

POSTANOWIENIE

Dnia 17 marca 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Marian Kocon (przewodniczący)

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (sprawozdawca)

SSN Antoni Górski

w sprawie z wniosku Marii K.

przy uczestnictwie Jadwigi S., Jana S., Stanisława

S., Krzysztofa M. i Izabeli M.

o ustanowienie drogi koniecznej,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 17 marca 2011 r.,

skargi kasacyjnej uczestniczki postępowania Jadwigi S.

od postanowienia Sądu Okręgowego z dnia 29 grudnia 2009 r.,

uchyla zaskarżone postanowienie w punkcie 2 (drugim), 3 (trzecim), 4 (czwartym) i 5 (piątym) i przekazuje sprawę w tym zakresie do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 22 stycznia 2009 r. ustanowił na rzecz stanowiącej własność Marii K. nieruchomości położonej w G. przy ulicy S., obejmującej działkę nr 3/5, służebność gruntową drogi koniecznej na sąsiedniej nieruchomości, obejmującej działkę nr 3/1, stanowiącej współwłasność Jadwigi S., Jana S. i Stanisława S., polegającą na korzystaniu z wydzielonej z nieruchomości obciążonej działki nr 3/6 o powierzchni 95 m². Tytułem wynagrodzenia ustanowił na rzecz nieruchomości obciążonej służebność gruntową na nieruchomości władnącej, polegającą na korzystaniu przez każdorazowego właściciela z wydzielonej z tej nieruchomości działki nr 3/8 o powierzchni 328 m².

Z ustaleń wynika, że właścicielami nieruchomości obejmującej działki nr 3/3, 3/4 i 3/5 byli Jadwiga i Bronisław S., którzy prowadzili na tej nieruchomości gospodarstwo rolne. Umową przekazania gospodarstwa rolnego z dnia 24 lipca 1990 r. przenieśli własność działek 3/4 i 3/5 na rzecz wnioskodawczynie Marii K. Wnioskodawczynie w 1995 r. sprzedała Izabeli i Krzysztofowi M. działkę nr 3/4, pozostawiając sobie niezabudowaną działkę nr 3/5 o powierzchni 0,3401 ha. Działka ta nie ma dostępu do drogi publicznej. Z drugiej strony działki znajduje się rów, skarpa i tory kolejowe.

Bronisław S. zmarł 14 września 2006 r., spadek po nim nabyli synowie Jan S. i Stanisław S. po 1/2 części, stając się wspólnie z matką Jadwigą S. współwłaścicielami nieruchomości stanowiącej działkę nr 3/3 o powierzchni 0.1012 ha, na której posadowiony jest budynek mieszkalny. Na całej swojej długości działka ta ma dostęp do ulicy S.

Granica pomiędzy działką nr 3/3 i działką nr 3/5 biegnie bardzo blisko budynku na działce 3/3, praktycznie przy samych schodach. Szambo obsługujące ten budynek jest usytuowane na działce 3/5, znajduje się tam także budynek gospodarczy i podwórko wykorzystywane przez uczestników S. Na działce 3/4, stanowiącej własność małżonków M., znajdują się budynki, w tym związane z prowadzoną działalnością gospodarczą (warsztat samochodowy i wulkanizacyjny). Cała działka obsadzona jest wokół drzewami, a odległość od budynków do granicy z działką 3/3 wynosi około 1,5 metra. Cały teren działki 3/4 od ulicy S. aż do garażu

posadowionego w głębi działki i nie ujętego na mapie jest wykorzystywany na działalność gospodarczą.

Sąd Rejonowy rozważając możliwe warianty przebiegu drogi koniecznej uznał, że nie jest możliwe – z uwagi na usytuowanie budynków i prowadzoną działalność gospodarczą - wytyczenie jej na działce nr 3/4, będącej przedmiotem umowy sprzedaży dokonanej przez wnioskodawczynię. Opierając się na opinii biegłego geodety uznał, że droga konieczna może przebiegać wyłącznie przez działkę nr 3/3, a najkorzystniejsze jest wyznaczenie jej na granicy z kolejną działką, oznaczoną nr ewidencyjnym 5/1. Zdaniem Sądu, konieczne było wydzielenie z działki uczestników S. pasa gruntu o szerokości 5 m. i powierzchni 95 m². Sąd ocenił jako niewłaściwe, z uwagi na możliwość występowania konfliktów, usytuowanie drogi koniecznej w miejscu dotychczas wykorzystywanym przez wnioskodawczynię na dojazd do jej działki, pomiędzy budynkiem mieszkalnym na działce nr 3/3 oraz granicą tej działki z działką nr 3/4.

