

Sygn. akt V CSK 317/10

POSTANOWIENIE

Dnia 13 kwietnia 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Lech Walentynowicz (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Bogumiła Ustjanicz

SSN Dariusz Zawistowski

w sprawie z wniosku Teresy Z. i Jarosława Z.

przy uczestnictwie Gminy G., Polskiego Koncernu Naftowego "Orlen" Spółki
Akcyjnej w P. i "Społem" Powszechnej Spółdzielni Spożywców w G.

o ustanowienie drogi koniecznej,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 13 kwietnia 2011 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawców od postanowienia Sądu Okręgowego

z dnia 16 marca 2010 r.,

**uchyla zaskarżone postanowienie i sprawę przekazuje Sądowi
Okręgowemu do ponownego rozpoznania i orzeczenia o
kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 25 marca 2009 r. Sąd Rejonowy obciążył nieruchomości położoną w G. – obejmującą działkę nr 935 – wpisaną do księgi wieczystej [...], oraz nieruchomości położoną w G. – obejmującą działki nr 939 i 940 – wpisaną do księgi wieczystej nr [...], na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w G. – obejmującej działkę nr 936 – wpisanej do księgi wieczystej nr [...], służebnością drogi koniecznej polegającą na prawie przejazdu i przechodu w sposób określony w wariancie pierwszym opinii biegłego geodety Marka W.

Zasądził również od wnioskodawców Teresy Z. i Jarosława Z. solidarnie tytułem jednorazowego wynagrodzenia na rzecz „Społem” Powszechnej Spółdzielni Spożyców w G. kwotę 42 000, zł oraz na rzecz Polskiego Koncernu Naftowego „Orlen” S.A. w P. – kwotę 17 900, zł.

Sąd ustalił, że nieruchomości zabudowana (działka nr 936), położona w G. przy ul. Z.[...], jest własnością wnioskodawców Teresy Z. i Jarosława Z. Kamienicę usytuowaną na części tej działki, frontem do ul. Z., wybudował ojciec wnioskodawczyni w latach 1958 – 1968. Dojazd do niezabudowanej części działki, stanowiącej podwórze, odbywał się od strony położonego obok placu i usytuowanej tam alei łączącej ul. Z. z ul. D. Brama wejściowa do budynku od ul. Z. nigdy nie służyła do wjazdu; jej wymiary i konstrukcja uniemożliwiały przejazd większym samochodem osobowym. Również przebudowa bramy w latach 90-tych nie zmieniła jej wymiarów.

Dojazd na podwórze wnioskodawców został ograniczony po przekazaniu sąsiednich niezabudowanych terenów w wieczyste użytkowanie PSS odraz Orlenu (właścicielem gruntów jest Gmina G.) i rozpoczęciu inwestycji budowlanych. Na działce nr 935 PKN Orlen wznosił budynek administracyjny, ale budowa nie została zakończona i stan budynku jest zły. PSS na swoim terenie wybudowała Centrum Handlowe, wytyczając na zapleczu m.in. drogę dojazdową do ul. B. Z tego utwardzonego, wyasfaltowanego przejazdu korzystali również wnioskodawcy w latach 1992-2006 za zgodą PSS. Działki nr 939 i 940, będące aktualnie we władaniu

PSS, zostały w 1996 r. obciążone służebnością drogi koniecznej na rzecz użytkowników wieczystych działki nr 935, będącej aktualnie we władaniu Orłenu.

Sąd Rejonowy uznał, że nieruchomości wnioskodawców nie ma odpowiedniego dostępu do publicznej (art. 145 k.c.); przylega wprawdzie do ulicy Z., ale niemożliwy – przy braku zgody PSS – stał się dojazd do części nieruchomości stanowiącej podwórze. Sąd wytyczył szlak drogi koniecznej istniejącym już przejazdem, w sposób niewymagający dodatkowych nakładów finansowych ze strony użytkowników wieczystych działek nr 935, 939 i 940. Zasadził też na ich rzecz wynagrodzenie ustalone przez biegłego.

