

POSTANOWIENIE

Dnia 12 października 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Jan Górowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz

SSN Anna Kozłowska

w sprawie z wniosku T. S.
przy uczestnictwie D. S. i J. K.
o ustanowienie drogi koniecznej ,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 12 października 2011 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawcy
od postanowienia Sądu Okręgowego
z dnia 18 października 2010 r.,

**uchyla zaskarżone postanowienie oraz poprzedzające je
postanowienie Sądu Rejonowego z dnia 21 czerwca 2010 r. i
przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi
Rejonowemu, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o
kosztach postępowania apelacyjnego i kasacyjnego.**

Uzasadnienie

T. S. wniósł o ustanowienie służebności gruntowej drogi koniecznej o szerokości nie mniejszej niż 3 m do nieruchomości stanowiącej jego własność oznaczonej jako działka nr 544. Zgodnie z propozycją wnioskodawcy, droga konieczna miałaby przebiegać w poprzek działki nr 543 D. S., wzdłuż jej budynku gospodarczego, następnie załamywać się pod kątem prostym i przez działkę nr 542 nieżyjących rodziców J. K., wzdłuż zabudowań znajdujących się na działce D. S., aż do drogi polnej nr 1426. Uczestnicy postępowania D. S. i J. K. wnieśli o oddalenie wniosku.

Postanowieniem z dnia 16 listopada 2004 r. Sąd Rejonowy wniosek oddalił. Ustalił, że T. S. jest właścicielem nieruchomości położonej w K. - gmina S. oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 544 o powierzchni 1,15 ha, objętej księgą wieczystą nr [...]. Nieruchomość ta rozciąga się z południa na północ, ma około 32,5 m. szerokości i od strony zachodniej graniczy z działką nr 543, będącą własnością D. S. Ma ona około 32 m szerokości. Od strony północnej zarówno działka T. S., jak i działka D. S. są zabudowane budynkami mieszkalno-gospodarczymi, za którymi usytuowana jest działka parafialna.

Bezpośrednio za działką D. S. (od strony zachodniej) jest usytuowana niezabudowana działka nr 542 o szerokości 21,70 m znajdująca się we współposiadaniu J. K., której właścicielami byli jego nieżyjący rodzice.

Od strony południowej działka D. S. oraz znajdująca się w posiadaniu J. K. graniczą z drogą asfaltową przez wieś K. Działka T. S. nie graniczy bezpośrednio z tą drogą, gdyż bezpośrednio przy niej znajduje się nieruchomość należąca do nieżyjącej M. K. Od asfaltowej drogi przez wieś pomiędzy działkami D. S. i sąsiadującymi z tą działką od wschodu działkami rolnymi rozciąga się droga polna o szerokości 2,30 m z widocznymi koleinami prowadzącymi bezpośrednio do bramy i furtki na zabudowaną część działki T. S.

Działki T. S. i D. S. dawniej stanowiły jedną nieruchomość i należały do F. S., który w latach 30-tych XX w. podzielił ją pomiędzy synów J. S. - dziadka T. S. i K. S. - dziadka D. S. Nieruchomość po J. S. przejął jego syn L. S., który umową notarialną z 1992 r. przeniósł jej własność na syna T. S. Nieruchomość po K. S.

nabyła jego córka wraz z mężem i następnie została ona przekazana ich córce D. S.

Na działce nr 544 T. S. znajdują się budynki pobudowane po II wojnie światowej: dom mieszkalny, obora, spichlerz i stodoła, która zawaliła się zimą 2010 r. pod naporem śniegu. W tym siedlisku wnioskodawca jest zameldowany, ale nie przebywa z zamiarem stałego pobytu. Mieszka on wraz z rodziną w innych zabudowaniach w K. pod nr [...]. Do 1996 r. miał on na działce nr 544 inwentarz żywy. Od kilku lat w tym siedlisku mieszka lokatorka B. K. wraz z 12-letnią córką i mężem.

Po zamieszkaniu na działce 544 B. K. najpierw chodziła przez działkę sąsiadki D. S., a po zagrodzeniu przez nią podwórka zarówno ona, mąż, jak i dziecko do szkoły chodzą przez działkę parafialną, na której jest miedza o długości około 200 m. Również osoby odwiedzające małżonków K. dojeżdżają do nich po działce parafialnej. Kilka razy mąż lokatorki dojeżdżał do posesji, także drogą polną.

