

POSTANOWIENIE

Dnia 30 listopada 2007 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Józef Frąckowiak (przewodniczący)

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz

SSN Maria Grzelka (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku S.W. i F.W.

przy uczestnictwie U.W.

o ustanowienie drogi koniecznej,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 30 listopada 2007 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawców

od postanowienia Sądu Okręgowego w S.

z dnia 20 marca 2007 r., sygn. akt [...],

**uchyla zaskarżone postanowienie i sprawę przekazuje Sądowi
Okręgowemu w S. do ponownego rozpoznania pozostawiając
temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania
kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy w G. uwzględnił wniosek małżonków S. i F.W. o ustanowienie służebności gruntowej drogi koniecznej i obciążył każdorazowego właściciela działki nr 724/2 położonej w Ł. prawem przechodu i przejazdu na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 724/1 położonej w Ł. w miejscu oznaczonym na mapie geodezyjnej punktami 5-4-1 wydzielającymi pas o szerokości 0,5 m na działce nr 724/2. Sąd Rejonowy ustalił, że działki nr 724/1 i 724/2 przylegają do siebie i przed dniem 30 stycznia 1985 r. stanowiły – jako jedna działka - własność rodziców wnioskodawczyni i uczestniczki postępowania. Po podziale i obdarowaniu siostr przez rodziców odpowiednio działkami 724/1 i 724/2 wjazd na obydwie działki od ulicy G. był wspólny i przebiegał po obu działkach, których granica na gruncie nie była uwidocznioma. Wnioskodawcy w latach 1984 – 1986 wybudowali na swojej działce budynek mieszkalny, który – zgodnie z projektem i zezwoleniem budowlanym – usytuowany został w odległości 2 m od granicy działki nr 724/2. Przez kilkanaście lat wnioskodawcy bezkonfliktowo korzystali z wjazdu prowadzącego na podwórze ich nieruchomości po pasie gruntu przylegającego na szerokości 2 m do bocznej ściany ich domu mieszkalnego i mieszczącego się w powierzchni działki nr 724/1, oraz na dalszej, odpowiedniej do używanego pojazdu, szerokości gruntu przynależnego do działki nr 724/2. Zdaniem Sądu Rejonowego, w sytuacji, gdy dostęp do publicznej drogi w postaci wjazdu wnioskodawcy mają na swojej działce na szerokości tylko 2 m należało uznać za zasadne ich twierdzenie o dostępie nieodpowiednim i ustanowić na działce uczestniczki postępowania służebność gruntową drogi koniecznej na szerokości 0,5 m. Dzięki temu wjazd na działkę wnioskodawców będzie szeroki na 2,5 m co umożliwi dostęp do posesji nie tylko samochodem osobowym ale także innym, a jednocześnie zapewni najmniejsze obciążenie nieruchomości uczestniczki postępowania.

Od tego postanowienia obie strony wniosły apelacje. Uczestniczka postępowania wnosiła o jego zmianę i oddalenie wniosku, wnioskodawcy natomiast domagali się zmiany postanowienia przez ustanowienie drogi koniecznej na działce

724/2 na szerokości 1 m, tj. zgodnie z drugim wariantem opinii biegłego geodety wyznaczonym punktami 1 – 2 – 3 – 5 na mapie.

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy w S. uwzględnił apelację uczestniczki postępowania i oddalił wniosek jednocześnie oddalając apelację wnioskodawców. Uznał, że stosunkowo wąski pas gruntu na działce wnioskodawców prowadzący do ulicy G. do części ich nieruchomości zabudowanej garażem i budynkiem gospodarczym nie daje podstaw do uznania, że wnioskodawcy mają nieodpowiedni dostęp do drogi publicznej w sytuacji, gdy działka wnioskodawców od frontu na całej szerokości przylega do ul. G., zaś do budynku gospodarczego, w którym mieści się zakład szewski i produkcji obuwia, wnioskodawca nie musi dojeżdżać samochodem. Ponadto, Sąd Okręgowy podkreślił, że w przeszłości wnioskodawcy korzystali z garażu umiejscowionego w podpiwniczeniu ich domu mieszkalnego i świadomie z tej lokalizacji zrezygnowali na rzecz garażu w głębi podwórka. Decydując się na ten krok powinni byli przewidzieć, że pomimo aktualnych poprawnych kontaktów z uczestniczką postępowania, z którą korzystali ze wspólnego wjazdu na obie działki, taki układ może nie być trwały, wobec czego utrudnią sobie dostęp do garażu na tyłach budynku mieszkalnego.

