

POSTANOWIENIE

Dnia 8 stycznia 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Mirosława Wysocka (przewodniczący)

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (sprawozdawca)

SSN Krzysztof Pietrzykowski

w sprawie z wniosku Leszka P.
przy uczestnictwie Marii T. i innych
o ustanowienie drogi koniecznej,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 8 stycznia 2010 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawcy
od postanowienia Sądu Okręgowego w R.
z dnia 2 grudnia 2008 r.,

uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w R. do ponownego rozpoznania, pozostawiając mu rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy w R. postanowieniem z dnia 13 maja 2008 r. ustanowił służebność drogi koniecznej na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości położonej w R. przy ul. O.[...], składającej się z działek 81/5 i 83/6, biegnącą pasem gruntu o powierzchni 131 m², na nieruchomościach położonych przy ul. G. oznaczonych numerami ewidencyjnym 84/1 oraz 83/3. Sąd ustalił, że wnioskodawca Leszek P. jest właścicielem nieruchomości, w skład której wchodzi działki o numerach ewidencyjnych 81/5 i 83/6. Działki te są zagospodarowane na

parking samochodowy. Nieruchomość wnioskodawcy nie ma dostępu do żadnej z dwóch dróg publicznych (ulice Z. i G.). Klienci parkingu prowadzonego przez wnioskodawcę korzystali dotychczas z przejazdu przez działki 205/56, 205/53 i 205/59 do ul. Z.

Sąd Rejonowy wskazał, że możliwe były zasadniczo dwa sposoby ustanowienia drogi koniecznej: do ul. Z. (wersje I, II, IV i V) oraz do ul. G. (wersja III).

Według wersji pierwszej droga konieczna prowadziłyby przez działki 205/56, 205/53 i 205/59 do ul. Z. Biegły wskazał, że ustanowienie drogi koniecznej według tej wersji wymagałoby wynagrodzenia 27 610 zł. Według wersji drugiej droga prowadziłyby przez działki 205/56, 205/12 pomiędzy znajdującymi się na niej blokami a parkingiem osiedlowym do ul. Z. Wynagrodzenie za tę wersję wynosiłoby 33 233 zł. W wersji trzeciej droga miałaby przebiegać przez działki 84/1 oraz 83/3 do ul. G. Wynagrodzenie wynosiłoby 9 360 zł. W wersji czwartej droga prowadziłyby przez działki 205/56, 205/12, 205/54 i 205/59 do ul. Z. Wynagrodzenie w tym przypadku wyniosłoby 41 057 zł. W wersji piątej droga prowadziłyby przez działki 205/56, 205/12, 69/1, 68/1, 67/1 i 66/1 do ul. Z., a wynagrodzenie wyniosłoby 48 162 zł.

Ostatecznie Sąd wskazał na zasadność wersji III, czyli drogę poprzez działki 84/1 i 83/3 do ul. G., jako najkrótszą oraz najtańszą z możliwych tras. Sąd zwrócił uwagę, że działka 84/1 jest nieużytkiem rolnym, a działka 83/3 jest drogą dojazdową do stacji trafo w związku z czym obciążenie jej służebnością nie spowoduje zmiany jej przeznaczenia.

Postanowieniem z dnia 2 grudnia 2008 r. Sąd Okręgowy w R. oddalił apelacje wnioskodawcy, uczestników Stanisława P. i Anny P. oraz Alicji P. i Jerzego P. Sąd drugiej instancji podzielił w całości ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji oraz ich ocenę prawną.

Od postanowienia Sądu Okręgowego skargę kasacyjną wniósł wnioskodawca. W skardze, opartej na pierwszej podstawie kasacyjnej (art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c.), zarzucił naruszenie art. 145 § 1 i 2 k.c. w zakresie w jakim przepis ten zobowiązuje do ustanowienia drogi koniecznej odpowiedniej dla nieruchomości

władnącej, uwzględniającej potrzeby nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej, jak też naruszenie art. 145 § 3 k.c. poprzez nieuwzględnienie interesu społeczno-gospodarczego, jakim w przedmiotowej sprawie jest umożliwienie wnioskodawcy dalszego korzystania z nieruchomości w takim zakresie, w jakim korzystał on z nieruchomości. W konkluzji skarżący wnosił o zmianę zaskarżonego postanowienia i uwzględnienie jego wniosku w zakresie ustanowienia służebności drogi koniecznej według przebiegu przedstawionego przez biegłego w wersji pierwszej, względnie czwartej lub piątej, ewentualnie o uchylenie w całości zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w R.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