Na działce nr 543 D. S. znajduje się budynek mieszkalny z 1949 r. wybudowany przez jej rodziców i stodoła połączona z budynkiem inwentarskim z 1982 r. Na tej działce przebywa D. S., hoduje kozę, drób - kury, kaczki, gęsi, perlice dla jej potrzeb. Kosi trawę, a siano składowe w budynku inwentarskim. Po przekazaniu synowi mieszkania w S. D. S. ma zamiar zamieszkać w tych zabudowaniach na stałe.

Od działki nr 543 biegnie droga polna oznaczona nr 1326 w kierunku zachodnim, od której przed asfaltem jest przy przystanku „odbicie” - ścieżka, wykorzystywana przez dzieci z K. przechodzące do szkoły.

Działka, która stanowiła własność rodziców J. K., po których spadki nie zostały przeprowadzone jest niezabudowana. Jej część na skutek nieformalnej zamiany znajduje się w posiadaniu D. S.

W Sądzie Rejonowym pomiędzy wnioskodawcą i uczestniczką toczyły się spory o ochronę posiadania oraz o stwierdzenie zasiedzenia służebności drogowej. Zarówno powództwo, jak i wniosek zostały oddalone.

Istnieje fizyczna możliwość ustanowienia drogi koniecznej do działki nr 544 w sposób wskazany przez T. S. przy uwzględnieniu bliskości przebiegającej drogi

względem lokalizacji zagrody wnioskodawcy. Pozwoliłoby to na zaoszczędzenie czasu i jakościowo lepsze warunki dojazdu. Negatywne strony takiego rozwiązania to nieustające pewne konflikty między stronami, gdyż ustanowienie służebności drogi koniecznej w ten sposób spowodowałoby ograniczenie w wykonywaniu prawa własności przez uczestników D. S. i J. K. Taki przebieg drogi koniecznej może spowodować ograniczenie możliwości zabudowy i rozbudowy nieruchomości, przez które miałyby przebiegać. Znajdujący się na działce nr 443 budynek stodoły z częścią inwentarską jest budynkiem przejezdny, tj. posiada wrota z dwu stron, a zatem droga mogłaby oddziaływać negatywnie na hodowlę zwierząt, które w budynku mogą być hodowane. Uciążliwości dla posiadacza nieruchomości obciążonej związane z przebiegiem drogi koniecznej byłyby istotne. Proponowany przez wnioskodawcę przebieg drogi koniecznej ograniczałby prawa właścicieli sąsiednich nieruchomości, bo nie mogli oni by w przyszłości np. poszerzyć siedliska, prowadzić bezpiecznie hodowli owiec (musiałyby one wybiegać na pole przez istniejącą drogę) lub zabudować działki.

Nieruchomość T. S. nie jest pozbawiona dostępu do drogi publicznej. Droga dojazdowa, z której obecnie może korzystać jest w linii prostej w stosunku do zagrody, nie jest bardzo okrężna i nie przebiega w trudnym terenie. Dojazd ten przebiega częściowo po gruncie D. S., gdyż łukiem omija dawny silos na kiszonkę zlokalizowany na działce T. S. Silos jest przestarzały, ma małą pojemność i ze względów technologicznych trudno zmechanizować prace przy jego napełnianiu, a następnie wybieraniu kiszonki. Obok niego powstała niewielka skarpa, której zlikwidowanie, wraz z nieprzydatnym silosem pozwoliłoby na wyprostowanie tego przejazdu. Uporządkowanie terenu pozwoliłoby właścicielowi T. S. swobodnie korzystać z tej drogi, poprawiłoby higienę i estetykę otoczenia gospodarstwa, a właścicielce sąsiedniej nieruchomości – D. S. - nie utrudniałoby korzystania i dysponowania swoją nieruchomością.

Poza tym baza gospodarstwa wnioskodawcy znajduje się w innym miejscu (w K. nr [...]) i w tamtym siedlisku jest prowadzona rozbudowa chlewni, tam też są gromadzone i przetwarzane pasze, garażowane maszyny. W zabudowaniach na działce nr 544 nie są przechowywane pasze gospodarskie, ściółka, ani maszyny rolnicze. Nieruchomość nie jest wykorzystywana rolniczo.

