

## POSTANOWIENIE

Dnia 20 września 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Mirosława Wysocka (przewodniczący)

SSN Marian Kocon

SSN Marta Romańska (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku J. K.  
przy uczestnictwie B. B. i in. , o ustanowienie służebności drogi koniecznej,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej  
w dniu 20 września 2012 r.,  
skargi kasacyjnej uczestnika postępowania K. K.  
od postanowienia Sądu Okręgowego  
z dnia 9 listopada 2010 r.,

**uchyla zaskarżone postanowienie i sprawę przekazuje Sądowi  
Okręgowemu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu  
Sądowi orzeczenie o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Wnioskodawca J. K. wniósł o ustanowienie służebności drogi koniecznej na nieruchomości należącej do K. K., B. K., A. P., stanowiącej działkę nr 58 w R. przy

ulicy W., dla której Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą nr ..., na rzecz każdego z właścicieli nieruchomości stanowiącej działkę nr 57/2, w R. przy ulicy W., dla której Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą nr ... .

Uczestnicy K. K. oraz B. K., jako właściciele nieruchomości stanowiącej działkę nr 58 wnieśli o oddalenie wniosku, a B. B., H. K., Z. K., A. K., jako współwłaściciele nieruchomości stanowiącej działkę nr 57/2, poparli wniosek. Uczestnik W. S. nie zgodził się na ustanowienie służebności dla nieruchomości wnioskodawcy na jego nieruchomości, stanowiącej działkę nr 56.

Postanowieniem z 10 maja 2010 r. Sąd Rejonowy ustanowił na rzecz każdego z właścicieli nieruchomości stanowiącej działkę nr 57/2 w R. przy ul. W. służebność drogi koniecznej na nieruchomości złożonej z działek nr 58/2 o powierzchni 358 m<sup>2</sup> i nr 58/3 o powierzchni 289 m<sup>2</sup>, w R. przy ul. W., pasem gruntu o łącznej powierzchni 35 m<sup>2</sup>, opisanym punktami 1-2-3-868-306-1 na działce nr 58/2 i 3-4-5-6-868-3 na działce nr 58/3, przedstawionym na mapie sporządzonej przez geodetę B. G.; zasądził też od właścicieli działki nr 57/2 na rzecz A. P. kwotę 2.807 zł oraz na rzecz K. K. i B. K. kwotę 2.807 zł z ustawowymi odsetkami, jako wynagrodzenie za ustanowienie służebności.

Sąd Rejonowy ustalił, że na działce nr 57/2 będącej przedmiotem współwłasności /.../ przy ul. W. stoi dom. Składa się on z dwóch niezależnych do siebie części, z których jedna zajmowana jest przez J. K., a druga przez Z. K. z rodziną. Budynek ten od zachodu przylega do granicy działki nr 56, a od wschodu jego narożniki znajdują się w odległości 2,40 m i 1,30 m od granicy z działką nr 58. Pierwsza część domu na działce nr 57/2 została wybudowana przed 1950 r. W 1982 r. M. K. i K. K. wystąpili o zezwolenie na remont budynków gospodarczych oraz na rozbudowę domu poprzez dobudowanie w nim dwóch pokoi po stronie północnej, w przedłużeniu ściany budynku po stronie wschodniej i w granicy sąsiada od strony zachodniej. Dobudowane pokoje miały być połączone przejściem z istniejącymi już pomieszczeniami, ale wybudowano je sprzecznie z pozwoleniem i nie połączono obu części budynku,

Działka nr 56 nie jest zabudowana i ma rolny charakter. Nigdy nie dojeżdżano po niej do działki nr 57/2.

Od września 2000 r. właścicielami działki nr 58 przy ul. W. w R. są K. K., B. K. i A. P. Ich poprzednikami byli J. K. i A. K. Decyzją z 16 stycznia 2007 r. działka nr 58 została podzielona na działki nr 58/1, 58/2, 58/3, 58/4, 58/5 i 58/6.

Na granicy działek nr 57 i 58 od zbiegu ulicy P. i W. w kierunku południowym od 1948 r. biegła polna droga do domu na działce nr 57/2, położona częściowo na działce nr 58, a częściowo na działce nr 57/2. Droga była wyrównywana przez jej użytkowników gruzem i piachem.

