

POSTANOWIENIE

Dnia 7 listopada 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Mirosława Wysocka (przewodniczący)

SSN Marian Kocon (sprawozdawca)

SSN Anna Kozłowska

w sprawie z wniosku A. H. P. oraz następców prawnych H. P. – E. A. P. – D., E. M. P. i uczestniczki postępowania Z.R.

przy uczestnictwie /.../

o ustanowienie służebności drogi koniecznej,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 7 listopada 2012 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawców

od postanowienia Sądu Okręgowego w L.

z dnia 14 lipca 2010 r.,

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy w L. postanowieniem z dnia 14 lipca 2010 r. zmienił postanowienie Sądu Rejonowego w P. z dnia 24 sierpnia 2009 r. w ten sposób, że

ustanowił dla nieruchomości wnioskodawców służebność drogi koniecznej przez grunt uczestników postępowania K. R. i M. R. zgodnie z wariantem ósmym projektu biegłego G. J., i zarazem zasądził wynagrodzenie od wnioskodawców na rzecz tych uczestników. Ustalił, że nieruchomość wnioskodawców położona na obszarze Parku Krajobrazowego, na zboczu o ponad 16% spadku, w strefie krawędziowej Płaskowyżu /.../ i Równiny /.../, nie ma dostępu do drogi publicznej. Położenie tej nieruchomości umożliwia, z punktu widzenia rolniczego, jedynie hobbystyczną uprawę roślin sadowniczych lub ewentualnie uprawę roślin w systemie tarasowym (np. drzewa, krzewy, winorośl). Możliwe byłoby wykorzystanie jej pod tereny zielone i rekreacyjne. Uznał, że przechód pasem gruntu o szerokości 1 m i długości 111 m stanowi odpowiedni dostęp do drogi publicznej rozumieniu art. 145 § 1 k.c.

Skarga kasacyjna wnioskodawców od postanowienia Sadu Okręgowego - oparta na obu podstawach z art. 398³ k.p.c. zawiera zarzut naruszenia art. 145 k.c., a także art. 382 k.p.c., i zmierza do uchylenia tego postanowienia oraz przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 145 § 1 k.c., jeżeli nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej właściciel może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności gruntowej. Przyjmuje się, że nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, jeśli nie można z tej drogi korzystać w zakresie koniecznym do prawidłowego sposobu użytkowania tej nieruchomości. Użytkowanie nieruchomości jest prawidłowe, gdy odpowiada jej charakterowi (właściwości gleby, wielkości), jej otoczeniu i gdy sposób użytkowania jej jest racjonalny. Przy ocenie prawidłowego sposobu użytkowania nieruchomości chodzi nie tylko o dotychczasowe użytkowanie, lecz także o to, czy w ogóle określone używanie nieruchomości pozwala uznać za konieczne posiadanie dostępu do drogi publicznej.

Wychodząc z powyższych zasad Sąd Okręgowy zasadnie uznał, że prawidłowe użytkowanie nieruchomości wnioskodawców przeznaczonej wyłącznie na cele rolne (i to racjonalnie rzecz biorąc - rekreacyjne i hobbystyczne) nie wymaga dostępu zapewniającego dojazd samochodem osobowym czy

maszynami rolniczymi. Dla zaspokojenia potrzeb tej nieruchomości wystarczające jest przejście o szerokości 1 m.

Skarżący opowiadając się za przeprowadzeniem drogi koniecznej według wariantu przyjętego przez Sąd Rejonowy pomijają, że obejmowała ona obszar 267 m², co oznaczało, że zajmowała powierzchnię zbliżoną do 1/3 działki, przebiegając przez teren dużo bardziej atrakcyjny, wartościowy, który w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest przeznaczony nie tylko pod rolniczą przestrzeń produkcyjną, ale też w części od ulicy Słonecznej pod zabudowę. Przy ustanowieniu drogi koniecznej trzeba zaś mieć na uwadze wzajemne interesy stron, a więc nie tylko żądającego ustanowienia drogi, lecz także właściciela nieruchomości, przez którą droga ta ma przechodzić. Jeśli szkoda grożąca właścicielowi nieruchomości, mającej zostać obciążoną drogą konieczną, jest większa niż korzyści, które uzyska żądający drogi, a tak byłoby w przypadku aprobowania rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego, to nie można orzec ustanowienia drogi koniecznej.

Z tych przyczyn Sąd Najwyższy orzekł, jak w postanowieniu.