Sąd Rejonowy uznał, że określone w art. 145 § 1 k.c. wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej nie musi być wyrażone w pieniądzu. Możliwe jest ustanowienie jako wynagrodzenia służebności na nieruchomości wnioskodawcy. Granica pomiędzy działką nr 3/3 i działką nr 3/5 przebiega tak blisko budynku, że ogranicza swobodne korzystanie z nieruchomości uczestników S. Na działce nr 3/5 usytuowane jest szambo i budynek gospodarczy ściśle związane z działką nr 3/3, co powoduje, że celowym było ustanowienie służebności polegającej na korzystaniu z wydzielonej z nieruchomości wnioskodawczyni działki nr 3/8 o powierzchni 328 m². W ocenie Sądu Rejonowego, o tyle, o ile zwiększy się użyteczność działki nr 3/5, o tyle zwiększy się również użyteczność działki nr 3/3, a jednocześnie zmniejszy się pole ewentualnych konfliktów na tle użytkowania obu nieruchomości.

Na skutek apelacji wnioskodawczyni i uczestniczki Jadwigi S. Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 29 grudnia 2009 r. sprostował określone w powyższym postanowieniu oznaczenie działki uczestników przez oznaczenie jej jako działkę nr 3/3, zamiast 3/1, oraz zmienił to postanowienie w ten sposób, że zobowiązał uczestników S. do wycięcia i usunięcia z działki stanowiącej służebność drogi

koniecznej drzew i krzewów oraz innych roślin. Oddalił apelację uczestniczki Jadwigi S. w pozostałej części oraz w całości apelację wnioskodawczyni.

Sąd Okręgowy podzielił dokonane ustalenia faktyczne oraz dodatkowo ustalił, że na zaprojektowanej drodze koniecznej znajduje się roślinność, na wycięcie której nie jest wymagana zgoda organu administracji samorządowej. Uzasadnione jest zatem, zdaniem Sądu, zobowiązanie uczestników do wycięcia i usunięcia drzew, krzewów i innych roślin, tak aby zatrzymali oni drewno z wyciętych drzew. Wybór wariantu przebiegu drogi koniecznej uznał za prawidłowy, podzielił też ustalony przez Sąd pierwszej instancji sposób wynagrodzenia. Sąd Okręgowy wskazał, że usytuowanie drogi koniecznej na działce nr 3/3 przy granicy z działką nr 5/1 za wynagrodzeniem w postaci innej służebności uzasadnione jest brakiem dostępu działki nr 3/3 do drogi publicznej, brakiem możliwości poprowadzenia drogi koniecznej przez działkę nr 3/4, korzystaniem przez uczestników S. z budynku gospodarczego i szamba na działce nr 3/5, w pobliżu granicy z działką nr 3/3 i nr 3/4, oraz najmniej konfliktogennym usytuowaniem służebności drogi koniecznej o pow. 95 m² na działce nr 3/3 przy granicy z działką nr 5/1.

Skargę kasacyjną od postanowienia Sądu Okręgowego wniosła uczestniczka Jadwiga S. zaskarżając je w całości i opierając skargę na obydwu podstawach uregulowanych w art. 398³ § 1 k.p.c.