Po wybudowaniu na swojej działce myjni samochodowej i urządzeniu innego wjazdu, 3 września 2008 r., K. K. wkopał metalowe słupki w granicy działki nr 58 z działką nr 57/2, a następnie zabetonował je. Wyrokiem z 26 lutego 2009 r. Sąd Rejonowy w R. nakazał mu oraz B. K. i A. P. usunięcie ogrodzenia z drogi na działce nr 58.

Minimalna odległość pomiędzy ścianą domu na działce nr 57/2 a ogrodzeniem na działce nr 58, umożliwiającą dojazd pojazdu wywożącego nieczystości na część działki nr 57/2 położonej po południowej stronie domu powinna wynosić 3 m. Pojazd taki musi zatem przejechać częściowo przy ścianie domu na działce nr 57/2, a częściowo przez pas gruntu na działce nr 58.

Sąd Rejonowy uznał, że żądanie wnioskodawcy znajduje podstawę w art. 145 k.c. Część frontowa nieruchomości wnioskodawcy ma wprawdzie dostęp do ulicy P. i W., lecz jest go pozbawiona część południowa. Także przed rozbudowaniem domu na działce nr 57/2 dojazd do południowej części tej nieruchomości był możliwy tylko drogą biegnącą częściowo po działce nr 57/2, a częściowo po działce nr 58. Postawione przez uczestników ogrodzenie wyłączyło możliwość dojeżdżania do południowej części działki nr 57/2 przez jej właścicieli i to po ośmiu latach od zakupu przez uczestników działki nr 58, gdy korzystanie z drogi na obu działkach nie było im już potrzebne. Sąd Rejonowy wskazał, że roszczenia o ustanowienie służebności drogowej nie jest pozbawiony właściciel, który swym działaniem faktycznym doprowadził do stanu izolacji nieruchomości. Droga konieczna dla działki nr 57/2 może być zatem ustanowiona i powinna przebiegać przez część działki nr 58, w miejscu, przez które dotąd dojeżdżano.

Wynagrodzenie za obciążenie działki nr 58 służebnością Sąd oznaczył na 5.614 zł, zaś koszt usunięcia ogrodzenia z siatki i słupków oraz ich ponowny

montaż i zabetonowanie w innym miejscu - 1.878 zł. Przy obliczaniu wynagrodzenia na rzecz właścicieli nieruchomości obciążonej Sąd Rejonowy pominął koszt przesunięcia ogrodzenia, gdyż w sprawie o ochronę posiadania nakazano właścicielom działki nr 58 jego usunięcie.

Postanowieniem z 9 listopada 2010 r. Sąd Okręgowy oddalił apelację B. K., K. K. i A. P. od postanowienia Sądu Rejonowego i stosownie orzekł o kosztach.

Sąd Okręgowy zaakceptował ustalenia faktyczne i ocenę prawną sprawy zaprezentowaną przez Sąd Rejonowy. Podkreślił, że skoro niegdyś istniała droga wewnętrzna łącząca działkę wnioskodawcy z ulicą W., to tym samym pasem gruntu należy aktualnie przeprowadzić drogę konieczną. Za zasadne uznał pozostawienie istniejącego szamba na działce nr 57/2 w dotychczasowym miejscu, ponieważ koszty jego ominięcia i legalizacji są mniejsze od likwidacji i budowy w nowym miejscu, zgodnie z prawem. Okoliczności, w jakich wybudowano szambo, w tym i to, czy obiekt ten powstał na podstawie wymaganych zezwoleń, Sąd Okręgowy ocenił jako nieistotne w świetle przesłanek z art. 145 § 1 k.c. Tak samo ocenił fakt sprzecznego z pozwoleniem rozbudowania domu na działce nr 57/2. Planowane przeznaczenie południowej części działki nr 57/2 pod inwestycję w postaci obwodnicy R. uznał za okoliczność przyszłą, która o ile wystąpi, to może uzasadniać wystąpienie o zniesienie służebności.

W skardze kasacyjnej od postanowienia Sądu Okręgowego z 9 listopada 2010 r. uczestnicy B. K. i K. K. zarzucili, że orzeczenie to zapadło z naruszeniem prawa materialnego (art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 1 k.p.c.), to jest: - art. 145 § 1 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że nieruchomość wnioskodawcy nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, przy założeniu, że dzieli się ona na część „frontową” i „położoną w głębi” oraz pominięcie faktu świadomej budowy i rozbudowy budynków na działce wnioskodawcy bez zaplanowania wygodnego i wystarczającego dostępu do drogi publicznej; - art. 145 § 2 i 3 k.c. poprzez nierozważenie żadnych innych wariantów przeprowadzenia służebności drogi koniecznej niż przez nieruchomość skarżących, kierowanie się przy wytyczeniu przebiegu drogi koniecznej tylko kryterium historycznym, zamiast kryteriami określonymi w art. 145 § 2 i 3 k.c., a przy tym usankcjonowanie postępowania

wnioskodawcy i jego poprzedników prawnych, którzy sprzecznie z prawem doprowadzili do istniejącego stanu zabudowy.

