

Sygn. akt IV CSK 471/14

## POSTANOWIENIE

Dnia 29 kwietnia 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Maria Szulc (przewodniczący)

SSN Antoni Górski (sprawozdawca)

SSN Hubert Wrzeszcz

w sprawie z wniosku M. G.

przy uczestnictwie S. R., I. M., M. E., M. G., Z. K., M. E., B. K. i Z. R.

o ustanowienie służebności drogi koniecznej,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 29 kwietnia 2015 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika postępowania B. K.

od postanowienia Sądu Okręgowego w G.

z dnia 19 grudnia 2013 r.,

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

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w K. postanowieniem z dnia 28 grudnia 2010 r. ustanowił na rzecz każdorazowego właściciela działki położonej w S., oznaczonej w ewidencji gruntów nr 390, dla której prowadzona jest księga wieczysta Kw nr [...] (stanowiącej obecnie własność wnioskodawczym M. G.), służebność drogi koniecznej, przez nieruchomość położoną w S. oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka nr 352 - dla której prowadzona jest księga wieczysta Kw nr [...]. Przebieg tej służebności wyznaczył według wariantu nr IV opinii z dnia 17 czerwca 2009 r. sporządzonej przez biegłego sądowego z zakresu geodezji M. F., zasądził tytułem jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej od wnioskodawczynie M. G. na rzecz uczestnika postępowania S. R. kwotę 3.844, zł oraz orzekł o kosztach postępowania.

Powyższe rozstrzygnięcie oparł na następujących ustaleniach:

Wnioskodawczynie M. G. jest właścicielką nieruchomości rolnej położonej w S., oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 390, dla której to nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta Kw nr [...]. Nieruchomość ta nie posiada bezpośredniego dostępu do dróg publicznych, oznaczonych w ewidencji gruntów nr 389 i 405.

Sąd ustalił, że droga dojazdowa zwana przez strony „grzecznościową” z której dotychczas od wielu lat i bez sprzeciwu ze strony właściciela gruntu S. R., korzystała wnioskodawczynie w sposób niczym nieskrępowany, prowadzi przez działkę nr 352 do drogi powiatowej oznaczonej w ewidencji gruntów nr 389.

Za bezsporną pomiędzy stronami przyjął Sąd Rejonowy okoliczność, że działki nr 390, 391 i 392 powstały z jednej nieruchomości składającej się z parcel katastralnych nr 146,147 i 148.

Sąd wskazał, że biegły wykreślił następujące warianty przebiegu służebności gruntowej; wariant I - na działce nr 391 (kw nr [...]) od działki nr 405 wzdłuż granicy z działkami nr 630/4 i 630/7 (pow. drogi koniecznej wyniesie 0.02.60 ha), wariant II - na działce nr 392 (Kw nr [...]) od działki nr 405 wzdłuż granicy z działką nr 392 (pow. drogi koniecznej wyniesie 0.02.60 ha), wariant III - na działce nr 392 od działki nr 405 przy granicy z działką nr 390 i 391 (pow. drogi koniecznej wyniesie 0.02.90 ha)

oraz wariant IV - na działce nr 352 (Kw nr [...]) od działki nr 389 wzdłuż granicy z działkami nr 630/2 i 630/3 (pow. drogi koniecznej wyniesie 0.03.10 ha). Dokonując oględzin nieruchomości w dniu 19 maja 2009 r. biegły stwierdził, że na działce nr 352 istnieje droga gruntowa po której odbywa się dojazd do działki nr 390. Odnośnie wariantu IV wskazał, że przejazd ten był i jest systematycznie wykorzystywany o czym świadczą głębokie koleiny, jak i sposób zagospodarowania gruntów po obu jej stronach.