W ramach pierwszej podstawy skargi kasacyjnej skarżąca zarzuciła naruszenie art. 145 § 1, 2 i 3 k.c. oraz art. 5 k.c. W ramach drugiej podstawy skargi kasacyjnej zarzuciła naruszenie art. 382, 233 § 1, art. 328 § 2 i art. 391 § 1 k.p.c. W konkluzji wносиła o uchylenie w całości zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Podnoszone w skardze kasacyjnej liczne zarzuty w istocie sprowadzają się do dwóch kwestii. Po pierwsze, skarżąca kwestionuje potrzebę ustanowienia służebności drogi koniecznej w sytuacji, w której wnioskodawczyni posiadała dostęp do drogi publicznej, lecz sama się go pozbawiła, sprzedając działkę nr 3/4. Uwzględnienie jej żądania w takiej sytuacji stanowi, zdaniem skarżącej, naruszenie

art. 145 § 2 i art. 5 k.c., tym bardziej, że to właśnie wnioskodawczyni powoduje konflikty, jej zachowanie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, skoro nie interesuje się chorą matką, a nadto żąda wyznaczenia drogi koniecznej w miejscu najmniej dla skarżącej i pozostałych właścicieli działki nr 3/3 dogodnym. Po drugie, sposób, w jaki została ustanowiona droga konieczna narusza art. 145 k.c., bowiem stanowi znaczne obciążenie działki nr 3/3, ogranicza jej użyteczność, uwzględnia jedynie wygodę wnioskodawczyni, ponadto kosztem urządzenia tej drogi zostali obciążeni właściciele tej działki.

Zarzuty dotyczące pierwszej kwestii nie mogą być uwzględnione. Zgodnie bowiem z art. 145 § 1 k.c. właściciel nieruchomości pozbawionej odpowiedniego dostępu do drogi publicznej może żądać ustanowienia odpowiedniej służebności. Nie może zostać pozbawiony takiej możliwości dlatego, że sam się pozbawił dostępu do drogi publicznej sprzedając część swojej nieruchomości, ani dlatego, że pozostaje w złych stosunkach z właścicielami sąsiedniej działki, czy nawet dlatego, że nie opiekuje się chorą matką, która jest właścicielką sąsiedniej działki. Jedyną bowiem przesłanką uwzględnienia żądania jest brak odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Jak zaś wynika z ustaleń, działka nr 3/5 nie ma nie tylko odpowiedniego, ale wręcz żadnego dostępu do drogi publicznej. Istniały zatem podstawy do uwzględnienia żądania, natomiast sposób ustanowienia służebności i inne podniesione przez skarżącą zarzuty podlegają ocenie w świetle art. 145 § 2 i 3 k.c.

Skarżąca zarzucała, że droga konieczna powinna być wyznaczona na działce, którą wnioskodawczyni sprzedała. Przepis art. 145 § 2 k.c. istotnie nakazuje rozważenie w pierwszym rzędzie możliwość przeprowadzenia drogi przez grunty, które były przedmiotem czynności prawnej. Z niepodważonych ustaleń jednak wynika, że taka możliwość nie istnieje, ten zarzut zatem również nie znajduje uzasadnienia. Zasadne są natomiast pozostałe zarzuty. Z uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia wynika, że przy ustanawianiu służebności uwzględniony został przede wszystkim wzgląd na wygodę wnioskodawczyni. Wyznaczona została droga o szerokości 5 m., chociaż wnioskodawczyni nie wykazała, że dojazd do jej działki wymaga wydzielenia aż tak szerokiego pasa gruntu. Taki przebieg drogi budzi, jak zasadnie wskazała skarżąca, zastrzeżenia, jeśli uwzględni się fakt, że

działka obciążona nie przylega bezpośrednio do ulicy S., lecz jest oddzielona od niej, podobnie jak sąsiednie działki, drogą lokalną o szerokości 3,5 m. Jeżeli zatem dojazd do działek położonych przy ul. S. wymaga wjazdu na drogę lokalną o szerokości 3,5 m, to nie ma uzasadnienia wytyczenie na gruncie skarżącej drogi koniecznej o szerokości znacznie większej. Nie uzasadnia też takiego przebiegu drogi fakt, że przy granicy działek 5/1 oraz 3/3 możliwy jest bezpośredni wjazd na ul. S., bowiem na drodze lokalnej w tym miejscu usytuowany jest wlot, wobec czego wnioskodawczyni nie musiałaby z tej drogi lokalnej korzystać. Trzeba jednak zwrócić uwagę, że w rozumieniu art. 145 § 1 k.c. „odpowiedni” dostęp do drogi publicznej nie oznacza dostępu najbardziej dogodnego. Przy wyborze właściwego wariantu przebiegu drogi nie można nie uwzględnić faktu, że wnioskodawczyni sprzedając działkę nr 3/4 nie zadbała o zapewnienie sobie dojazdu do drogi publicznej, zakładając z góry, że będzie korzystać z dojazdu przez działkę nr 3/3. Tymbardziej zatem nie jej wygoda, ale najmniejsze ograniczenie praw majątkowych właścicieli działki obciążonej musi być brane pod uwagę. Względ na potrzeby działki władającej nie może przekraczać rozsądnej miary.

