

Sygn. akt V CK 396/02

POSTANOWIENIE

Dnia 7 listopada 2003 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marek Sychowicz (przewodniczący)

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz

SSN Tadeusz Żyznowski (sprawozdawca)

Protokolant Izabella Janke

w sprawie z wniosku J. P. i L. P.

przy uczestnictwie H. M., L. M., W. G., W. G., U. K. i E. D.

o ustanowienie służebności drogi koniecznej,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 7 listopada 2003 r.,

kasacji wnioskodawców od postanowienia Sądu Okręgowego w G. z dnia 4 lipca

2002 r., sygn. akt III Ca (...),

odrzuca kasację w zakresie dotyczącym rozstrzygnięcia o odrzuceniu apelacji (pkt 1); w pozostałej części uchyla zaskarżone postanowienie (pkt 1 i 2) i w tej części przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w G. do ponownego jej rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Z niespornych ustaleń Sądów obu instancji wynika, że wnioskodawcy L. i J. małż. P. są właścicielami 3 – sąsiadujących ze sobą – działek położonych w R. przy ul. D. a mianowicie: nr (...) o powierzchni 645 m² (objętej kw nr (...) Sądu Rejonowego w R.), nr (...)/66 i (...)/88 łącznie o powierzchni 711 m² (kw nr (...)) i działki nr (...)/66 o powierzchni 742 m² (kw nr (...)) z których działka nr (...)/66 połączona jest z drogą publiczną ul. D.. Działka ta została zabudowana przez wnioskodawców budynkiem mieszkalnym, gospodarczym i szklarnią. Od bramy prowadzi równa droga okalająca dom, która kończy się wąskim przejściem między budynkiem gospodarczym a szklarnią. Na granicy działek (...)/7/(...) stoi garaż, zaś działka nr (...)/66 zabudowana jest piętrowym budynkiem mieszkalnym (zwanym starym domem). Natomiast działka (...)/66 miała stanowić wjazd również do garażu znajdującego się na sąsiedniej działce, o czym świadczy postawiona tam brama. Aktualnie nie spełnia takiej roli. Po przeciwnej stronie działka nr (...) kończy się bramą wjazdową, oddzielającą ją od mającej charakter drogi działki 3(...)/66. Działka nr (...)/66 stanowi niezabudowany teren przylegający do działki (...)/66 i stanowi z nią całość gospodarczą jako ogród. Działka ta styka się z sugerowaną nieruchomością obciążoną, tj. działką 3(...)/66 jedynie wierzchołkiem.

Sąd Rejonowy w R. prawomocnym postanowieniem z dnia 29 października 1997 r., sygn. akt II Ns (...) oddalił wniosek L. i J. małż. P. o ustanowienie drogi koniecznej na nieruchomości stanowiącej własność uczest. postęp. L. i H. małż. M. (kw nr (...)) na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości objętej kw (...). Wobec odrzucenia w tym zakresie wniosku przez Sąd Rejonowy w przedmiotowej sprawie, zaskarżone apelacją postanowienie jako kończące postępowanie w sprawie podlegało zaskarżeniu zażaleniem (art. 394 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.). Dlatego Sąd Okręgowy w tym zakresie odrzucił apelację wnioskodawców jako niedopuszczalną (art. 373 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.), oddalił ją w pozostałym zakresie i orzekł o kosztach postępowania. Wnioskodawcy – w ocenie tego Sądu nie mogą powoływać się na brak dostępu do drogi publicznej, skoro sami się tego dostępu pozbawili, nie uwzględniając – przy zabudowie swojej nieruchomości –

potrzeb działki (...)6/66, która nie ma dostępu do drogi publicznej. Negatywne następstwa w rozważanym zakresie zabudowy nieruchomości nowym budynkiem w taki sposób, że uniemożliwia ona dostęp do istniejących na nieruchomości zabudowań, bez poprzedzenia tej inwestycji prawnym, a nie tylko faktycznym uregulowaniem dostępu do drogi publicznej obciążają wyłącznie wnioskodawców a nie uczestników postępowania. Dlatego brak było – zdaniem Sądu drugiej instancji – podstaw do podzielenia zarzutów apelacji o istnieniu przesłanek z art. 145 § 1 k.c. a apelacja – jako bezzasadna – uległa w pozostałym zakresie oddaleniu (art. 385 k.p.c.).