Na podstawie opinii biegłej sądowej E. C. Sąd Rejonowy ustalił, że wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej w poszczególnych wariantach, określonych w opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji M. F. wynosi: w wariantcie I: jednorazowo - 4.030,00 zł; w ratach rocznych - 125,00 zł, w wariantcie II: jednorazowo 8.030,00 zł; zaś w ratach rocznych - 249,00 zł, w wariantcie III: jednorazowo 8.205,00 zł; zaś w ratach rocznych- 254,00 zł, zaś w wariantcie IV: jednorazowo 3.844,00 zł; zaś w ratach rocznych -119,00 zł.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że jedynie wariant IV-ty przebiegu służebności gruntowej w pełni odpowiada przesłankom z art. 145 § 1 k.c., nie jest konfliktogenny, a w szczególności odpowiada ściśle dotychczasowemu sposobowi korzystania przez wnioskodawczynię z przejazdu i przechodu do jej gruntu rolnego (działki 390) przez grunt uczestnika postępowania S. R. Stan ten trwa od wielu lat, odbywa się za pełną aprobatą właściciela nieruchomości obciążonej, który jedynie oponował temu, by służebność ta została formalnie wpisana do księgi wieczystej prowadzonej dla jego nieruchomości. Zdaniem Sądu, wbrew obawom tego uczestnika postępowania, prawne zapewnienie koniecznego dojazdu do działki 390 przez grunt - działkę nr 352, w żadnym stopniu nie wpłynie ani na dotychczasowy sposób gospodarczego wykorzystania tego gruntu przez S. R. (nieużytki, łąka,), ani na możliwości innego zagospodarowania tego gruntu w przyszłości, w tym w szczególności w zakresie ewentualnej zabudowy tej działki. Wskazał przy tym, że zabudowa tej działki jest wykluczona z tej przyczyny, że na nieruchomości obciążonej znajdują się słupy linii wysokiego napięcia wraz z przewodami napowietrznymi. Podkreślił przy tym, że korzystanie przez właścicielkę nieruchomości władnącej z tak ustanowionej

służebności odbywało się i odbywać się będzie wyłącznie w celach rolniczych, a zatem z ograniczoną częstotliwością.

Pozostałe warianty Sąd uznał za niekorzystne, względnie połączone z bardzo wysokimi kosztami związanymi z koniecznością osuszenia i drenarki gruntów obciążonych (wersje II i III). W zakresie dotyczącym wersji I, zważył, że wprowadzie przez nieruchomości uczestnika postępowania B. K. istnieje możliwość przeprowadzenia przedmiotowej służebności, jednakże w sytuacji uwzględnienia tej wersji, nastąpiłoby naruszenie interesu społeczno-gospodarczego w odniesieniu do działki nr 391 a ponadto wytyczenie drogi spowodowałoby ograniczenie powierzchni terenu, który uczestnik planuje przeznaczyć pod zabudowę.

Na skutek apelacji uczestnika postępowania S. R. od powyższego postanowienia Sądu Rejonowego w K. z dnia 28 grudnia 2010 r. Sąd Okręgowy w G. postanowieniem z dnia 19 grudnia 2013 r. zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że na nieruchomości położonej w S., stanowiącej działkę nr 391, objętą księgą wieczystą KW nr [...], prowadzoną przez Sąd Rejonowy w K., której obecnym właścicielem pozostaje uczestnik postępowania B. K., ustanowił na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w S., stanowiącej działkę nr 390, objętą księgą wieczystą KW nr [...], prowadzoną przez Sąd Rejonowy w K., której obecnym właścicielem pozostaje wnioskodawczyni M. G., służebność drogi koniecznej o powierzchni 260 m<sup>2</sup> zgodnie z wariantem nr I opinii biegłego sądowego M. F. z dnia 17 czerwca 2009 r. (punkt I rozstrzygnięcia); tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej, zasądził od wnioskodawczyni M. G. na rzecz uczestnika postępowania B. K. kwotę 4.030,00 zł płatną w terminie 30 dni (punkt II rozstrzygnięcia) oraz orzekł o kosztach postępowania.

Sąd Okręgowy dopuścił dowód z opinii biegłego A. P. celem weryfikacji kosztów wykonania drogi koniecznej dla działki wnioskodawczyni w wariantcie IV-tym, który został pominięty w postępowaniu pierwszoinstancyjnym. Ustalona w tym zakresie wartość kosztorysowa odpowiadająca kwocie 11.019,09 zł nie została zakwestionowana przez zainteresowanych.

