

POSTANOWIENIE

Dnia 19 lipca 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Joanna Misztal-Konecka (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Beata Janiszewska

SSN Kamil Zaradkiewicz

Protokolant Maryla Czajkowska

w sprawie z wniosku D. Z.

przy uczestnictwie Miasta Ł., H. P., S. P., M. M. i Spółdzielni Mieszkaniowej "K." w Ł.

o ustanowienie drogi koniecznej,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 19 lipca 2019 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawczyni

od postanowienia Sądu Okręgowego w Ł.

z dnia 14 grudnia 2017 r., sygn. akt III Ca (...),

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

UZASADNIENIE

1. D. Z. wniosła o ustanowienie za wynagrodzeniem na nieruchomości Gminy Ł., położonej w Ł. przy ul. W., działce ewidencyjnej o numerze 596/225, dla której Sąd Rejonowy w Ł. prowadzi księgę wieczystą numer (...), służebności drogi koniecznej na jej rzecz jako właścicielki nieruchomości położonej w Ł. przy ul. W. (działka ewidencyjna o numerze 406/5, dla której Sąd Rejonowy w Ł. prowadzi księgę wieczystą numer (...)).

2. Postanowieniem z 30 marca 2017 r. Sąd Rejonowy w Ł. oddalił wniosek i ustalił, że wnioskodawca oraz uczestnicy ponoszą we własnym zakresie koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

3. Postanowieniem z 14 grudnia 2017 r. Sąd Okręgowy w Ł., po rozpoznaniu apelacji wnioskodawczyni od postanowienia Sądu Rejonowego w Ł. z 30 marca 2017 r., oddalił apelację i ustalił, że uczestnicy ponoszą koszty postępowania apelacyjnego związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sąd Okręgowy podzielił ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy, zgodnie z którymi nieruchomość stanowiąca własność wnioskodawczyni powstała w wyniku podziału nieruchomości położonej w Ł. przy ul. W., stanowiącej działkę gruntu oznaczoną nr 406/3 o powierzchni 582 m², dla której prowadzona była przez Sąd Rejonowy w Ł. księga wieczysta nr KW (...). Właścicielem opisanej nieruchomości był W. M., który nabył ½ udziału w prawie własności nieruchomości w czasie trwania małżeństwa z A. M. (majątek wspólny), oraz ½ udziału w prawie własności nieruchomości w wyniku dziedziczenia po rodzicach. Na terenie nieruchomości znajdował się dom mieszkalny (murowany o siedmiu izbach, podpiwniczony ze strychem) oraz zabudowania gospodarcze, w tym garaż wzniesiony po uzyskaniu stosownych pozwoleń budowlanych wydanych w 1989 r.

W dniu 11 maja 1992 r. W. M. i A. M. na podstawie umowy darowizny zawartej w formie aktu notarialnego, darowali zabudowaną nieruchomość opisaną powyżej w ½ części córce D. Z. i w ½ części synowi M. M. W dniu 23 stycznia 2001 r. D. Z. i M. M. zawarli umowę zniesienia współwłasności nieruchomości opisaną powyżej w ten sposób, że M. M. otrzymał na wyłączną własność zabudowaną działkę nr 406/4 o obszarze 223 m², położoną w Ł. przy ul. W., zaś D. Z. otrzymała na wyłączną własność działkę nr 406/5 o obszarze 358 m², położoną w Ł. przy ul. W. Projekt podziału nieruchomości został zaaprobowany w trybie administracyjnym jako zgodny z miejscowym planem zagospodarowania. Na działce nr 406/4 znajduje się budynek gospodarczy murowany oraz garaż, zaś działka 406/5 zabudowana jest domem mieszkalnym murowanym, składającym się z siedmiu izb, częściowo podpiwniczonym, oraz garażem murowanym zblokowanym z domem.

Wnioskodawczyni zamieszkiwała wskazaną nieruchomość w latach 1982-1997, przy czym korzystała zarówno z głównego wjazdu na nieruchomość od

strony ul. W., jak też z dwóch wjazdów do garażu wybudowanego w 1989 r. - wjazdu od strony podwórka traktowanego jako przejście techniczne, jak i wjazdu od strony sklepu po obecnej działce nr 596/225. Obecnie wnioskodawczyni wynajmuje swoją nieruchomość. Jeden z poprzednich najemców nie korzystał z garażu, bo nie miał samochodu, natomiast w chwili obecnej w domu wnioskodawczyni prowadzony jest najem okazjonalny (2-3 noce), a kolejny najemca wyjeżdżał do garażu od strony sklepu lub od strony nieruchomości uczestnika postępowania.