Skarżący wnieśli o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i oddalenie wniosku na podstawie art. 398<sup>16</sup> k.p.c., a ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Skarżący nie zgłosili zarzutów, które zmierzałyby do zakwestionowania czynności procesowych podjętych w sprawie przez Sąd drugiej instancji, w tym i takich, które by prowadziły do zakwestionowania podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Ocena zarzutów mieszczących się w zakresie pierwszej z podstaw kasacyjnych (art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 1 k.p.c.) musi być zatem odniesiona do tych faktów, które Sądy obu instancji przyjęły za podstawę subsumcji.

2. Przesłanki decydujące o dopuszczalności obciążenia nieruchomości służebnością drogi koniecznej w celu zapewnienia innej nieruchomości dostępu do drogi publicznej zostały oznaczone w art. 145 § 1 k.c. Z przepisu tego wynika, że właściciel może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej jeżeli jego nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do niej budynków gospodarskich.

Służebność drogi koniecznej jest ustanawiana na rzecz nieruchomości, w tym także – jak w okolicznościach niniejszej sprawy – gruntowej, z której korzystanie zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem wymaga dostępu do niej przez sieć dróg publicznych. Z tej przyczyny podstawową przesłanką ustanowienia służebności drogi koniecznej jest brak dostępu nieruchomości do drogi publicznej. Za drogę publiczną uważać przy tym należy drogę zaliczoną na podstawie ustawy z 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jedn.: Dz.U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115 ze zm.) do jednej z kategorii dróg, z której może korzystać każdy, zgodnie z jej przeznaczeniem, z ograniczeniami i wyjątkami określonymi w tej ustawie lub innych przepisach szczególnych (drogi krajowe, wojewódzkie, powiatowe i gminne). Drogi niezaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych, w szczególności drogi w osiedlach mieszkaniowych, dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych, są drogami wewnętrznymi. Taki charakter może mieć

droga urządzona na gruncie przez właściciela, który potrzebuje zapewnić sobie dojazd do nieruchomości. Pas gruntu faktycznie wykorzystywany do przejazdów, ale nie urządzony w sposób właściwy dla drogi w rozumieniu ustawy o drogach publicznych nie jest drogą wewnętrzną. Sąd Okręgowy nie rozważył przed zakwalifikowaniem do dróg wewnętrznych pasa gruntu pomiędzy nieruchomościami wnioskodawców i uczestników, czy ma on cechy „drogi” w rozumieniu art. 4 pkt 2 ustawy o drogach publicznych.

Użycie w art. 145 § 1 k.c. przez ustawodawcę przymiotnika „odpowiedni” dla scharakteryzowania cech dostępu nieruchomości do drogi publicznej oznacza, że samo położenie przy takiej drodze nie przesądza jeszcze negatywnie o dopuszczalności żądania ustanowienia służebności drogi koniecznej. W postanowieniu z 7 marca 2007 r., II CSK 482/06, niepublikowane – tak samo jak wcześniej w postanowieniach z 4 lipca 1974 r., III CRN 125/74 (OSNC 1975, nr 9, poz. 135), z 7 lipca 1999 r., II CKN 786/98 (OSNC 2000, nr 2, poz. 34) – Sąd Najwyższy wskazał, że ustawodawca nie zdefiniował pojęcia „odpowiedniego dostępu”, którym posłużył się w art. 145 § 1 k.c., co nakazuje przyjąć, że chodzi o jego potoczne rozumienie. W tym zaś ujęciu „odpowiedni” to „odpowiadający przeznaczeniu”, „spełniający wymagane warunki”. O tym, czy istniejący dostęp jest odpowiedni, decydują więc każdorazowo okoliczności konkretnej sprawy (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 18 września 1998 r., III CKN 609/97, OSNC 1999, nr 3, poz. 55).