Ponadto, z uwagi na teść umowy darowizny w związku zaprzestaniem działalności rolniczej przez rolnika z dnia w dniu 21 października 2010 r. Sąd Okręgowy, z uwagi na regulację 510 § 1 k.p.c., wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestnika postępowania Z. R., jako następczynię prawną dotychczasowych właścicieli działki 352, a zarazem nową, wyłączną właścicielką tej nieruchomości.

Sąd odwoławczy podzielił w pełni konstatację o braku dostępu działki 390 do drogi publicznej, odmiennie jednak niż przyjął to sąd pierwszej instancji, uznał, że najbardziej właściwym sposobem wytyczenia drogi koniecznej w rozumieniu art. 145 k.c. pozostaje wariant nr I prowadzący przez działkę 391 stanowiącą obecnie własność B. K.

Sąd Okręgowy w pierwszej kolejności porównał, mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia przedmiotowej kwestii, takie elementy obiektywne jak powierzchnie działek przez, które droga ma przebiegać, powierzchnie terenu zajętego po służebność, koszt urządzenia szlaku drożnego jak i w końcu ciężarów odpowiadających pojęciu wynagrodzenia. Na gruncie niniejszego postępowania odpowiada to odpowiednio dla działek 391 i 352 takim wartościom jak: 0.69 m i 165,00 ha (powierzchnie działek), 260 m<sup>2</sup> i 310 m<sup>2</sup> (powierzchnia drogi), 12.834,72 zł i 11.019 zł (koszt urządzenia) 125 zł i 119 zł (opłata roczna).

W ocenie Sądu Okręgowego, przedmiotowe zestawienie nie przesądza w sposób definitywny, który z podanych wariantów pozostaje mniej uciążliwy dla poszczególnych działek wskazując na konieczność uwzględnienia interesu społecznego - gospodarczego przy przeprowadzeniu drogi koniecznej.

W ocenie Sądu, za decydującą nie może zostać uznana okoliczność, jaką pozostaje dotychczasowy sposób korzystania przez właściciela działki 390, czy to z przejazdu (jak twierdzi wnioskodawczym i uczestnik B. K.) przez działkę 352, czy też (jak zarzuca to skarżący) przez działkę 391. Zdaniem Sądu, kryterium historyczne odpowiadające pojęciu wzajemnego ukształtowania stosunków sąsiedzkich na zasadzie grzeckościowej, w odniesieniu do regulacji art. 145 k.c. nie ma znaczenia, gdyż ustawa nie uzależnia sposobu przeprowadzenia

służebności od tych właśnie zdarzeń, a czynniki te mogą być rozpatrywane co najwyżej w aspekcie pomocniczym.

W sprawie nie budzi wątpliwości, że działki nr 390, 391 i 392 powstały z jednej nieruchomości (składającej się z parcel katastralnych nr 146,147 i 148). To zaś w ocenie Sądu prowadzi do wniosku, że droga konieczna dla działki 390, powinna zostać wyznaczona przez działkę 391. Wskazał, że działka 352 w odróżnieniu od działki B. K. oznaczonej numer 391 - nie weszła ostatecznie w skład tego samego obszarów gruntów co działka wnioskodawczyni. W tej sytuacji, mając dodatkowo na uwadze pozostałe kryteria do których ustawa uzależnia wyznaczenia drogi koniecznej, uznał, że wytyczenie przedmiotowej służebności, powinno nastąpić w sposób opisany w wariancie I-ym opinii biegłego M. F.

Oceny tej nie podważa twierdzenie, że skutkiem wytyczenia służebności w taki właśnie sposób dojdzie do ograniczenia możliwości wykorzystania w tym zabudowy działki 391, ma ona bowiem 7000 m<sup>2</sup>, a ponadto stanowi teren podmokły.

Od powyższego postanowienia Sądu Okręgowego w G. skargę kasacyjną wywiódł uczestnik B. K. opierając ją na podstawie naruszenia prawa materialnego zarzucił naruszenie art. 145 § 2 i 3 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że sposób wyznaczenia drogi koniecznej przez Sąd II instancji w sposób równoważny uwzględniła potrzeby nieruchomości niemającej dostępu drogi publicznej oraz najmniejsze możliwe obciążenie gruntów, przez które droga konieczna ma przebiegać oraz błędne uznanie, że sposób przeprowadzenia drogi koniecznej uwzględniła interes społeczno-gospodarczy.

