

Sygn. akt IV CSK 158/10

POSTANOWIENIE

Dnia 4 listopada 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Jan Górowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Krzysztof Pietrzykowski

SSN Bogumiła Ustjanicz

w sprawie z wniosku P. K.
przy uczestnictwie I. M. i in. , o ustanowienie służebności drogi koniecznej,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 4 listopada 2010 r.,
skargi kasacyjnej uczestniczki postępowania I. M.
od postanowienia Sądu Okręgowego [...] z dnia 10 grudnia 2009 r.,

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

P. K. wniósł o ustanowienie służebności drogi koniecznej na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 466 położonej w Woli Z., dla której Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą nr [...], na całej długości działki nr 314, objętej księgą wieczystą nr [...], wzdłuż jej granicy z działką nr 311 pasem o szerokości 3 metrów.

Uczestnicy I. i P. M. wnieśli o oddalenie wniosku. Wezwani do udziału w sprawie Z. i J. K., właściciele działek nr 310/3 i 467, sprzeciwili się ustanowieniu służebności drogi koniecznej przez ich nieruchomości.

Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 21 października 2009 r. ustanowił na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 466 położonej w Woli, dla której Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego prowadzi księgę wieczystą nr [...], należącej do wnioskodawcy P. K., służebność drogi koniecznej prowadzącej przez nieruchomość oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka nr 314 położonej w Woli, dla której Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Z. prowadzi księgę wieczystą nr [...], należącej do uczestników postępowania I. i P. małżonków M., przez obszar o powierzchni 238 m² zamykający się między punktami 462-461-A-B-462, oznaczony na mapie sytuacyjnej stanowiącej załącznik nr 4 do opinii sporządzonej przez biegłego geodetę mgr inż. W. K. z dnia 27 maja 2009 r., stanowiącej integralną część postanowienia.

Działki nr 314 i 465 stanowiły jedną nieruchomość z dostępem do drogi publicznej i komunikacją wewnętrzną przy granicy z działką nr 311. Ich właściciele J. i M. małżonkowie K. umową darowizny przenieśli własność działki nr 314 na rzecz córki A. T. i zięcia K. T., bez obciążenia jej służebnością drogową, i w rezultacie działka 465 pozostała bez prawnie zagwarantowanego połączenia z drogą publiczną. W dalszym jednak ciągu faktycznie korzystali z przejazdu do działki nr 465 szlakiem przebiegającym po działce nr 314.

Dnia 7 maja 1997 r. małżonkowie J. i M. K. umową dożywocia przenieśli własność działki nr 466 na rzecz P. K. W 2007 r. A. i K. T. podarowali działkę nr 314 swojej córce I. M. i zięciowi P. M. Uczestnicy zbudowali na działce nr 314

budynek mieszkalny oraz - w toku sprawy - ogrodzenie, które pozbawiło wnioskodawcę korzystania z dojazdu do działki nr 466 przez działkę nr 314.

Istnieją tylko dwa sposoby przeprowadzenia drogi koniecznej do działki nr 466. Według wariantu pierwszego, projektowana służebność przebiegać może po działce nr 314, szlakiem drożnym o szerokości 3 metrów i o powierzchni 238 m². Dla uzyskania jego przejezdności konieczne jest tylko rozebranie ogrodzenia z siatki metalowej na fundamencie na odcinku 3 metrów. Według wariantu drugiego, służebność przebiegałaby po działce nr 310/1, pasem gruntu o szerokości 3 metrów i o powierzchni 205 m², oraz po działce nr 467, pasem gruntu o szerokości 3 metrów i o powierzchni 97 m². Łączna powierzchnia służebności w tym wariantcie wynosiłaby 302 m² i dla uzyskania dostępu do drogi publicznej do działki nr 466 niezbędne jest wykonanie przepustu betonowego na rowie szerokości 4 metrów. Koszty jego budowy wyniosłyby kwotę 27 919,92 zł.