Wnioskodawcy w apelacji zakwestionowali wysokość zasądzzonego od nich wynagrodzenia. Uczestnik postępowania PSS „Społem” domagał się natomiast w apelacji zmiany zaskarżonego postanowienia i oddalenia wniosku.

Postanowieniem z dnia 16 marca 2010 r. Sąd Okręgowy zmienił zaskarżone postanowienie i oddalił wniosek. Oddalił jednocześnie apelację wnioskodawców i orzekł o kosztach postępowania.

Sąd Okręgowy stwierdził, iż przesłanką ustanowienia służebności drogi koniecznej w myśl art. 145 k.c. jest zarówno całkowity brak dostępu do drogi publicznej, jak i ograniczenie dostępu do niej (co ma miejsce w rozpoznawanej sprawie). Gdy jednak dostęp ten jest nieodpowiedni, obowiązek przystosowania dostępu do potrzeb nieruchomości władnącej obciąża w pierwszej kolejności jej właściciela. Z dopuszczonej w postępowaniu odwoławczym opinii biegłego z zakresu budownictwa wynika, że istnieje możliwość udrożnienia korytarza w bramie budynku dla potrzeb przejazdu przez wykonanie robót budowlanych o wartości 40-45 000, zł. W zasadzie jednak budynek ma charakter mieszkalny, niewymagający dostępu samochodów do podwórza, a dojazd dla pojazdów służb publicznych (straży pożarnej, pogotowia ratunkowego) regulowany jest przez przepisy administracyjne. Dojazd może być wprawdzie potrzebny do wywozu odpadów oraz dowozu materiałów i towarów, ale nie stanowi to wystarczającego argumentu do ustanowienia służebności. Strony mogą też dobrowolnie uzgodnić sposób dojazdu, np. za wynagrodzeniem, bo wnioskodawcy korzystali już wcześniej ze zgody uczestników na przejazd.

Wnioskodawcy w skardze kasacyjnej domagali się uchylecia postanowienia odwoławczego i orzeczenie co do istoty sprawy albo przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Skarżący powołali się na błędną wykładnię art. 145 k.c., w wyniku której potwierdzony został odpowiedni dostęp całej nieruchomości wnioskodawców do drogi publicznej.

Zarzucili również naruszenie przepisów procesowych, a mianowicie art. 227, 278, 233, 381 i 382 k.p.c., przez dokonanie przez Sąd Okręgowy odmiennych ustaleń faktycznych w postępowaniu odwoławczym w sposób nieuprawniony.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W rozpoznawanej sprawie ujawniła się problematyka prawna na tle ustanowienia służebności drogi koniecznej w obrębie wielkomiejskiej, zwartej zabudowy. W takich okolicznościach występują uwarunkowania związane z funkcjonowaniem infrastruktury miejskiej, w których interesy indywidualne są częstokroć sprzęgnięte z interesem publicznym. Nabiera też społeczno-gospodarczego znaczenia sposób racjonalnego wykorzystania uzbrojonej przestrzeni miejskiej, ograniczanej w wyniku procesów inwestycyjnych. Art. 145 § 3 k.c., wskazujący na potrzebę uwzględnienia interesu społeczno-gospodarczego, umożliwia dostosowanie służebności do tego interesu w okolicznościach konkretnej sprawy (zob. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 2007 r., II CSK 482/06, niepubl. i z dnia 2 grudnia 2009 r., I CSK 144/09, niepubl.).

Art. 145 § 1 k.c. nie wymaga całkowitego wyłączenia dostępu do drogi publicznej, przesłanką ustanowienia służebności jest tylko nieodpowiedni dostęp do niej. Odpowiedni dostęp do drogi publicznej musi stwarzać rzeczywistą, bezpieczną możliwość swobodnego przedostawania się z nieruchomości do takiej drogi. Wyjazd z nieruchomości jest nieodpowiedni, gdy stwarza niebezpieczeństwo w ruchu drogowym (orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 1999 r., III CKN 786/98, OSNC 2000, nr 2, poz. 34 i z dnia 2 lipca 2009 r., V CSK 480/08, niepubl.). Odpowiednim jest taki dostęp do drogi publicznej, który pozwala właścicielowi

