

POSTANOWIENIE

5 grudnia 2025 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Marcin Krajewski (przewodniczący)

SSN Mariusz Załucki (sprawozdawca)

SSN Kamil Zaradkiewicz

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 5 grudnia 2025 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej gminy O.

od postanowienia Sądu Okręgowego w Warszawie

z 30 września 2020 r., XXVII Ca 1146/19,

w sprawie z wniosku A.N., J.N., P.N.

z udziałem J.W., M.W. oraz gminy O. o ustanowienie służebności drogi koniecznej,

1. oddala skargę kasacyjną;

**2. zasądza od gminy O. na rzecz J.W. i M.W. po 120 zł zwrotu
kosztów postępowania kasacyjnego.**

Mariusz Załucki

Marcin Krajewski

Kamil Zaradkiewicz

UZASADNIENIE

R.N. i A.N. wnieśli o ustanowienie służebności drogi koniecznej na nieruchomości stanowiącej własność małżonków J.W. i M.W. na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości będącej współwłasnością wnioskodawców. W uzasadnieniu wniosku wskazano, że nieruchomość, której właścicielami są wnioskodawcy, nie posiada dostępu do drogi publicznej.

Powołany w sprawie biegły ds. geodezji i kartografii sporządził opinię zawierającą trzy warianty ustanowienia służebności drogi koniecznej. Zgodnie z wariantem pierwszym droga konieczna miałaby przebiegać przez działkę

uczestników w postaci zgodnej z wnioskiem inicjującym postępowanie, tj. przez środek działki. Wedle wariantu drugiego droga konieczna miałaby przebiegać po wschodniej granicy działki uczestników. Natomiast w wariacie trzecim droga konieczna została zaprojektowana jako przebiegająca przez część działki sąsiedniej wykorzystywanej jako szkoła podstawowa, po urządzonym wjeździe prowadzącym w głąb nieruchomości i następnie przez przygraniczny trawnik do nieruchomości władnącej. W związku z pojawieniem się trzeciego wariantu, do udziału w sprawie została wezwana również Gmina O. jako właściciel nieruchomości, na której położona jest szkoła.

Uczestnicy J.W. i M.W. oponowali przeciwko przebiegającemu przez ich nieruchomość wariantowi drugiemu, ponieważ wiązałby się on z koniecznością przesunięcia garażu, altany oraz wystających odpowietrzników szamba. Gmina zaś nie wyraziła zgody na przeprowadzenie służebności przez grunt szkolny, kierując się obawą o zdrowie przebywających na nieruchomości dzieci.

Postanowieniem z 18 marca 2019 r. Sąd Rejonowy w Pruszkowie ustanowił na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości wnioskodawców na nieruchomości, na której posadowiony został budynek szkoły, służebność drogi koniecznej według punktów oznaczonych na mapie stanowiącej załącznik do tego postanowienia.

Sąd Rejonowy kierował się przede wszystkim ustaleniem, który z rozważanych wariantów przebiegu służebności będzie najmniej uciążliwy dla właściciela nieruchomości obciążonej. Sąd wskazał, że w przypadku działki uczestników J.W. i M.W. przeprowadzenie służebności jest wprawdzie możliwe, lecz droga konieczna musiałaby przebiegać albo przez środkową część działki, powodując w istocie jej podział na dwie części albo wzdłuż wschodniej granicy nieruchomości, co wymagałoby z kolei wyburzenia garażu, w którym uczestnicy przechowują swoje pojazdy. Choć uprzednio uczestnicy udostępniali grzecznościowo swoją działkę do przejazdu, to zaprzestali tej czynności ze względu na nadmierną uciążliwość związaną z poruszaniem się pojazdów wnioskodawców tuż przy budynku oraz niebezpieczne incydenty z udziałem dzieci i zwierząt domowych przebywających na posesji.

Natomiast w przypadku nieruchomości gminnej, na której prowadzona jest szkoła, pas służebności przebiega po terenie już wykorzystywanym jako dojazd do parkingu użytkowanego przez pracowników szkoły oraz rodziców i opiekunów jej uczniów. Biorąc pod uwagę intensywność ruchu samochodowego związanego z przewożeniem i odbiorem ze szkoły dzieci, Sąd Rejonowy uznał, że wzrost uciążliwości przy uwzględnieniu ilości pojazdów, które poruszają się po tym terenie, będzie stosunkowo niewielki i powinien być w zasadzie nieodczuwalny. Biegły z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy wydał w toku postępowania pozytywną opinię w przedmiocie dopuszczalności przeprowadzenia służebności gruntowej przez teren szkoły.