Sąd Rejonowy podniósł, że działka nr 466 utraciła dostęp do drogi publicznej w wyniku dokonanej czynności prawnej i tym samym przy rozstrzygnięciu wniosku, należało mieć na względzie unormowanie zawarte w zdaniu drugim art. 145 § 2 k.c. Biorąc pod uwagę wariant pierwszy, należało rozważyć, czy przeprowadzenie drogi koniecznej tym szlakiem uwzględni interes społeczno-gospodarczy (art. 145 § 3 k.c.). Odwołując się do judykatury (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 listopada 1997 r., II CKN 456/97, LEX nr 319579), wskazał, że przy ocenie tej przesłanki istotne jest, w jaki sposób dotychczas realizowany był dostęp do drogi publicznej, z jakich przyczyn nieruchomości została go pozbawiona, jakie jest stanowisko większości właścicieli gruntów, przez które droga ma prowadzić, jakich czynności, czy nakładów wymaga urządzenie drogi, jaki rodzaj i obszar gruntów ma ona zająć i czy korzystanie z niej zaspokoi potrzeby nieruchomości władnącej oraz nie obciąży nadmiernie nieruchomości służebnych. Podkreślił, że przed ogrodzeniem działki nr 314 przez małżonków I. i P. M. przebiegała po niej, wzdłuż jej granicy z działką nr 311, droga dojazdowa do działki nr 466, która została zaznaczona na szkicu rozgraniczenia przeprowadzonego w 1995 r., sporządzonym w sprawie I Ns .../95. Stwierdził, że droga wyznaczona w tym miejscu nie będzie stanowiła znaczącego obciążenia działki nr 314, gdyż z niej korzystają i będą korzystać jej właściciele; ze względu na sposób zagospodarowania tej

nieruchomości, tylko tym szlakiem możliwa jest bowiem komunikacja z umiejscowionym na jej tyłach budynkiem gospodarczym (garażem). Miał także dodatkowo na uwadze okoliczność, że działka nr 466 stanowi łąkę i w związku z czym przejazd przez obciążoną część działki 314, będzie sporadyczny.

Sąd Rejonowy podkreślił, że wariant pierwszy był także najkorzystniejszy z punktu widzenia ekonomicznego, gdyż szlak ten zajmował mniej powierzchni niż droga według wariantu drugiego, wymagał dużo mniejszych nakładów, zwłaszcza jeśli wziąć pod uwagę konieczność zbudowania przepustu na rowie, którego koszt wyniósłby kwotę 27 639, 92 zł. Odwołując się do sprawy o rozgraniczenie, podniósł, że uczestniczka miała świadomość otrzymania działki po której odbywa się komunikacja do działki 466, i podkreślił, iż przez czynności faktyczne skarżący zmierzali do uniemożliwienia przejazdu wnioskodawcy, skoro w toku postępowania pobudowali ogrodzenie również od strony drogi publicznej.

Apelację uczestników I. i P. małżonków M. Sąd Okręgowy oddalił postanowieniem z dnia 10 grudnia 2009 r. Przyjął za własne ustalenia Sądu pierwszej instancji i podzielił jego argumentację prawną. Wyraził zapatrywanie, że jeżeli konflikt pomiędzy zainteresowanymi istnieje, to byłby to konflikt sąsiedzki, którego nawet brak drogi po gruncie skarżących nie zlikwiduje. Za nieskuteczny ocenił argument, że wytyczony szlak będzie stanowił zarzewie konfliktów i podniósł, że uczestnicy nie wskazali, w czym upatrują nadmiernego obciążenia swojej nieruchomości, ani na czym opierają twierdzenie o niewspółmierności ich strat w stosunku do wysokich kosztów, jakich wymagałoby ustanowienie szlaku według ich propozycji.

Skargę kasacyjną od tego postanowienia, opartą na podstawie naruszenia prawa materialnego, tj. art. 145 § 2 i § 3 k.c. przez ich błędną wykładnię, złożyła uczestniczka I. M. Wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia oraz poprzedzającego je orzeczenia Sądu pierwszej instancji i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Według art. 145 § 2 k.c. drogę konieczną przeprowadza się mając na względzie potrzeby nieruchomości odizolowanej od sieci połączeń

komunikacyjnych z najmniejszym obciążeniem gruntów przez które ma prowadzić. Przepis ten wyraża zasadę uwzględnienia wzajemnych interesów wnioskodawcy i uczestników; jeżeli jednak brak dostępu jest następstwem podziału nieruchomości w wyniku umowy i nie dojdzie do porozumienia pomiędzy zainteresowanymi drogę należy wytyczyć, gdy jest to możliwe, przez grunty, które były przedmiotem tej czynności prawnej, choćby ustanowienie szlaku przez inne nieruchomości powodowało dla nich mniejszy uszczerbek (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 1970 r., III CRN 36/70, OSNC 1970, nr 11, poz. 207). W pierwszym wypadku chodzi o przeprowadzenie drogi przez grunty z najmniejszym ich obciążeniem, w drugim natomiast dotyczącym obciążenia nieruchomości powstałej w wyniku czynności prawnej, ustawodawca nie odwołał się do tej przesłanki, lecz wskazał na konieczność jej obciążenia „o ile to jest możliwe”. Z ustaleń wynika, że hipoteza normy objętej zdaniem drugim wskazanego przepisu została zrealizowana, gdyż nie było faktycznych przeszkód ustanowienia drogi po działce nr 314.