Trafnie zarzucała skarżąca, że sposób, w jaki została ustanowiona służebność nie uwzględnia określonej w art. 145 § 2 k.c. przesłanki, jaką jest jak najmniejsze obciążenie gruntów, przez które droga ma prowadzić. Z ustaleń wynika, że na działce obciążonej znajdują się już dwa wjazdy z drogi lokalnej, jeden wykorzystywany wyłącznie na dojazd do garażu, oraz drugi usytuowany przy granicy z działką nr 3/4, z którego zresztą wnioskodawczyni dotychczas korzysta. Od tego wjazdu prowadzi przejazd do jej działki. Wyznaczenie drogi przy granicy działki nr 3/5 oznacza konieczność wykonania trzeciego wjazdu i zajęcia pod drogę trzeciego pasa gruntu, co niewątpliwie obniża użyteczność tej działki. Z uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia nie wynika, czy taki sposób przeprowadzenia drogi w najmniejszym stopniu ją obciąża. Orzeczenie nie określa, kto miałby i na czyj koszt wykonać bramę wjazdową. Sąd drugiej instancji nakazał natomiast właścicielom działki nr 3/3 usunięcie drzew i krzewów z przeznaczonego na drogę pasa gruntu, co oznacza w istocie obciążenie ich kosztami urządzenia drogi. Nie znajduje to żadnego uzasadnienia w sytuacji, w której z drogi tej miałyby korzystać wyłącznie wnioskodawczyni. Zasadnie skarżąca powołuje się na

stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w postanowieniu z dnia 7 lutego 2002 r., I CKN 573/00 (nie publ.), zgodnie z którym ewentualne dodatkowe koszty niezbędne dla urządzenia drogi koniecznej powinni ponieść zainteresowani jej ustanowieniem.

Sąd drugiej instancji wskazując, że przyjęty wariant przebiegu drogi koniecznej może prowadzić do wyeliminowania ewentualnych konfliktów, nie odniósł się do stanowiska uczestników postępowania, że wyrażają zgodę na przebieg drogi pomiędzy ich budynkiem a granicą z działką nr 3/4, bowiem dla nich jest to najmniej uciążliwe, a odległość budynku od granicy (ponad 8 m.) umożliwia jej wyznaczenie. Do eliminowania ewentualnych konfliktów prowadzi raczej zgoda na konkretny przebieg drogi, niż jej wyznaczenie w miejscu, dla którego tej zgody brak.

Sąd Okręgowy pominął dowód z zeznań uczestników S. i nie odniósł się w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia do podnoszonych przez nich zarzutów, w tym także zarzutu, że przyjęty przez Sąd pierwszej instancji wariant przeprowadzenia drogi koniecznej pozbawia ich możliwości prowadzenia na działce jakiegokolwiek działalności gospodarczej. Oznacza to także zasadność zarzutów podnoszonych w ramach drugiej podstawy kasacyjnej. Naruszenie regulujących postępowanie drugo instancyjne art. 382 i 233 § 1 w związku z art. 391 k.p.c., a także art. 328 § 2 w związku z art. 391 k.p.c. oznacza konieczność uchylenia zaskarżonego postanowienia w całości (poza postanowieniem w przedmiocie sprostowania zawartym w pkt 1) i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Z tych względów orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 398¹⁵ w związku z art. 13 § 2 k.p.c.