Kasację złożyli wnioskodawcy L. i J. małż. P. Skarżący z powołaniem się na podstawy przewidziane w art. 393¹ k.p.c. zarzucili naruszenie art. 518 w zw. z art. 394 § 1 *in princ* k.p.c., a także art. 523, 299 i 626 k.p.c. Nadto zarzucili naruszenie art. 145 k.c. przez błędne zrozumienie jego treści i znaczenia a także niewłaściwe zastosowanie art. 46 § 1 k.c. i pogwałcenie art. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, przez zakwestionowanie istnienia tej normy. Skarżący wnosili o uchylenie zaskarżonego orzeczenia oraz postanowienia Sądu Rejonowego i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego jej rozpoznania z zasądzeniem kosztów postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Stosownie do art. 145 § 1 k.c. w wypadku, gdy nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich, właściciel może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności gruntowej. *Ratio legis* służebności drogi koniecznej, jak każdej służebności gruntowej, jest umożliwienie lub ułatwienie korzystania z nieruchomości, zgodnie z jej społeczno-gospodarczym przeznaczeniem, kosztem pewnych ograniczeń sąsiednich nieruchomości, jeżeli korzyści, które służebność przynosi właścicielowi nieruchomości władnącej, są większe od uszczerbku wynikającego dla właściciela nieruchomości obciążonej. Oczywistym jest, że eksploatacja nieruchomości, nie tylko gruntowej, wymaga stałego dostępu do niej, nieskrępowanego wolą osób trzecich. Żądanie domagania

się na podstawie powołanego przepisu art. 145 k.c. ustanowienia służebności gruntowej powstaje wówczas, gdy nieruchomości pozbawiona jest odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub należących do nieruchomości zabudowań gospodarskich. Za należące do nieruchomości zabudowania zalicza się – w rozumieniu omawianego przepisu – nie tylko zabudowania stanowiące jej części składowe (art. 47 k.c.), lecz również i te, które z braku takiego powiązania nie stanowią jego części składowej, lecz służą do trwałego z nich korzystania w celu należytej eksploatacji nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczym przeznaczeniem. Przejściowe trudności, zdarzenia o charakterze przemijającym, przypadkowym uniemożliwiające korzystanie z przejazdu z reguły nie uzasadniają ustanowienia drogi koniecznej. Okoliczności uzasadniające takie żądanie muszą mieć charakter trwały. Żądanie ustanowienia służebności drogi koniecznej może być uzasadnione nie tylko w wypadku całkowitego braku połączenia z drogą publiczną lub zabudowaniami gospodarskimi, lecz także w wypadku, w którym dostęp taki istnieje, ale nie jest „odpowiedni” w rozumieniu art. 145 § 1 k.c. O spełnieniu tej przesłanki – ocenianej przy uwzględnieniu przytoczonej zasady wynikającej z *ratio legis* omawianej służebności – rozstrzygającymi są z jednej strony uzasadnione potrzeby nieruchomości potrzebującej drogi i w następstwie ich zaspokojenia wynikające korzyści, z drugiej zaś strata spowodowana ustanowieniem służebności. Przesłanki ustawowe określone w art. 145 § 1 k.c. umożliwiające realizację roszczenia, w warunkach przeciwnych z reguły interesów właścicieli sąsiednich nieruchomości, silnie akcentują względy społeczno-gospodarcze.

Z wielowątkowego uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia, w zakresie oddalającym apelację, rozstrzygająca jest motywacja odmawiająca – jak to zostało sformułowane – powoływanie się przez skarżących na przesłankę z art. 145 § 1 k.c. bowiem skarżący sami się pozbawili tego dostępu. Dalsza motywacja posługująca się argumentacją o tworzeniu „faktów dokonanych” i wymuszania przez wnioskodawców określonego rozstrzygnięcia sądowego – zdaje się wskazywać na funkcję represyjną. Represja jest z reguły wyrazem negatywnej oceny, jeśli nie wręcz nagany za szkodliwe skutki postępu jakiego dopuścili się – w ocenie Sądów obu instancji – zawinieni. Już z tego względu funkcja represyjna musi być oparta i