W obydwu wskazanych w art. 145 § 2 k.c. wypadkach przeprowadzenie drogi ma jednak uwzględniać interes społeczno-gospodarczy (art. 145 § 3 k.c.). Przy stosowaniu tej przesłanki trzeba mieć na względzie wymaganie pierwszeństwa przeprowadzenia drogi koniecznej po nieruchomości powstałej w wyniku czynności prawnej, jeżeli bowiem przed dokonaniem podziału komunikacja do dalszej części szczepowej nieruchomości odbywała się po działce wydzielonej, to dokonujący czynności prawnej powinni zabezpieczyć dojazd przez ustanowienie służebności. Gdy tego, jak w rozpoznawanej sprawie, nie dokonali, lecz faktycznie komunikacja odbywała się w identyczny sposób, jak przed zawarciem umowy, to właściciel działki wydzielonej przy jej zagospodarowywaniu powinien liczyć się z możliwością przeprowadzenia drogi, po jego nieruchomości. W rezultacie z przepisów tych wypływa wniosek, że nie należy przeprowadzać drogi koniecznej ze względu na przesłankę interesu społeczno-gospodarczego przez grunt, który był przedmiotem umowy tylko wtedy, jeżeli powodowałoby to dla niego nieporównywalnie dużo większy uszczerbek, niż dla innych sąsiednich nieruchomości. Z ustaleń wynika, że ustanowienie drogi po działce skarżących stanowi dla niej mniejszy uszczerbek gospodarczy, niż

przeprowadzenie jej szlakiem stanowiącym wariant drugi, wymagający wybudowania przepustu, o wartości 27 919,92 zł. Przy ocenie interesu społeczno-gospodarczego należy uwzględniać także potrzeby nieruchomości izolowanej (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 2003 r., II CKN 1256/00, LEX nr 78849). Sposób zagospodarowania działki wnioskodawcy (rolna) i rodzaj jej użytkowania (łąka) wskazują na to, że nie wymaga ona częstej komunikacji.

Jak trafnie podkreśliły Sądy meriti, szlak biegnący północnym krańcem części działki 314 i tak musi istnieć na potrzeby jej właścicieli, gdyż jest to jedyne możliwe połączenie z garażem. Z tego względu nie można przyjąć, że ustanowiona służebność stanowi nadmierne obciążenie działki uczestników, pomimo, że jest działką zabudowaną. Wbrew stanowisku skarżących, zarówno art. 145 k.c., jak i przepisy o służebności (art. 285-305 k.c.) k.c. nie zawierają zakazu ustanowienia drogi koniecznej nawet przez działkę siedliskową (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2003 r., III CKN 1336/00 LEX nr 137551). Przeprowadzenie drogi nie nastąpiło przez siedlisko w klasycznym ujęciu; nie została ona bowiem wyznaczona pomiędzy zabudowaniami mieszkalno-gospodarczymi, lecz poza nimi, skrajem nieruchomości skarżących.

Skoro dalsi uczestnicy stanowczo sprzeciwili się ustanowieniu drogi koniecznej według wariantu drugiego, to jego wybór mógłby stać się również zarzewiem konfliktu sąsiedzkiego. Sąd Okręgowy trafnie zauważył, że nie ma przesłanek faktycznych do przyjęcia, że pomiędzy zainteresowanymi powstały złe stosunki, tj. że pomiędzy wnioskodawcą i skarżącymi dochodziło do głębokich nieporozumień, lub zachowań wykraczających poza ramy porządku publicznego. Poza tym sam konflikt pomiędzy zainteresowanymi nie stanowi samodzielnej przesłanki uzasadniającej odmowę wytyczenia drogi koniecznej przez nieruchomości niektórych z nich, jeżeli za takim jej przeprowadzeniem przemawiają inne względy o charakterze społeczno-gospodarczym (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 stycznia 2004 r., IV CK 398/02, niepubl.). W sprawie takie powody wystąpiły.

Charakterystyczne jest, że skarżący w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji, aż do końcowego przemówienia stron nie podnieśli,

że korzystanie ze spornego szlaku będzie stanowić niebezpieczeństwo dla ich dzieci, a w apelacji wątek ten wskazali w ramach zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Okoliczność, ta nie tylko więc została podniesiona z opóźnieniem, ale nie została wykazana żadnymi środkami dowodowymi.

Uwzględniając ponadto fakt, że brak dostępu do drogi publicznej był okolicznością stosunkowo nieodległą w czasie należało przyjąć, iż ustanowienie drogi koniecznej po nieruchomości powstałej w wyniku podziału nieruchomości macierzystej, dokonanego w wyniku czynności prawnej, choć została zabudowana, nie naruszało interesu społeczno - gospodarczego.

Z tych względów skarga kasacyjna uległa oddaleniu (art. 398¹⁴).