Z nieruchomości wnioskodawczyni od 1982 r. sąsiaduje sklep, którego teren nie był i nadal nie jest ogrodzony. Nigdy wcześniej nikt nie zabraniał wnioskodawczyni korzystania z drogi do garażu znajdującej się na tej sąsiedniej nieruchomości. Obecnie jednak pomiędzy właścicielami nieruchomości okazjonalnie pojawiały się konflikty sąsiedzkie w związku z korzystaniem z bramy do garażu. We wrześniu 2014 r. wnioskodawczyni przeprowadzała remont domu, wówczas brama była zastawiona, dlatego korzystała z wjazdu od strony nieruchomości brata. Kontener na gruz został przewieziony przez działkę brata wnioskodawczyni.

M. M. i D. Z. ustalili, że dojazd do garażu będzie odbywał się od strony bramy na terenie wnioskodawczyni, natomiast M. M. udostępni przejście przez furtkę znajdującą się na jego nieruchomości. Uczestnik postępowania na terenie swojej nieruchomości w budynku wolnostojącym prowadzi gabinet stomatologiczny. Dostęp do nieruchomości umożliwiają dwie bramy, jedna od strony garażu M. M. „nie do końca się otwiera”. Brat wnioskodawczyni nie mieszka na terenie ww. nieruchomości. Nieruchomości wnioskodawczyni i uczestnika postępowania nie są oddzielone. M. M. planuje odgrodzić swoją działkę, motywując to przeznaczeniem obu nieruchomości.

Sąd Okręgowy podzielił ustalenia również co do stosunków własnościowych dotyczących nieruchomości sąsiadujących z nieruchomością wnioskodawczyni (działek nr 406/4, 596/224, 596/225), co do sposobu ich zagospodarowania, w szczególności co do lokalizacji bramy umożliwiającej wjazd do garażu wnioskodawczyni. Podkreślił, że nieruchomość położona w Ł. przy ul. W., oznaczona w ewidencji gruntów numerem działki 406/5, uregulowana w księdze wieczystej numer (...) posiada bezpośredni (prawny) dostęp do drogi publicznej (ul.

W.). Dojście i dojazd do nieruchomości odbywa się od strony ul. W., metalową bramą z dwiema furtkami o szerokości 5,40 m. Z bramy tej prowadzi dojazd do garażu usytuowanego w głębi podwórka, w odległości około 4 m od granicy z działką numer 406/4 (granica północna). Wedle biegłego geodety dojazd do garażu położonego na tej działce możliwy byłby po działce nr 596/225 (co nie wymaga wykonywania żadnych prac adaptacyjnych), po działce 406/5 przy granicy z działką 596/225 (co wymaga zdjęcia ogrodzenia, usunięcia części żywopłotu, wykonania nowej bramy i uzyskania zgody zarządcy drogi na wykonanie wjazdu na drogę), po działce 406/4 (w dwóch wariantach jako poszerzenie wjazdu na działkę nr 406/5, co wymaga zgody zarządcy drogi).

4. Sąd Okręgowy podzielił w całości stanowisko Sądu Rejonowego co do braku podstaw do ustanowienia służebności drogi koniecznej. Podkreślił, że dojazd do działki wnioskodawczynie położonej w Ł. przy ul. W. (numer ewidencyjny 406/5), możliwy jest z kilku stron. Przede wszystkim dojazd do bramy na posesję wnioskodawczynie, w tym do znajdującego się tam garażu, możliwy jest bezpośrednio przez działkę o numerze ewidencyjnym 596/225, będącą własnością Gminy Ł. i oddaną w użytkowanie wieczyste S. P. i H. P. Na nieruchomości tej znajduje się sklep, działka nigdy nie była i nie jest ogrodzona. Co istotne, teren obok sklepu, prowadzący do bramy wjazdowej na działkę wnioskodawczynie jest utwardzony betonowymi płytami i niczym nieograniczony, nadto szerokość dojazdu wynosi ok. 3,6 m. Nie ma zatem mowy o braku możliwości dojazdu do działki wnioskodawczynie z tej strony. Po drugie, dojazd do nieruchomości D. Z. możliwy jest za pośrednictwem działki należącej do M. M. (numer ewidencyjny 406/4), od strony, z której również znajduje się wjazd na nieruchomość wnioskodawczynie, przy czym wnioskodawczynie w sposób bezproblemowy korzystała z takiej możliwości w trakcie przeprowadzania remontu budynku mieszkalnego znajdującego się na jej działce oraz okazjonalnie, gdy M. M. nie przyjmuje pacjentów. Fakty te pozwalają uznać, w ocenie Sądu Okręgowego, że działka posiada odpowiedni dostęp do drogi publicznej, umożliwiając korzystanie z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem. W tych okolicznościach zorganizowanie drogi koniecznej wedle wariantów zaproponowanych przez biegłego jest zbędne.

