

Sygn. akt IV CSK 527/12

## POSTANOWIENIE

Dnia 12 kwietnia 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Kazimierz Zawada (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Zbigniew Kwaśniewski

SSN Marta Romańska

w sprawie z wniosku T. S.  
przy uczestnictwie Gminy T. i in.,  
o ustanowienie służebności drogi koniecznej,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej  
w dniu 12 kwietnia 2013 r.,  
skargi kasacyjnej uczestniczki postępowania M. B.  
od postanowienia Sądu Okręgowego w Z.  
z dnia 10 maja 2012 r., sygn. akt [...],

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

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy na wniosek T. S. postanowieniem z dnia 25 października 2011 r. ustanowił na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości, składającej się z działek nr 5144/1 i 5143, położonej w Ż., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr [...], służebność drogi koniecznej, obciążającą nieruchomość, składającą się z działek nr 5124 i 5125, położoną w Ż., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr [...].

Postanowieniem z dnia 10 maja 2012 r. Sąd Okręgowy na skutek apelacji uczestniczki postępowania M. B. zmienił postanowienie Sądu Rejonowego w ten sposób, że orzekł, iż ustanowiona „służebność drogi koniecznej nie obejmuje właścicieli nieruchomości nr 5144/1”; w pozostałej części apelację uczestniczki oddalił.

Według ustaleń dokonanych przez Sąd Rejonowy, obciążona nieruchomość, której właścicielką jest uczestniczka M. B., przylega do stanowiącej współwłasność wnioskodawcy i uczestniczki B. M. S. nieruchomości, składającej się z działki siedliskowej nr 5143 oraz będącej pasem gruntu o szerokości 4 m działki nr 5144/1, wykorzystywanej do przejazdu na działkę nr 5143. Działka nr 5143 jest zabudowana domem i budynkami gospodarczymi. Wnioskodawca na niej obecnie nie mieszka, a jedynie przechowuje sprzęty rolnicze. Działka nr 5144/1 ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej, a granicząca z nią działka nr 5143 w części zabudowanej - jedynie do będącej własnością Gminy T. drogi gruntowej, okresami trudno przejezdnej, łączącej się z drogą publiczną w odległości 1 km. Na działce nr 5143 znajduje się, przedzielające ją na dwie części, otoczone skarpami źródłisko, które utrudnia normalne gospodarcze korzystanie z niej. Istnieje wprawdzie możliwość wykonania kładki nad źródłiskiem i połączenia obu części działki nr 5143 i całej nieruchomości stanowiącej współwłasność wnioskodawcy w funkcjonalną całość, jednak wydatki z tym związane przekroczyłyby kwotę 100 000 zł i byłyby nieopłacalne. W okresie ostatnich kilkudziesięciu lat poprzednik prawny uczestniczki zezwalał, zgodnie z nieformalną umową, poprzednikowi prawnemu wnioskodawcy na przejazd po części swej nieruchomości do zabudowań na działce nr 5143. Obciążeniu nieruchomości uczestniczki służebnością drogową nie stoi

na przeszkodzie zamierzone korzystanie z tej nieruchomości w celach agroturystycznych.

W ocenie Sądu Okręgowego, ustanowienie przez Sąd Rejonowy w ustalonym stanie faktycznym sprawy służebności drogi koniecznej zarówno na rzecz działki nr 5143, jak i działki nr 5144/1 odbyło się z naruszeniem art. 321 § 1 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. Wnioskodawca we wniosku żądał ustanowienia służebności drogi koniecznej na rzecz należącej do niego nieruchomości stanowiącej działkę siedliskową, a więc na rzecz działki nr 5143. W toku postępowania nie rozszerzył wniosku i nie zażądał ustanowienia drogi koniecznej także na rzecz działki nr 5144/1. Ponadto w ocenie Sądu Okręgowego uczestniczka trafnie podniosła w apelacji, że przewidziana w art. 145 § 1 k.c. przesłanka braku odpowiedniego dostępu do drogi publicznej nie została spełniona w odniesieniu do działki nr 5144/1.

Wnioskodawca wykazał natomiast, zdaniem Sądu Okręgowego, że nie może we własnym zakresie usunąć trudności w dostępie do działki nr 5143 w części zabudowanej. Chociaż działka nr 5143 w części niezabudowanej ma dostęp do drogi publicznej przez działkę nr 5144/1, to jednak istniejące na niej źródłisko przedziela działkę nr 5143 na dwie części, których połączenie kładką byłoby niewspółmiernie kosztowne w stosunku do gospodarczych korzyści z tego wynikających. Za obciążeniem służebnością nieruchomości uczestniczki przemawiał zatem interes społeczno-gospodarczy. Utrwalony sposób korzystania z części nieruchomości uczestniczki, któremu ona sama się nie przeciwstawiała, uprawniał do przyjęcia, że ustanowienie służebności w sposób wskazany przez Sąd Rejonowy nie będzie wykraczało poza regulację przewidzianą w art. 145 § 2 i 3 k.c.

Zaskarżając w całości postanowienie Sądu Okręgowego uczestniczka M. B. jako podstawy kasacyjne przytoczyła naruszenie art. 5 k.c. oraz 145 § 1 i 3 k.c., art. 64 Konstytucji i art. 1 Protokołu nr 1 do Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności (Dz. U. 1995.36.1975).