Jak wynika z art. 145 k.c., przeprowadzenie drogi koniecznej powinno nastąpić z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej i z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić (§ 2), powinno także uwzględniać interes społeczno-gospodarczy (§ 3). Sam koszt urządzenia drogi koniecznej nie jest elementem decydującym, chociaż również należy go brać pod uwagę. Nie można jednak pomijać faktu, że przeprowadzenie drogi koniecznej następuje za wynagrodzeniem, a koszty urządzenia drogi ponosi w zasadzie właściciel nieruchomości władnącej, ewentualnie przy udziale właściciela nieruchomości obciążonej, jeśli również on użytkuje wydzielony pas gruntu jako drogę. Okoliczność, że koszt przeprowadzenia drogi według wariantu III (do ulicy G.) jest najniższy, nie może mieć zatem decydującego znaczenia. W postanowieniu z 14 lutego 2008 r., II CSK 517/07 (niepubl.), Sąd Najwyższy zwrócił bowiem uwagę, że wynagrodzenie za ustanowienie drogi koniecznej należy się właścicielowi nieruchomości obciążonej bez względu na poniesienie szkody na skutek ustanowienia służebności i obejmuje wszystkie koszty i nakłady na urządzenie i utrzymanie drogi w zakresie, w jakim uprawniony ze służebności nie ponosi ich bezpośrednio. Wynagrodzenie, o jakim mowa, może także obejmować wyrównanie uszczerbku majątkowego, jaki właściciel nieruchomości obciążonej poniósł na skutek ustanowienia służebności drogowej, jednakże w takim przypadku właściciel nieruchomości obciążonej powinien wykazać, że go poniósł.

Podobne uwagi dotyczą długości drogi koniecznej. Wprawdzie pas gruntu wytyczony do ulicy G. jest najkrótszy, jednak przeprowadzenie drogi według tego wariantu może nie uwzględniać, jak trafnie wskazuje skarżący, przesłanki określonej w art. 145 § 3 k.c., a więc interesu społeczno-gospodarczego. Z dokonanych w sprawie ustaleń wynika, że dotychczas wykorzystywany przez skarżącego dojazd do działki jest wprawdzie dłuższy, ale usytuowany w takiej części nieruchomości sąsiednich, które już stanowią osiedlową ulicę (ulica O.). Wzgląd na interes społeczno-gospodarczy wymaga oceny przeznaczenia zarówno nieruchomości władnącej, jak i nieruchomości obciążonych. Z ustaleń wynika, że skarżący prowadzi na przedmiotowych działkach działalność gospodarczą w formie parkingu strzeżonego, z którego korzystają w przeważającej mierze mieszkańcy osiedla G., dojeżdżając do parkingu osiedlową uliczką O. Uliczka ta nie ma statusu drogi publicznej, jednak do takiej drogi (ulica Z.) prowadzi. Ustalony w sprawie stan faktyczny nie daje podstaw do oceny trafności oceny Sądu Okręgowego, że bezpodstawne są podniesione w apelacji zarzuty skarżącego, iż przeprowadzenie drogi koniecznej od parkingu do ulicy G. spowoduje utratę zainteresowania klientów. Dojazd do parkingu od ulicy G. może być dla nich bardziej uciążliwy, niż dojazd od ulicy Z. poprzez osiedlową uliczkę O. Ustalenia w tym zakresie nie są wystarczające, a aż nadto lakoniczne rozważania uniemożliwiają w istocie kasacyjną ocenę zarzutu naruszenia art. 145 k.c. Wskazać zatem jedynie należy, że najmniejsze obciążenie nieruchomości, przez które droga konieczna ma prowadzić (art. 145 § 2 k.c.), nie zawsze wymaga przeprowadzenia tej drogi po linii najkrótszej i przy zaangażowaniu najniższych kosztów. Przesłanka ta podlega ocenie w okolicznościach konkretnej sprawy, z uwzględnieniem kryterium społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości (art. 145 § 3 k.c.).

Wobec powyższego Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji, na podstawie art. 398¹⁵ k.p.c.