W uchwale z 16 kwietnia 1968 r., III CZP 33/68 (OSNCP 1969, nr 1 poz. 8) Sąd Najwyższy wyjaśnił, że druga przesłanka ustanowienia służebności drogi koniecznej, to jest „brak dostępu nieruchomości do należących do niej budynków gospodarskich” jest spełniona wtedy, gdy brak jest odpowiedniego dostępu z jednej nieruchomości do należących do niej budynków gospodarskich położonych na drugiej nieruchomości. Chodzi tu zatem o brak komunikacyjnej łączności między dwiema nieruchomościami, z których jedna jest zabudowana budynkami gospodarskimi, które można uważać za należące do pierwszej. W hipotezie tej ustawodawca nie miał zatem na względzie potrzeby odpowiedniego dostępu z drogi publicznej do budynku, wznoszącego się na działce posiadającej taki dostęp. Nie można ustawodawcy przypisać takiej intencji, gdyż rzeczą właściciela działki

jest tak budować, by mógł z budynku faktycznie korzystać. Planujący budowę powinien zatem zadbać ewentualnie i o to, by sąsiad ustanowił na jego rzecz służebność konieczną do wykonywania dojazdów do budynku, który planuje tak postawić, że po własnej działce do niego nie dojedzie. W orzeczeniu tym Sąd Najwyższy wyłączył możliwość „tak rozciągłej wykładni art. 145 § 1 k.c., by drugą z jego hipotez objąć brak odpowiedniego dostępu do drogi publicznej z budynków usytuowanych na nieruchomości, mającej taki dostęp”.

3. Nieruchomość wnioskodawcy stanowiąca działkę nr 57/2 oraz nieruchomości uczestników stanowiące działki nr 58 i 56, położone są przy drodze publicznej, to jest przy ulicach P. i W. Status tych dróg w sieci drogowej pozwala na swobodne wjeżdżanie na nie z nieruchomości położonych przy nich. Nieruchomość wnioskodawcy przylega do drogi publicznej wzdłuż całej północnej granicy, a zatem niewątpliwie w części zawierającej się pomiędzy ulicą P. i północną ścianą domu ma ona dostęp do drogi publicznej. Urządzenie odpowiedniego do potrzeb właścicieli wjazdu na ten grunt jest sprawą jego właściwego zagospodarowania.

Problem wymagający rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie wynika z tego, że w poprzek nieruchomości wnioskodawcy stoi budynek mieszkalny i faktycznie dzieli ją na dwie części. Posadowienie tego budynku sprawia, że do gruntu położonego na południe od niego nie ma od drogi publicznej dojazdu po działce nr 57/2, a jej właściciele mogą co najwyżej przejść na tę część swojej nieruchomości między wschodnią ścianą domu i granicą z działką nr 58. To, że właściciele działki nr 57/2 nie tylko przechodzili, ale i przejeżdżali na południową część ich nieruchomości wynikało z uzgodnień z poprzednimi właścicielami działki nr 58, które nie doprowadziły jednak do ustanowienia służebności i nie były wykonywane w sposób prowadzący do zasiedzenia tego ograniczonego prawa rzeczowego, bo takich twierdzeń wnioskodawca nie zgłosił.

Z odwołaniem się do poglądów wyrażonych w uzasadnieniu postanowienia Sądu Najwyższego z 7 listopada 2003 r., V CK 396/02, (niepublikowane), że art. 145 k.c. nie zawiera postanowień, które odbierałyby właścicielowi możliwość domagania się ustanowienia drogi koniecznej, jeżeli brak odpowiedniego dostępu jest wynikiem jego niedbalstwa czy wręcz zawinionego działania, a właściciel nieruchomości, który swym działaniem faktycznym doprowadził do stanu izolacji

własnej nieruchomości nie jest pozbawiony roszczenia o ustanowienie służebności drogi koniecznej (art. 145 k.c.), Sądy obu instancji uznały roszczenie wnioskodawcy za usprawiedliwione.