Przede wszystkim jednak, Sąd Okręgowy miał na względzie, że trudności wnioskodawców w dostępie do części nieruchomości położonej za budynkiem mieszkalnym są wynikiem usytuowania tego budynku od strony południowej w odległości 2 m od granicy z działką uczestniczki postępowania, czego ryzyko powinno w zupełności obciążać wnioskodawców. Zdaniem Sądu Okręgowego, już na etapie projektowania i budowania powinni oni byli uwzględnić parametry działki i wznoszonego budynku tak, aby zapewnić sobie swobodny i dogodny dostęp także do części nieruchomości położonej za domem, nie zaś stawiać domu prawie na całej szerokości działki i to tym bardziej, że deklaracja rodziców wnioskodawczyni i uczestniczki postępowania co do wspólnego dojazdu do każdej z działek darowanych córkom nie znalazła odzwierciedlenia prawnego w umowie darowizny. Sąd Okręgowy powołał się na orzeczenia Sądu Najwyższego wyrażające pogląd, że właścicielowi nieruchomości mającej dostęp do drogi publicznej nie przysługuje roszczenie o ustanowienie drogi koniecznej gdy dostęp jest wprowadzie

nieodpowiedni, ale stanowi rezultat niewłaściwej zabudowy zrealizowanej przez żądającego właściciela. Stwierdził, że w rozpoznawanej sprawie wnioskodawcy w wyniku własnej, suwerennej decyzji sami ograniczyli sobie dostęp do tylnej części działki nr 724/1, w związku z czym nie mogą obecnie skutków swojego błędu przerzucać na właścicielkę graniczącej nieruchomości i domagać się ingerencji w jej prawo własności lecz powinni we własnym zakresie zadbać o łatwiejszą eksploatację nieruchomości lub poszukiwać poprawy jej funkcjonalności w drodze umowy.

W skardze kasacyjnej wnioskodawcy zarzucili powyższemu orzeczeniu naruszenie art. 145 § 1 – 3 k.c. oraz art. 5 k.c. przez błędne przyjęcie, że właściciel nieruchomości władnącej nie ma roszczenia o ustanowienie służebności drogowej pomimo, iż jego dostęp do budynków gospodarczych jest nieodpowiedni z punktu widzenia normalnego, gospodarczego korzystania z nieruchomości, a utrudnione dojście do części nieruchomości stanowi następstwo zabudowy uzgodnionej pomiędzy właścicielami graniczących działek. Skarżący wnosili o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w S. do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Nie budzi zastrzeżeń wyrażone w zaskarżonym postanowieniu stanowisko, że przy rozpoznawaniu wniosku o ustanowienie służebności drogi koniecznej sąd uwzględnia równość praw właścicielskich każdej ze stron w zakresie przysługującej ochrony prawnej, oraz, że zdarzenia zależne wyłącznie od woli właściciela nieruchomości władnącej, w wyniku których doszło do nieodpowiedniego dostępu do drogi publicznej, nie usprawiedliwiają żądania przymusowego ograniczenia praw właściciela nieruchomości cudzej. Nie można natomiast zgodzić się z ustaleniem Sądu Okręgowego, że w rozpoznawanej sprawie nieruchomość wnioskodawców ma odpowiedni dostęp do ulicy G. ze względu na to, iż nieruchomość ta od strony zachodniej przylega na całej szerokości do drogi publicznej. Prawidłowe, zwykle korzystanie z nieruchomości pod względem dostępu do drogi publicznej wymaga nie tylko dostępu do budynku mieszkalnego, ale także do części nieruchomości znajdującej się poza budynkiem mieszkalnym, która - jak w sprawie niniejszej - zabudowana jest garażem i budynkiem warsztatu szewskiego, zaś urządzenie tej

części nieruchomości jest prawem właściciela nie podlegającym ocenie z punktu widzenia wybranego sposobu zagospodarowania. Nie sposób więc zarzucać wnioskodawcom, że przenieśli garaż z podpiwniczenia domu mieszkalnego na podwórko, ani wymagać, by komunikowali się z podwórkową częścią swojej nieruchomości bez używania pojazdów mechanicznych. Nota bene, w zaskarżonym postanowieniu brak ustaleń pozwalających na wniosek, że do budynku gospodarczego wnioskodawcy nie muszą dojeżdżać samochodem, przy jednoczesnym - jak się wydaje - przyjęciu, że szerokość 2 m nie jest wystarczająca dla swobodnego dojazdu pojazdami samochodowymi na podwórko nieruchomości wnioskodawców.