realizowana wyłącznie na przepisie ustawy. Zakwestionowane rozstrzygnięcie obarczając winą skarżących za spowodowanie braku dostępu z nieruchomości wnioskodawców do drogi publicznej, nie przytacza podstawy prawnej wyrażonej oceny, co wymaga odniesienia się do treści powołanego w zakwestionowanym orzeczeniu i w kasacji art. 145 k.c. Przepis ten nie zawiera postanowień, które odbierałyby właścicielowi możliwość domagania się ustanowienia drogi koniecznej, jeżeli brak odpowiedniego dostępu jest wynikiem jego niedbalstwa, czy wręcz zawinionego działania. Takich postanowień nie przytaczają Sądy obu instancji. Kategoryczną ocenę postępowania wnioskodawców poprzedza ustalenie wskazujące, że uczestnicy postępowania nie sprzeciwiali się korzystaniu z ich istniejącej asfaltowej drogi przez wnioskodawców do 1997 r. Korzystają z niej i inni sąsiedzi. Konflikt i odcięcie wnioskodawcom dostępu do tej drogi był następstwem zmiany sposobu korzystania przez wnioskodawców ze swojej nieruchomości z uwagi na nowy rodzaj prowadzonej przez nich działalności gospodarczej. Nie można zatem wykluczyć w świetle uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia, że akcentowane elementy represyjne są wynikiem nieprzemyślanych działań skarżących i okazywanego zaufania do trwale ukształtowanych sąsiedzkich stosunków, co oczywiście nie pozostaje bez znaczenia w wypadku oceny żądania z punktu widzenia zasad współżycia społecznego. Ustawa – poza wypadkiem określonym w art. 145 § 2 k.c. – nie zajmuje się w ogóle przyczynami izolacji nieruchomości. Istotne jest tylko to, że nieruchomość nie ma dostępu do drogi publicznej a powinna – w świetle omawianego przepisu art. 145 k.c. – go posiadać. Także powołane postanowienie art. 145 § 2 zd. 2 przewidujące, że jeżeli brak odpowiedniego dostępu jest następstwem sprzedaży gruntu lub innej czynności prawnej, a między zainteresowanymi nie dojdzie do porozumienia sąd zarządzi, jeżeli to możliwe, przeprowadzenie drogi koniecznej przez grunty, które były przedmiotem tej czynności prawnej. Jeśli nawet przyjąć, że przepis ten może wyrażać pewien element represyjny, to ma on charakter pewnej dyrektywy, co potwierdza użycie słów „o ile to możliwe”, lecz – co jest oczywiste – nie ma on charakteru bezwzględnego. Skoro właściciel nieruchomości sąsiedniej nie uczestniczy w czynności, która pozbawiła określony grunt dostępu do drogi publicznej, to nie powinien on ponosić uszczerbku wynikającego z wytyczenia drogi

przez jego grunt. Uzasadnione jest zatem dążenie ustawodawcy do przeprowadzenia drogi koniecznej przez te grunty, które były przedmiotem czynności prawnej. Jeżeli jednakże wbrew dyrektywie zawartej w art. 145 § 2 zd. 2 k.c. ustanowienie służebności na gruntach będących przedmiotem czynności prawnej pociągnęłoby za sobą nieproporcjonalnie wielką stratę lub też wymagałoby poczynienia nakładów niewspółmiernie dużych do znaczenia gospodarczego tej służebności możliwe jest odstępstwo od zamierzenia ustawodawcy wyrażonego w powołanym przepisie art. 145 § 2 zd. 2 k.c. Okoliczności konkretnej sprawy mogą uzasadniać stanowisko, że zastosowanie się do tej dyrektywy może być – posługując się terminem ustawy – „niemożliwe”. Czyli właściciel nieruchomości, który swym działaniem faktycznym doprowadził do stanu izolacji tej nieruchomości nie jest pozbawiony roszczenia o ustanowienie służebności drogi koniecznej (art. 145 k.c.).

Skoro Sąd Okręgowy przy wykładni i zastosowaniu art. 145 k.c. wyszedł z odmiennych i – jak się okazuje – niemożliwych do podzielenia – założeń, zarzut naruszenia tego przepisu okazał się uzasadniony. Upada także wyrażone w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia zapatrywanie o wystarczającym – dla rozstrzygnięcia tej sprawy – zakresie przeprowadzonego postępowania dowodowego.

Z art. 145 k.c., i z samej istoty służebności (art. 285 k.c.), wynika, że droga konieczna może być ustanowiona tylko na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości izolowanej i może obciążać tylko nieruchomości sąsiednie. Sądy obu instancji z odwołaniem się do art. 46 k.c., nie podzieliły twierdzeń wnioskodawców jakoby działki objęte wnioskiem nie stanowiły jednej nieruchomości, skoro graniczą one ze sobą i stanowią jednorodny przedmiot własności skarżących. Podważając powyższe zapatrywanie skarżący, z odwołaniem się do zróżnicowanych poglądów w literaturze przedmiotu co do pojęcia nieruchomości w prawie polskim dowodzą, że nawet zwarty, jednolity obszar powierzchni ziemskiej należący do jednego właściciela może stanowić kilka nieruchomości, w wypadku gdy dla poszczególnych fragmentów tego obszaru urządzono oddzielne księgi wieczyste. Rozstrzygnięcie tej kontrowersji w przedmiotowej sprawie nie wymaga omawiania definiowanego w zróżnicowany