Obecny stan techniczny i użytkowy budynków inwentarskich znajdujących się na przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb jakiegokolwiek hodowli jest nieodpowiedni i kwalifikuje je do rozbiórki.

Koszty utworzenia zaproponowanego przez wnioskodawcę szlaku, w porównaniu do braku kosztów drogi biegnącej wzdłuż działki nr 544 wypadają zdecydowanie niekorzystnie. Nowa droga musiałaby być utwardzona. Koszty zakupu surowca do tego celu, jego transportu oraz ukształtowanie drogi byłyby duże. Taka droga powinna być także odwodniona w taki sposób, aby wody opadowe były odprowadzane na jej pobocze. Odwodnienie stwarzałoby zagrożenie dla sąsiadujących z nią budynków inwentarskich D. S., gdyż spływająca woda wsiąkałaby do fundamentów, co z kolei spowodowałoby ich zagrzybienie.

Dalszy przebieg drogi przez działkę nr 542 powodowałby przedzielenie łąki, która straciłaby wiele ze swojej wartości użytkowej. Powstałyby utrudnienia w użytkowaniu, nie tylko pastwiskowym, ale i w zbieraniu trawy na siano. Takie utrudnienia spowodowałyby wzrost kosztów J. K. w gospodarowaniu na tej łące. Przejazdy samochodów, sprzętu rolniczego i przechodzenie pieszych przez łąkę w czasie wypasu zwierząt wpływałyby na nie stresująco.

W tym stanie rzeczy Sąd pierwszej instancji uznał, że brak jest podstaw do ustanowienia służebności drogi koniecznej do działki T. S. oznaczonej nr 544 w sposób przez niego zaproponowany, jako sprzeczny z interesem społeczno - gospodarczym nieruchomości mających być obciążonymi (art. 145 § 3 k.c. i 21 Konstytucji), a także zasadami współzycia społecznego.

W apelacji od tego postanowienia wnioskodawca zarzucił obrazę art. 145 k.c. i wniósł o zmianę postanowienia przez uwzględnienie wniosku bądź o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 18 października 2010 r. apelację wnioskodawcy oddalił. Podzielił w całości ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego i jego argumentację prawną. Wskazał, że w świetle jednoznacznych opinii biegłych Cz. C. i S. I. ustanowienie drogi koniecznej zgodnie z propozycją wnioskodawcy byłoby sprzeczne z unormowaniem zawartym w art. 145 § 3 k.c.

Wyraził zapatrywanie że legitymacja bierna uczestników: D. S. i J. K. jako posiadaczy samoistnych działek nr 543 i 542 nie budziła zastrzeżeń (art. 341 k.c.). Natomiast brak udziału w sprawie właścicieli (samoistnych posiadaczy) nieruchomości od strony południowej, tj. działki nr 1223, ewentualnie działki parafialnej - od północy, przy braku zarzutów apelacji dotyczących uchybień procesowych (art. 626 § 1 k.p.c.) i kategorycznym stanowisku wnioskodawcy, co do sposobu przebiegu drogi koniecznej wyłącznie przez działki 543 i 542, uznał - w konkretnych okolicznościach - za nie wywierający wpływu na treść orzeczenia.

Postanowienie Sądu Okręgowego z dnia 18 października 2010 r. zostało zaskarżone skargą kasacyjną przez wnioskodawcę, który wniósł o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie orzeczenie co do istoty sprawy. Skarga kasacyjna została oparta na obu podstawach z art. 398³ § 1 k.p.c. W ramach podstawy naruszenia prawa materialnego skarżący zarzucił obrazę art. 145 § 1, 2 i 3 k.c. W ramach podstawy naruszenia prawa procesowego skarżący zarzucił obrazę art. 510 § 2 k.p.c. i art. 626 § 1 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Na wstępie trzeba zauważyć, że skarga kasacyjną została przyjęta do rozpoznania ze względu na to, że jest oczywiście uzasadniona. W tym stanie rzeczy mając na uwadze brak wezwania do udziału w sprawie właścicieli sąsiednich nieruchomości, tryb nieprocesowy rozpoznania sprawy i oznaczenie uczestników w uzasadnieniu skargi kasacyjnej z jednoczesnym wskazaniem sygn. akt II C 488/10, Sąd Najwyższy ocenił, że spełnia ona także wymaganie określone w art. 398⁴ § 1 pkt 1 k.p.c.

