicznej woli właściciela nieruchomości. Nie ma zatem podstaw do odmowy ustanowienia służebności drogowej z tej przyczyny (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 lipca 1974 r., III CRN 125/74, OSNC 2000, z. 2, poz. 34 oraz podtrzymujące ten kierunek wykładni postanowienia z dnia 18 września 1998 r., III CKN 609/97, OSNC 1999 z. 3, poz. 55; z dnia 5 listopada 1998 r., I CKN 878/97, nie publ.; z dnia 9 lutego 2001 r., III CKN 274/00, nie publ.).

Jak trafnie zwrócił uwagę Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 7 listopada 2003 r. (V CK 396/02, nie publ.) o istnieniu przesłanki odpowiedniego dostępu w rozumieniu art. 145 § 1 k.c. rozstrzygające są z jednej strony uzasadnione potrzeby nieruchomości potrzebującej drogi i w następstwie ich zaspokojenia wynikające korzyści z drugiej zaś strata spowodowana ustanowieniem służebności. Zaskarżone orzeczenie spełnia te wymagania. Uwzględnić bowiem należy, że wykonywanie służebności zostało ograniczone w znacznej części do już istniejącego dojazdu do innych nieruchomości.

Z tych wszystkich względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c. oddalił w całości obie skargi kasacyjne orzekając o kosztach wg zasady z art. 520 § 1 k.p.c.