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 285 k.c., nieruchomości można obciążyć służebnością gruntową na rzecz właściciela innej nieruchomości. Regulacja ta dopuszcza zatem ustanowienie służebności gruntowej tylko na rzecz całej nieruchomości władnącej. Wykluczone jest tym samym ustanowienie służebności gruntowej jedynie na rzecz części określonej nieruchomości, a więc jednej tylko z działek ewidencyjnych, z których ona się składa. Konsekwencją tego założenia jest unormowanie zawarte w art. 290 § 1 k.c. Według tego przepisu, w razie podziału nieruchomości władnącej służebność utrzymuje się w mocy na rzecz każdej z części utworzonych przez podział, tj. na rzecz wszystkich nieruchomości powstałych wskutek podziału. Jednakże gdy służebność zwiększa użyteczność tylko jednej lub kilku z nich, właściciel nieruchomości obciążonej może żądać zwolnienia jej od służebności względem pozostałych.

Założenie o dopuszczalności ustanowienia służebności gruntowej tylko na rzecz całej nieruchomości leży także u podstaw regulacji dotyczącej ustanowienia służebności drogi koniecznej. W art. 145 § 1 k.c. jest mowa o ustanowieniu służebności drogi koniecznej na rzecz nieruchomości, która nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich. Jeżeli zatem nieruchomość składa się z dwóch lub więcej działek ewidencyjnych, to służebność drogi koniecznej może być ustanowiona jedynie na rzecz całej tej nieruchomości, choćby tylko jej część nie miała odpowiedniego dostępu do drogi publicznej (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 1997 r., I CKN 55/96).

Według art. 46 § 1 k.c., nieruchomością gruntową jest część powierzchni ziemskiej stanowiąca odrębny przedmiot własności. Takim odrębnym przedmiotem własności i tym samym osobną nieruchomością jest w całości grunt objęty księgą wieczystą. Zgodnie z art. 24 ust. 1 u.k.w.h., dla każdej nieruchomości prowadzi się odrębną księgę wieczystą (por. co do pojęcia nieruchomości gruntowej wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 2003 r., II CKN 1306//00 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2003 r., IV CK 114/02).

Działka nr 5143, przedzielona zagłębieniem, w którym znajdują się źródła rzeki (źródłisko) nie jest odrębną nieruchomością, lecz jedynie częścią

nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr [...]. Wnioskodawca domagając się ustanowienia służebności drogi koniecznej ze względu na brak odpowiedniego dostępu do drogi publicznej z zabudowanej części działki nr 5143 domagał się więc w istocie ustanowienia tej służebności dla nieruchomości, której częścią jest ta działka. Odmienna kwalifikacja jego wniosku przez Sąd Okręgowy była zatem nieprawidłowa. Sąd ten niezgodnie także z art. 285 § 1 i art. 145 § 1 k.c. ustanowił służebność drogi koniecznej nie na rzecz całej nieruchomości, której dotyczył wniosek, ale jedynie jej części. Zasadnie zatem uczestniczka w skardze kasacyjnej zarzuciła Sądowi Okręgowemu naruszenie art. 145 § 1 k.c. przez utożsamienie z pojęciem nieruchomości, o którym mowa w art. 145 § 1 k.c., pojęcia działki.

Naruszenie to, mimo iż prowadzące do ustanowienia służebności gruntowej w zakresie niedopuszczalnym przez prawo, nie mogło jednak spowodować wnioskowanego przez skarżącą uchylecia zaskarżonego postanowienia i oddalenia wniosku (art. 398<sup>16</sup> k.p.c.), a tylko uchylene tego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania (art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c.). Nie można bowiem wykluczyć uznania w toku tego ponownego postępowania zasadności żądania wnioskodawcy. W szczególności w związku z zarzutem kasacyjnym naruszenia art. 1 Protokołu nr 1 do Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności należy zauważyć, że zawarta w tym przepisie regulacja nie sprzeciwia się ograniczeniu własności przez ustawę na warunkach w niej określonych, gdy jest to konieczne do uregulowania sposobu korzystania z własności zgodnie z interesem powszechnym. Podobnie art. 64 Konstytucji dopuszcza ograniczenie własności w drodze ustawy, w zakresie, w jakim to nie narusza istoty własności. Wykazanie przez właściciela określonej nieruchomości, że nie jest w stanie zapewnić sobie we własnym zakresie dostępu do części tej nieruchomości, może więc, jeżeli przemawiają za tym szczególne względy i interes społeczno-gospodarczy, uzasadniać ustanowienie na podstawie art. 145 k.c. na rzecz tej nieruchomości służebności drogi koniecznej (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 6 października 2000 r., IV CKN 123/00, i z dnia 13 kwietnia 2011 r., V CSK 317/10), ograniczającej własność innej nieruchomości w zgodzie z art. 64 Konstytucji i art. 1 Protokołu nr 1 do Konwencji o ochronie praw człowieka

i podstawowych wolności (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 lutego 2009 r., IV CSK 401/08). Powoływany także przez skarżącą art. 5 k.c., pozwalający na nieuwzględnienie dochodzonego prawa ze względu na jego nadużycie, może zaś mieć zastosowanie tylko w wyjątkowych, szczególnie uzasadnionych przypadkach.

Z przedstawionych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c. orzekł jak w sentencji.