Odnosząc się do tego poglądu trzeba zauważyć, że służebność drogi koniecznej ma służyć funkcji prawa własności nieruchomości określanej jako korzystanie z niej zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem. Uzasadnione jest też przyjęcie, że w art. 145 § 1 k.c. chodzi o korzystanie z całości, a nie tylko pewnej części nieruchomości, co nie oznacza jeszcze, że zorganizowanie dojazdu na niekorzystnie położoną część nieruchomości ma się odbyć z obciążeniem nieruchomości sąsiednich. Wprawdzie art. 145 k.c. rzeczywiście nie zawiera postanowień, które odbierałyby właścicielowi możliwość domagania się ustanowienia drogi koniecznej, jeżeli brak odpowiedniego dostępu jest wynikiem jego niedbalstwa czy wręcz zawinionego działania, ale ograniczenia tego rodzaju wyprowadzić należy z przepisów wyznaczających treść i zasady wykonywania prawa własności (art. 140 k.c.). W postanowieniu z 18 września 1998 r., III CKN 609/97 (OSNC 1999, nr 3, poz. 55), Sąd Najwyższy trafnie zauważył, że ocena dopuszczalności ustanowienia służebności drogi koniecznej przez cudzą nieruchomość wymaga wprawdzie rozstrzygnięcia, czyje prawo własności podlega silniejszej ochronie, skoro wykonywanie jednego z nich ma być ograniczone. Porównanie to wypada na korzyść właściciela nieruchomości sąsiedniej. Prawo własności jest chronione konstytucyjnie (art. 21 ust. 1 Konstytucji), a Rzeczpospolita Polska, ratyfikując Konwencję o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności, zobowiązała się do jego poszanowania. Ponieważ własność podlega równej dla wszystkich ochronie prawnej (art. 64 ust. 2 Konstytucji), w razie utrudnienia dostępu do części nieruchomości, wynikającego z autonomicznego aktu woli właściciela, nie może on domagać się z tego powodu ingerencji w cudze prawo własności, zakładającej pierwszeństwo w ochronie jego prawa.

W związku z powyższym nie sposób podzielić zapatrywania wyrażonego w postanowieniu Sądu Najwyższego z 7 listopada 2003 r., V CK 396/02 (niepublikowane), jakoby – co do zasady - właściciel nieruchomości, który swym działaniem faktycznym doprowadził do stanu izolacji własnej nieruchomości nie był



pozbawiony roszczenia o ustanowienie służebności drogi koniecznej (art. 145 k.c.). Nieodpowiedni dostęp do drogi publicznej, wywołany wzniesieniem budynku na całej szerokości nieruchomości, nie uzasadnia żądania ustanowienia w postępowaniu sądowym służebności drogi koniecznej w celu stworzenia właścicielowi możliwości dojazdu do gruntu położonego z tyłu budynku. W szeregu przypadków dojazd na tyły budynku może nie być właścicielowi – ze względu na sposób wykorzystywania nieruchomości – potrzebny.

Jeśli nieruchomość jest położona przy drodze publicznej o takim statusie, że można na nią swobodnie wjeżdżać po ewentualnym przygotowaniu stosownych urządzeń drogowych, to wykluczone jest obciążanie nieruchomości sąsiednich służebnościami mającymi zapewnić dostęp do dróg publicznych takim częściom nieruchomości, które są w stosunku do drogi publicznej położone niekorzystnie. W orzecznictwie Sądu Najwyższego dominuje pogląd, że art. 145 § 1 k.c. nie przewiduje roszczenia o ustanowienie służebności w sytuacji, gdy trudności drogowe dla właściciela wynikają jedynie z niekorzystnego usytuowania budynków na nieruchomości, ze względu na którą służebność miałyby być ustanowiona. W takim bowiem wypadku chodzi nie o dostęp do drogi publicznej lub do budynków gospodarskich (dojście, dojazd), lecz o łatwiejsze korzystanie z budynków. Zorganizowanie zaś łatwiejszego sposobu eksploatacji nieruchomości (np. przez przeniesienie frontu budynku na drugą stronę) należy do właściciela nieruchomości (por. np. postanowienia Sądu Najwyższego z 4 lipca 1974 r., III CRN 125/74, OSNC 1975, nr 9, poz. 135; z 13 marca 1975 r., III CRN 488/74, niepublikowane, z 12 września 1997 r., I CKN 228/97; z 10 maja 1977 r., III CRN 90/77, niepublikowane; z 11 września 1998 r. I CKN 836/97; z 18 września 1998 r., III CKN 609/97, OSNC 1999, nr 3, poz. 55; z 5 listopada 1998 r., I CKN 878/97; z 13 września 2000 r., II CKN 336/00, niepublikowane, z 19 stycznia 2001 r., I CKN 322/00, niepublikowane).