sposób pojęcia nieruchomości i kryterium jej wyodrębnienia. Niewątpliwym jest, że podstawą prawną podziału cywilnego nieruchomości są czynności prawne, orzeczenia sądowe a także inne zdarzenia prawne. Natomiast podział wieczystoksięgowy, polegający na tzw. manipulacjach wieczystoksięgowych prowadzi do odłączenia części nieruchomości i dołączenia do nieruchomości objętej inną księgą wieczystą bez zmiany podmiotu własności. Dopuszczalne jest bowiem odłączenie części nieruchomości z jednej księgi wieczystej i dołączenie tej części do innej księgi wieczystej prowadzonej dla drugiej nieruchomości tego samego właściciela. Zasadnie Sąd orzekający odwołał się do art. 46 § 1 k.c. Pojęcie nieruchomości w rozumieniu prawnorzeczowym nie jest zależne ani od istnienia, ani też od liczby ksiąg wieczystych, lecz jedynie od tożsamości podmiotu własności. Podzielenie jednolitej, zwartej fizycznie części powierzchni ziemi na odrębne nieruchomości i urządzenie dla nich odrębnych ksiąg wieczystych, bez zmiany podmiotu ich własności – nie przesądza o spełnieniu przesłanek ustanowienia służebności drogi koniecznej dla tak utworzonej nieruchomości nie mającej połączenia z drogą publiczną. Zasadnie zatem przyjęły Sądy obu instancji, iż stanowiąca zwarty i jednolity obszar nieruchomości wnioskodawców, należąca do tych samych współwłaścicieli, stanowi jedną nieruchomość w rozumieniu art. 145 k.c. bez względu, czy i ile dla poszczególnych fragmentów tego obszaru urządzono ksiąg wieczystych. Odmiennego zapatrywania skarżących nie można – z powyżej przytoczonych przyczyn – podzielić.

W odniesieniu do powołanych w kasacji pozostałych przepisów mających wypełniać podstawę z art. 393¹ pkt 2 k.p.c. i dowodzić wadliwości rozstrzygnięcia w zakresie odrzucającym apelację, skarżący pomijają, że kodeks postępowania cywilnego wyróżnia postanowienie kończące postępowanie w sprawie (art. 393¹⁸ § 2, art. 394 § 1), orzeczenia kończące postępowanie (art. 338 § 1), orzeczenia kończące postępowanie w instancji (art. 108 § 1) i postanowienia kończące postępowanie zażaleniowe (art. 397 § 1). Wyrazem dążenia ustawodawcy do jednolitego posługiwania się terminem postanowienia kończącego postępowanie w sprawie – w obrębie środków odwoławczych – jest uregulowanie dopuszczalności zażalenia zawarte – w powołanym przez skarżących – art. 394 § 1 k.p.c. Przepis ten wyróżnia postanowienia kończące postępowanie w sprawie, a inne – tamże

wymienione postanowienia – indywidualizuje przez określenie ich przedmiotu (por. uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów z dnia 6 października 2000 r., III CZP 31/2000 – OSNC 2001, nr 2, poz. 22 i powołane tam orzecznictwo). Stosownie do art. 393¹⁸ § 2 k.p.c. w sprawie kasacyjnej, zażalenie przysługuje także na postanowienie sądu drugiej instancji kończące postępowanie w sprawie, z wyjątkiem postanowień od których przysługuje kasacja (art. 392 k.p.c.). Na postanowienie sądu drugiej instancji o odrzuceniu apelacji przysługuje zażalenie a nie kasacja. Wniesienie przez skarżących, od postanowienia odrzucającego apelację, kasacji a nie jak należało zażalenia nie może być potraktowane jako mylne oznaczenie środka odwoławczego. Kasacja w zakresie odrzucającym przez Sąd drugiej instancji apelację wnioskodawców podlega odrzuceniu jako niedopuszczalna (art. 393⁵ k.p.c.); w pozostałym zakresie zaskarżone orzeczenie należało uchylić a sprawę przekazać Sądowi drugiej instancji do ponownego jej rozpoznania wraz z rozstrzygnięciem o kosztach postępowania za instancję kasacyjną (art. 393¹⁵ k.p.c.).