Brak dostępu do drogi publicznej w rozumieniu art. 145 § 1 k.c. oznacza brak prawnie zagwarantowanego połączenia nieruchomości izolowanej z siecią dróg publicznych (por. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 lutego 1958 r., 4 CR 1021/57, OSN 1959, nr II, poz. 51). Trafnie skarżący podniósł, że za taki szlak nie może być uznana droga, po której właściciel nieruchomości pozbawionej dostępu, lub inne osoby korzystające z tej nieruchomości komunikują się grzecznościowo, a nawet gdy dostęp oparty jest na stosunku obligacyjnym z właścicielem nieruchomości sąsiedniej. Hipotezą art. 145 k.c. jest bowiem objęty dostęp o charakterze trwałym nieskrępowany wolą osób trzecich

(por. np. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 1999 r., II CKN 786/98, OSNC 2000, nr 2, poz. 34, z dnia 9 grudnia 2004 r., II CSK 233/04 i z dnia 2 lipca 2009 r., V CSK 480/08 niepublikowane). Nieruchomość ma odpowiedni dostęp do drogi publicznej w rozumieniu art. 145 § 1 k.c., jeżeli z siecią dróg publicznych łączy ją szlak drożny wydzielony geodezyjnie jako droga, która choć nie jest zaliczona do sieci dróg publicznych w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 71, poz. 838 ze zm.) pozostaje ujęta w planie przestrzennego zagospodarowania Gminy i znajduje się pod jej zarządem oraz jest powszechnie dostępna (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 1982 r., III CZP 44/82, OSNC 1982, nr 5-6, poz. 70). W sprawie co najwyżej wymagania te mogła spełniać działka nr 1326 stanowiąca drogę biegnącą od nieruchomości D. S. w kierunku zachodnim do drogi asfaltowej. Niewątpliwie natomiast z ustaleń wynika, że takim szlakiem nie był niewydzielony geodezyjnie przejazd usytuowany na działce nr 1223. W tym stanie rzeczy ocena Sądów meriti, że działka wnioskodawcy nr 544 nie jest nieruchomością pozbawioną dostępu do drogi publicznej i w związku z tym brak podstaw do uwzględnienia roszczenia o ustanowienie drogi koniecznej stanowiło obrazę art. 145 § 1 k.c.

Sąd nie jest związany żądaniem wniosku co do przeprowadzenia trasy drogi koniecznej; stosownie do wyników postępowania dowodowego powinien wytyczyć drogę przez nieruchomość właścicieli przeciwko którym żądanie nie było skierowane (por. np. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 1968 r., II CRN 190/67 Inf. Pr. 1969, nr 1, poz. 12 i z dnia 11 marca 1970 r., III CRN 36/70, OSNC 1970, nr 11, poz. 207). Z tego względu adresatem roszczenia o ustanowienie drogi koniecznej są właściciele lub użytkownicy wieczysti, przez których nieruchomości może być przeprowadzona droga łącząca nieruchomość pozbawioną dostępu do drogi publicznej z tą drogą, a ponadto samoistni posiadacze nieruchomości, za którymi przemawia domniemanie zgodności posiadania ze stanem prawnym (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 1974 r., III CRN 316/73, OSNCP 1974, nr 11, poz. 197).

Według unormowania zawartego w art. 145 § 2 k.c., drogę konieczną przeprowadza się mając na względzie potrzeby nieruchomości odizolowanej od sieci połączeń z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które ma prowadzić.