Reasumując, skoro nieruchomość wnioskodawcy posiada „odpowiedni” w rozumieniu art. 145 k.c. dostęp do drogi publicznej, bowiem istnieje połączenie działki nr 406/5 z ul. W., stanowiącą drogę gminą za pośrednictwem nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym H. i S. P. (działka nr 596/225), możliwy jest także wjazd przez działkę należącą do M. M. (działka nr 406/4), Sąd Okręgowy uznał za zasadne oddalenie wniosku o ustanowienie służebności drogi koniecznej.

5. Od postanowienia Sądu Okręgowego skargę kasacyjną wywiodła wnioskodawczyni, zaskarżając je w całości. Skarżonemu postanowieniu zarzuciła naruszenie prawa materialnego - art. 145 § 1 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na nieustanowieniu służebności drogi koniecznej, mimo tego, że nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Domagała się uchylenia zaskarżonego postanowienia Sądu Okręgowego z 14 grudnia 2017 r. i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

6. W odpowiedzi na skargę kasacyjną uczestniczka S. P. domagała się jej oddalenia.

7. Na rozprawie kasacyjnej wnioskodawczyni i uczestniczka S. P. podtrzymały swoje stanowiska.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

8. Zgodnie z art. 145 § 1 k.c., jeżeli nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich, właściciel może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej (droga konieczna). Kluczowe zagadnienie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy ma wykładnia pojęcia *braku odpowiedniego dostępu*. W doktrynie przyjmuje się, że pojęcie to może oznaczać całkowity fizyczny brak dostępu nieruchomości do drogi publicznej (postanowienie Sądu Najwyższego z 17 listopada 2004 r., IV CK 352/04, niepubl.); dostęp istniejący, ale niewystarczający pod względem faktycznym, jak też wreszcie dostęp istniejący, ale niewystarczający pod względem prawnym.

9. Jak wynika z ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd Rejonowy i Sąd Okręgowy nieruchomość stanowiąca własność wnioskodawczyni nie jest nieruchomością izolowaną, skoro jednym z boków wprost przylega do drogi

publicznej, którą stanowi ul. W. Sądy te, dostrzegając jednak, że sama nieruchomości z uwagi na swoją lokalizację i sposób zagospodarowania, a zatem z powodu tkwiących w niej ograniczeń fizycznych, nie zapewnia jej właścicielowi dostępu z drogi publicznej do wszystkich znajdujących się na nieruchomości budynków (w szczególności garażu), uznały wszakże, iż nieruchomości ma odpowiedni dostęp do drogi publicznej, ponieważ (fizycznie) możliwe jest dojeżdżanie po działce nr 596/225 stanowiącej własność Gminy Ł. (pozostającej w użytkowaniu wieczystym) lub po działce nr 406/4 stanowiącej własność M. M.. Niewątpliwie zatem w ocenie Sądu Okręgowego nieruchomości wnioskodawczynie nie posiada samodzielnie przymiotu odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, lecz „czerpie” go z fizycznej możliwości przejazdu po istniejących nieruchomościach sąsiednich.

10. Sąd Okręgowy nie przesądził możliwości lub braku możliwości fizycznego przystosowania nieruchomości wnioskodawczynie do posiadania odpowiedniego dostępu do drogi publicznej (orzeczenie Sądu Najwyższego z 19 czerwca 1952 r., C 1182/52, niepubl.; postanowienie Sądu Najwyższego z 10 maja 1977 r., III CRN 90/77, niepubl.; postanowienie Sądu Najwyższego z 6 kwietnia 2004 r., I CK 552/03, OSNC 2005/4/70; postanowienie Sądu Najwyższego z 26 maja 2006 r., V CSK 81/06, niepubl.; postanowienie Sądu Najwyższego z 30 listopada 2007 r., IV CSK 276/07, niepubl.; postanowienie Sądu Najwyższego z 14 stycznia 2015 r., I CZ 104/14, niepubl.), w tym w szczególności realnej możliwości – z uwagi na wymogi bezpieczeństwa ruchu drogowego - urządzenia dodatkowego wjazdu na tę nieruchomości. Z tego względu należy podnieść, że jeśli nieruchomości przylega do drogi publicznej, tylko w nielicznych i nadzwyczajnych przypadkach dopuszczalne będzie ustanowienie drogi koniecznej przez grunty sąsiednie; niezbędne jest wówczas dokonanie stosownej weryfikacji, zwłaszcza co do ograniczeń administracyjnych związanych z urządzeniem zjazdu. Nie jest bowiem odpowiednim dostęp, który stwarza zagrożenie w ruchu drogowym (postanowienie Sądu Najwyższego z 7 lipca 1999 r., II CKN 786/98, OSNC 2000/2/34).