korzystać z całej nieruchomości (nie tylko z jej części) zgodnie z jej przeznaczeniem. Tak rozumiany dostęp obejmuje również zaplecze budynku wchodzące w skład nieruchomości, umożliwiające racjonalne korzystanie z niej. W judykaturze podkreśla się znaczenie ułatwień cywilizacyjnych dla właściciela nieruchomości w postaci możliwości dojazdu, parkowania i garażowania pojazdów własnych oraz obcych (orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 14 września 2000 r., V CSK 1306/00, niepubl., z dnia 28 listopada 2000 r., IV CKN 172/00, niepubl., z dnia 21 marca 2003 r., II CKN 1256/00, niepubl. i z dnia 6 lutego 2009 r., IV CSK 401/08, niepubl.). Ten nurt orzecznictwa należy zdecydowanie zaakceptować, ponieważ poziom standardów cywilizacyjnych wyraźnie się podniósł.

Na tle tej wykładni nie można podzielić stanowiska Sądu Okręgowego, iż istniejący dostęp nieruchomości wnioskodawców do drogi publicznej (do ul. Z.) jest wystarczający dla potrzeb prawidłowego jej gospodarowania. Przy takim założeniu istotna część nieruchomości byłaby pozbawiona możliwości dojazdu, co - przy uwzględnieniu aktualnych standardów cywilizacyjnych - uniemożliwiłoby korzystanie z całej nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem i potrzebami społeczno-gospodarczymi (art. 145 § 3 k.c.). Wbrew stanowisku Sądu Okręgowego, powyższy przepis ma również na względzie potrzebę niezakłóconego dojazdu na podwórze pojazdów służb publicznych (straży pożarnej, pogotowia ratunkowego...), przy uwzględnieniu niemożności parkowania przy ul. Z. (jednej z głównych ulic G.).

W uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia zamieszczone zostało stwierdzenie, że brak dostępu do nieruchomości został wywołany przez „niewłaściwą zabudowę” i „dalszą zabudowę”. Stwierdzenie to jest niezrozumiałe, ponieważ nie wskazano adresata takiego działania. Wypada tylko zauważyć, iż dojazd do podwórza został zamknięty w następstwie inwestycji budowlanych uczestników. Co więcej, z opinii biegłego geodety wynika, że w planach realizacyjnych inwestycji był przewidziany dojazd do nieruchomości wnioskodawców.

Nieuprawniona jest jednoznaczna sugestia, że możliwe jest przystosowanie bramy wejściowej do przejazdu samochodów. Biegły z zakresu budownictwa zgłosił

tyle zastrzeżeń i uwarunkowań (technicznych i prawnych) do takiej inwestycji, iż nie ma rzeczywistych gwarancji jej wykonania w chwili obecnej. Przede wszystkim jednak istnieje w tym przedmiocie potrzeba porównania kosztów adaptacji bramy z ewentualnymi kosztami (szkodą) uczestników związanymi z udostępnieniem przejazdu do ul. B. Gdyby nawet adaptacja budowlana bramy była możliwa, to przewidywane koszty wnioskodawców sięgnęłyby kwoty ok. 45 000, zł natomiast – według opinii biegłego geodety – nie powstałyby koszty po stronie uczestników, gdyż przejazd do ul. B. został już na potrzeby PSS w pełni wykonany, a związana z tym uciążliwość jest rekompensowana przyznaniem stosownego wynagrodzenia (art. 145 § 1 k.c.).

Bezsporne jest również, iż nieruchomości będąca we władaniu PSS została obciążona służebnością przejazdu na rzecz każdego użytkownika wieczystego nr 935 (obecnie we władaniu Orłenu).

Zamieszczona w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia sugestia, że antagoniści (wnioskodawcy i PSS) mogą dobrowolnie - za ewentualnym wynagrodzeniem - uzgodnić dojazd na podwórze, nie ma merytorycznego znaczenia. Może jedynie potwierdzać, iż istnieje potrzeba takiego dojazdu.

Z przedstawionych przyczyn należało uchylić zaskarżone postanowienie i przekazać sprawę Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. i art. 108 § 2 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.).