Jeżeli jednak brak dostępu jest następstwem podziału nieruchomości w wyniku umowy i nie dojdzie do porozumienia pomiędzy zainteresowanymi drogę należy wytyczyć, o ile 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). Różnica pomiędzy obydwoma tymi unormowaniami zawartymi w art. 145 § 2 k.c. jest wyraźna; w pierwszym wypadku chodzi o przeprowadzenie drogi przez grunty z najmniejszym ich obciążeniem, w drugim 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”. Gdy więc do izolacji działki 544 doszło na skutek podziału nieruchomości „szczepowej” dokonanego przez F. S. w latach trzydziestych XX wieku, to droga powinna zostać przeprowadzona w zasadzie po działce nr 543. Problem w tym, że brak ustaleń, czy także działka nr 1223 nie wchodziła również w skład nieruchomości szczepowej, gdyż w takim wypadku pierwszeństwo w równym stopniu dotyczyłoby obu tych wariantów przeprowadzenia szlaku. Gdyby taki podział nieruchomości szczepowej, tj. polegający także na wydzieleniu działki nr 1223 wystąpił, to odnośnie obydwu tych możliwości przeprowadzenia trasy drogi konieczne znaczenie miałyby kryterium najmniejszego obciążenia gruntów przez które droga ma prowadzić. Tych istotnych wymagań nie mieli na uwadze biegli sądowi, skoro po pierwsze założyli, że działka wnioskodawcy ma odpowiedni dostęp do drogi publicznej, a po wtóre w dostatecznym stopniu nie uwzględnili, że nieruchomość szczepowa uległa podziałowi w wyniku czynności prawnej co najmniej na działkę nr 344 i nr 343. Trafnie skarżący zarzucił, że aby można było określić, która trasa drogi będzie odpowiadać kryteriom określonym w art. 145 § 2 k.c. należało szczegółowo uprzednio oznaczyć możliwe warianty przebiegu trasy i porównać je dopiero z ustawowymi przesłankami. W tym celu rozstrzygnięcie sądu powinno w okolicznościach sprawy zostać poprzedzone opinią geodety pozwalającą dopiero biegłemu rolnikowi ocenić przeprowadzenie drogi z uwzględnieniem kryteriów określonych w art. 145 § 2 i 3 k.c. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 1 lipca 1986 r., III CRN 158/86, Lex Polonica nr 31851). Udział geodety jest tym

bardziej nieodzowny, że projektowany sposób ustanowienia drogi koniecznej powinien być oznaczony według zasad obowiązujących przy oznaczaniu nieruchomości w księgach wieczystych (por. § 137 reg. sąd.). Uzasadniony więc okazał się zarzut obrazy art. 145 § 2 k.c.

W obydwu wskazanych w art. 145 § 2 k.c. wypadkach przeprowadzenie drogi ma uwzględniać interes społeczno gospodarczy (art. 145 § 3 k.c.). Przy stosowaniu tej przesłanki trzeba mieć na uwadze 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 z założenia 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, w zasadzie tylko po jego nieruchomości. W rezultacie trzeba przyjąć, że nie należy przeprowadzać drogi koniecznej ze względu na przesłankę interesu społeczno-gospodarczego przez grunt, który był przedmiotem umowy, jeżeli powodowałoby to dla niego nieporównywalnie dużo większy uszczerbek niż dla innych sąsiednich nieruchomości. Takie wyliczone uszczerbki powinny wynikać z dokonanych ustaleń. 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).

Poza tym sam konflikt pomiędzy zainteresowanymi nie stanowi samodzielnej przesłanki uzasadniającej odmowę wytyczenia drogi koniecznej przez nieruchomości sąsiednie, jeżeli za przeprowadzeniem takiej trasy przemawiają inne szczególne względy o charakterze społeczno-gospodarczym (por. np. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 28 stycznia 2004 r., IV CK 398/02, niepublikowane i z dnia IV CSK 158/10). Wskazane braki w ustaleniach nie pozwoliły również odeprzeć zarzutu naruszenia art. 145 § 3 k.c.

Uzasadniona okazała się także podstawa naruszenia prawa procesowego. Wnioskodawca już we wniosku powinien wskazać właścicieli wszystkich

nieruchomości przez które mogłaby prowadzić droga (art. 626 § 1 k.p.c.), tj. spadkobierców rodziców J. K. oraz spadkobierców M. K. W przepisie tym chodzi o właścicieli wszystkich nieruchomości, które zamykają wnioskodawcy dostęp do drogi publicznej. Ponieważ wnioskodawca zaniechał ich oznaczenia, sąd powinien był ich wezwać z urzędu do udziału w sprawie na podstawie art. 510 § 2 k.p.c. (por. np. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 19 lipca 1983 r., III CRN 154/83, Lex Polonica nr 321069 i powołane wyżej z dnia 21 maja 1968 r., II CRN 190/67). Skoro wniosek został oddalony z uwagi na błędne zinterpretowanie przesłanki dostępu do drogi publicznej, należało dojść do wniosku, że uchybienia procesowe mogły wyrzeć wpływ na wynik sprawy.

Z powyższych względów Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.).