W tej sytuacji stanowisko Sądu Okręgowego, że nieruchomość wnioskodawców ma odpowiedni dostęp do drogi publicznej nie może być aprobowane.

Ponadto, uszło uwagi Sądu Okręgowego, że okoliczności, w wyniku których doszło do postawienia budynku mieszkalnego wnioskodawców w odległości 2 m od granicy nieruchomości uczestniczki postępowania nie usprawiedliwiały wniosku o suwerennej, błędnej decyzji wnioskodawców, w związku z którą są oni obecnie pozbawieni prawa domagania się ustanowienia drogi koniecznej. Wnioskodawcy, a także niektórzy świadkowie twierdzili, że w momencie wydzielania działek nr 724/1 i 724/2, oraz przy okazji umowy darowizny, rodzice sióstr i one same uzgodnili, że ze względu na wąskość każdej z działek wjazd na nie będzie wspólny z wykorzystaniem równych pasów gruntów po obu stornach granicy, oraz, podnosili że decyzje administracyjne wydane w związku z zamiarem wybudowania przez wnioskodawców domu mieszkalnego okoliczność tę uwzględniały, a ponadto, że tego rodzaju uzgodnienie było honorowane przez około 16 lat, w ciągu których także uczestniczka postępowania korzystała ze wspólnego wjazdu oraz, że wnioskodawcy wybetonowali wjazd i postawili bramę do użytku wspólnego oraz dwie furtki.

Okoliczności wyrażenia zgody przez uczestniczkę postępowania Sąd Okręgowy (ani Sąd Rejonowy) nie badał poprzestając na stwierdzeniu wieloletniego jedynie samego korzystania przez strony ze wspólnego wjazdu, co w świetle stanowiska przedstawionego w zaskarżonym orzeczeniu, nie miało istotnego

znaczenia. Można by się z tym zgodzić pod warunkiem wszakże, że zostałyby wyjaśnione okoliczności, w następstwie których doszło do pobudowania przez wnioskodawców domu mieszkalnego względem działki uczestniczki postępowania w określonym miejscu, niewykluczone, że nawet niezgodnie z normatywnymi przewidzianymi we właściwych przepisach dla odległości planowanych budynków od granic działki. Okoliczność wyrażenia zgody przez uczestniczkę postępowania powinna mieć w rozpoznawanej sprawie przesądzający charakter. Gdyby się bowiem okazało, że lokalizacja budynku za zezwoleniem organów administracyjnych była wynikiem zgody uczestniczki postępowania, to nie sposób byłoby uznać, że ta lokalizacja stała się przyczyną utrudnionego dostępu wnioskodawców do podwórkowej części ich nieruchomości. Za przyczynę tę należałoby uznać obecne niewyrażanie zgody przez uczestniczkę postępowania, co powinno podlegać ocenie przez pryzmat zgodności z tą zasadą współżycia społecznego, która nakazuje dotrzymywać danego słowa, tym bardziej, gdy spowodowało to praktycznie nieodwracalne skutki. Przestrzeganie zasad współżycia społecznego obowiązuje bowiem w każdej sytuacji i choć korzystanie z klauzuli generalnej z art. 5 k.c. nie może wyprzedzać, ani zastępować stosowania przepisów materialno-prawnych, odnoszących się do określonego stosunku prawnego, to jednak, w konkretnych okolicznościach, może się okazać, iż wynikająca z tych przepisów niekorzystna sytuacja strony jest następstwem nie dającej się zaaprobować z punktu widzenia poczucia sprawiedliwości postawy strony przeciwnej (por. uzasadnienie uchwały SN z dnia 24 stycznia 2007 r. III CZP 117/06 – OSNC 2007, nr 11, poz. 165).

Z oczywistych względów zaniechanie w umowie darowizny prawnego uregulowania kwestii wzajemnego korzystania stron z działek stanowiących własność każdej z nich nie mogło stanowić argumentu na rzecz odmówienia racji wnioskodawcom; gdyby uregulowania takie istniały postępowanie w niniejszej sprawie byłoby bezprzedmiotowe.

Z przytoczonych względów, uznając skargę kasacyjną za uzasadnioną, Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.).

O kosztach orzeciono zgodnie z art. 108 § 2 k.p.c.