11. Przede wszystkim jednak Sąd Okręgowy wadliwie przyjął, że nie można mówić o nieodpowiednim dostępie do drogi publicznej w rozumieniu art. 145 § 1

k.c., jeżeli zachodzi brak tytułu prawnego pozwalającego na korzystanie z nieruchomości sąsiedniej w celu dostępu do drogi publicznej (w postaci służebności, użytkowania lub własności). Tymczasem dostęp do drogi publicznej ma być prawnie zapewniony i nieskrępowany wolą osób trzecich, ma to być dostęp o charakterze trwałym (orzeczenie Sądu Najwyższego z 7 lutego 1958 r., 4 CR 1021/57, OSNCK 1959/2/51; wyrok Sądu Najwyższego z 28 kwietnia 2000 r., II CKN 257/00, niepubl.; postanowienie Sądu Najwyższego z 6 kwietnia 2004 r., I CK 552/03, OSNC 2005/4/70; postanowienie Sądu Najwyższego z 9 grudnia 2004 r., II CK 233/04, niepubl.; postanowienie Sądu Najwyższego z 2 lipca 2009 r., V CSK 480/08, niepubl.; postanowienie Sądu Najwyższego z 9 września 2011 r., I CSK 657/10, niepubl.; postanowienie Sądu Najwyższego z 12 października 2011 r., II CSK 94/11, niepubl.; postanowienie Sądu Najwyższego z 10 listopada 2010 r., II CSK 273/10, niepubl.). Reasumując, brak dostępu do drogi publicznej w rozumieniu art. 145 § 1 k.c. oznacza brak prawnie zagwarantowanego połączenia nieruchomości izolowanej z siecią dróg publicznych, zaś za taki szlak nie może być uznana droga, po której właściciel nieruchomości pozbawionej dostępu, lub inne osoby korzystające z tej nieruchomości komunikują się grzecznościowo lub na podstawie stosunku obligacyjnego z właścicielem nieruchomości sąsiedniej.

W tym stanie rzeczy ocena Sądów *meriti*, że działka wnioskodawczynie posiada odpowiedni dostęp do drogi publicznej, i w związku z tym brak podstaw do uwzględnienia roszczenia o ustanowienie drogi koniecznej, stanowi obrazę art. 145 § 1 k.c.

12. Poza zakresem kognicji Sądu Najwyższego rozpoznającego skargę kasacyjną wnioskodawczynie w niniejszym postępowaniu pozostają natomiast zagadnienia przebiegu służebności, w szczególności uwzględnienia względów historycznych, zastosowania art. 145 § 2 i 3 k.c., jak też ewentualnej oceny zasadności wniosku w kontekście art. 5 k.c. (uchwała Sądu Najwyższego z 29 czerwca 1977 r., III CZP 43/77, niepubl.; postanowienie Sądu Najwyższego z 12 września 1997 r., I CKN 228/97, niepubl.; postanowienie Sądu Najwyższego z 18 listopada 1998 r., II CKN 45/98, niepubl.; postanowienie Sądu Najwyższego z 6 października 2000 r., IV CKN 123/00, niepubl.; postanowienie Sądu Najwyższego

z 19 stycznia 2001 r., I CKN 322/00, niepubl.; postanowienie Sądu Najwyższego z 21 marca 2003 r., II CKN 1256/00, niepubl.; postanowienie Sądu Najwyższego z 24 listopada 2005 r., IV CK 235/05, niepubl.; postanowienie Sądu Najwyższego z 2 lipca 2009 r., V CSK 480/08, niepubl.; postanowienie Sądu Najwyższego z 20 września 2012 r., IV CSK 34/12, niepubl.; postanowienie Sądu Najwyższego z 26 września 2014 r., IV CSK 709/13, niepubl.).

13. Z powyższych względów Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.).

jw