W konkluzji wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i orzeczenie co do istoty sprawy, ewentualnie uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w G. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcie o kosztach postępowania według norm przepisanych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W sprawie jest rzeczą bezsporną, że spośród przedstawionych przez biegłego czterech wariantów ewentualnego przebiegu drogi koniecznej, praktycznie

w grę wchodzi tylko dwa: wariant IV wybrany przez Sąd I Instancji i wariant I uwzględniony przez Sąd Okręgowy w zaskarżonym orzeczeniu. Trudność wyboru między tymi wariantami polega na tym, że w wymiarze danych metryczno – geodezyjnych, takich jak powierzchnia zajętego pasa nieruchomości, długość drogi, czy koszt jej urządzenia, zapewniający stałą przejezdność, są one zbliżone. W tej sytuacji Sądy, decydując o wyborze, przypisały rozstrzygające znaczenie innym, ale odmiennym okolicznościom. I tak Sąd Rejonowy uznał, że ostatecznym argumentem za wariantem IV, czyli za ustanowieniem służebności drogi koniecznej na nieruchomości nr 352 jest to, że wnioskodawczyni od dawna korzystała z przejazdu przez tę działkę. Natomiast Sąd Okręgowy, obciążając służebnością należącą do skarżącego działkę nr 391, przyjął, że decydujący jest fakt, iż działka ta, wraz z działkami o numerach 391 i 392 została wyodrębniona w trakcie reformy rolnej z jednej nieruchomości składającej się z parcel katastralnych nr 146,147i 148. Oznacza to, że przywiązał zasadnicze znaczenie do przesłanki ustanowienia drogi koniecznej uregulowanej w art.145 § 2 zdanie drugie k.c. Zgodnie z tym przepisem, jeżeli potrzeba ustanowienia drogi jest następstwem sprzedaży gruntu lub innej czynności prawnej, a między interesowanymi nie dojdzie do porozumienia, sąd zarządzi, o ile to jest możliwe, przeprowadzenie drogi przez grunty, które były przedmiotem tej czynności prawnej. Uszło jednak uwagi Sądu, że w przepisie tym mowa jest o czynności prawnej, przez co należy rozumieć czynność w znaczeniu prawa cywilnego (art. 56 i nast. k.c.) i to czynność ważną (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 października 1999 r., I CKN 547/99, OSNC 2000, nr 4, poz. 76). Wprawdzie w doktrynie to ustawowe ograniczenie do kategorii czynności prawnej jest krytykowane i proponuje się zastąpienie jej bardziej pojemnym określeniem „innego zdarzenia prawnego”, jednakże pogląd ten ma walor *de lege ferenda*. Dlatego też decyzję organu administracyjnego o wydzieleniu działek w trakcie reformy rolnej można traktować co najwyżej w wymiarze ostrożnej analogii do rozwiązania przyjętego w art. 145 § 2 zdanie drugie k.c., mając w dodatku na uwadze, że masowy charakter reformy rolnej nie sprzyjał przestrzeganiu wszystkich wymogów racjonalności podziałów nieruchomości. W tym sensie nie można odmówić słuszności zarzutowi skargi kasacyjnej naruszenia tej normy prawnej.

Odnosząc się do pozostałych zarzutów skargi, stwierdzić należy, iż nie da się ich odeprzeć w sytuacji, kiedy w uzasadnieniu skarżonego orzeczenia zabrakło stanowczych ustaleń co do charakteru działki nr 391, określanego przez samego skarżącego jako „potencjalna działka siedliskowa”. Niewątpliwie istnieje konieczność bardziej szczegółowego rozważenia pod tym kątem możliwości zagospodarowania tej działki oraz działki nr 352, co stworzy podstawę do bardziej ugruntowanej oceny stopnia obciążenia i uciążliwości wybranego wariantu przebiegu drogi koniecznej, z uwzględnieniem także interesu społeczno – gospodarczego uczestników postępowania (art. 145 § 2 zdanie pierwsze k.c. w zw. z 145 § 3 k.c.).

Z podanych wyżej przyczyn na podstawie art. 398/15 § 1 w zw. z art. 519 § 1 i art. 108 § 2 k.p.c. orzeczono jak w sentencji.