3. Odstąpienie od powyższych zasad jest dopuszczalne wyjątkowo, gdy właściciel wykaze, że trudności z dostępem do części nieruchomości lub znajdujących się na niej budynków nie wynikają z jego własnych nieprzemysłanych lub wręcz sprzecznych z prawem działań, że nie może tych trudności usunąć we własnym zakresie, a za ustanowieniem służebności przemawiają szczególne

względy (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 6 października 2000 r., IV CKN 123/00; z 31 stycznia 2007 r., II CSK 421/06 i z 30 listopada 2007 r., IV CSK 276/07, niepublikowane).

Nie ma racji Sąd Okręgowy, o ile bez żadnych obwarowań i ograniczeń przyjmuje, że „dostęp do drogi publicznej części północnej działki 57/2 nie może być przeszkodą do ustanowienia drogi koniecznej w kształcie wykreowanym zaskarżonym orzeczeniem, bowiem wnioskodawca wskutek nieformalnego podziału działki do używania (*quoad usum*) zamieszkuje w jej części południowej i ta część jest pozbawiona dojazdu”.

Przy rozważaniu dopuszczalności ustanowienia służebności drogi koniecznej umożliwiającej dojazd przez nieruchomości sąsiednie do części nieruchomości położonej za budynkiem postawionym na całej jej szerokości trzeba rozważyć, kiedy i w jaki sposób powstała nieruchomość, na rzecz której służebność ma być ustanowiona i nieruchomość, z obciążeniem której służebność ma powstać oraz kto, i kiedy wznosił na nieruchomości budynek przegradzający dostęp do jakiejś jej części (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 30 listopada 2007 r., IV CSK 276/07, niepublikowane). Jest to konieczne przy ocenie, czy brak dostępu do drogi publicznej części nieruchomości nie wynika z suwerennej, błędnej decyzji ubiegającego się o ustanowienie służebności, co pozbawiałoby go możliwości dochodzenia takiego roszczenia. Istotne może być to, że nieruchomości wywodzą się z jednej, dzielonej przez poprzedników prawnych stron zabudowanej już wówczas nieruchomości, po uzgodnieniu, że wjazd na nie będzie wspólny z wykorzystaniem równych pasów gruntów po obu stornach granicy. Gdyby nawet w takich okolicznościach powstała nieruchomość wymagająca następnie ustanowienia dla niej służebności, to i tak trzeba mieć na względzie, że jej właściciel planując jakiegokolwiek inwestycje na gruncie musiał liczyć się z brakiem uregulowanego prawnie dostępu do pewnej jej części. Nie mógł też zakładać, że sąsiednia nieruchomość będzie zawsze we własności tych samych, przychylnych mu osób.

Z ustaleń dokonanych w sprawie wynika wprawdzie, że już stary dom na nieruchomości wnioskodawcy przegradzał ją na taką szerokość, jaką ma obecnie przejście między obu częściami, ale nie wynika z nich, w jaki sposób była wówczas

wykorzystywana część gruntu poza domem i czy wymagała wjeżdżania na nią pojazdem mechanicznym. Z ustaleń tych wynika nadto, że wnioskodawca rozbudował budynek, a inwestycję zrealizował sprzecznie z pozwoleniem na budowę. Sąd Okręgowy zbagatelizował tę okoliczność i przyjął, że nie ma ona żadnego znaczenia z punktu widzenia potrzeby ustanowienia służebności i szerokości pasa gruntu, którym będzie ona poprowadzona, ale z takim podejściem zgodzić się nie sposób. Niezalegalizowanej samowoli budowlanej, która uzasadnia podjęcie przez odpowiednie organy czynności prowadzących do przywrócenia stanu zgodnego z prawem nie można traktować jak zaszłości nieistotnej przy określaniu zasad korzystania z nieruchomości. W okolicznościach niniejszej sprawy konieczne jest jednak ustalenie, w jaki sposób wnioskodawcy odstąpili od wydanego im pozwolenia na rozbudowę domu. Gdyby bowiem istniało połączenie między starą i dobudowaną częścią budynku, to od drogi publicznej istniałby bezpośredni dostęp do każdego w nim pomieszczenia. Powstaje też kwestia sposobu położenia instalacji w budynku – według zatwierdzonego projektu i faktycznie – oraz przyczyn, dla których na jego tyłach znajduje się szambo. Jeśli nie zostało ono legalnie wybudowane, to trudno na potrzeby takiej inwestycji, która może wymagać zlikwidowania, obciążać służebnością nieruchomość sąsiednią, nawet na niewielkim odcinku.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oraz art. 398<sup>21</sup> k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 i art. 108 § 2 k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