Sąd Rejonowy swoje orzeczenia oparł na treści art. 145 § 1 k.c., wskazując też, iż przy wyborze przebiegu drogi koniecznej zgodnie z art. 145 § 2 k.c. kierował się przede wszystkim ustaleniem, który z wariantów przebiegu służebności będzie najmniej uciążliwy dla właściciela nieruchomości obciążonej.

Postanowieniem z 30 września 2020 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił apelację Gminy O., podzieliwszy ustalenia stanu faktycznego oraz ocenę prawną Sądu pierwszej instancji. Dodatkowo Sąd wskazał, że ustanowienie służebności drogi koniecznej w sposób opisany w zaskarżonym postanowieniu nie pozostaje w sprzeczności z wymaganiami dotyczącymi trwałego ogrodzenia terenu szkoły oraz zabezpieczenia szlaków komunikacyjnych wychodzących poza teren szkoły w sposób uniemożliwiający bezpośrednie wyjście na jezdnię. Wyjaśnił, iż ustanowiona służebność ma przebiegać po urządzonym i utwardzonym kostką wjeździe prowadzącym w głąb nieruchomości, a następnie przez przygraniczny trawnik do nieruchomości wnioskodawców, a wytyczenie służebności drogi koniecznej w taki sposób nie zmieni parametrów technicznych istniejącej drogi pożarowej zlokalizowanej na terenie działki szkolnej i nie naruszy przepisów ochrony przeciwpożarowej. Sąd drugiej instancji podkreślił, że obecnie dojazd do szkoły jest nieograniczony dla samochodów rodziców i opiekunów uczniów, a także iż nie jest to traktowane jako zagrożenie dla bezpieczeństwa uczniów czy pracowników szkoły. Tak ustalony szlak komunikacyjny nie zmienia lokalizacji drogi, a zatem nadal pozostaje zabezpieczony i nie zwiększa zagrożenia dla dzieci z punktu widzenia bezpieczeństwa np. wyjścia na ulicę.

Ponadto, w wyniku porównania konkurujących ze sobą wariantów przebiegu drogi koniecznej, Sąd doszedł do wniosku, że ustanowienie służebności przez działkę szkolną wymaga znacznie mniejszej ingerencji w nieruchomości obciążoną niż miałyby to miejsce w przypadku nieruchomości zamieszkałej przez uczestników J.W. i M.W.

Sąd odwoławczy nie zastosował art. 145 § 2 zd. 2 k.c., przyznającego pierwszeństwo przeprowadzeniu służebności drogi koniecznej przez nieruchomości dzieloną, wskazując, że po pierwsze przepis ten odnosi się do podziału gruntu, który nastąpił na skutek czynności prawnej i nie znajduje zastosowania do nabycia pierwotnego przez zasiedzenie, po drugie zaś, że nakaz przeprowadzenia drogi koniecznej przez nieruchomości dzieloną nie ma charakteru bezwzględny i jest uwarunkowany możliwością wytyczenia drogi przez grunty objęte podziałem.

Skargę kasacyjną od postanowienia Sądu Okręgowego wywiodła gmina O., zarzucając naruszenie następujących przepisów prawa materialnego:

1) art. 145 § 1-3 k.c. w zw. z § 7 ust. 1 i 4 rozporządzenia Ministra Edukacji Narodowej i Sportu w sprawie bezpieczeństwa i higieny w publicznych i niepublicznych szkołach i placówkach poprzez ustanowienie drogi koniecznej przez teren szkoły, co pozostaje w sprzeczności z wymaganiem trwałego ogrodzenia terenu szkoły oraz zabezpieczenia szlaków komunikacyjnych wychodzących poza jej teren w sposób uniemożliwiający bezpośrednie wyjście na jezdnię;

2) art. 145 § 1-3 k.c. poprzez przyjęcie, że ustanowienie drogi koniecznej przez teren szkoły nie jest nadmiernie obciążające dla nieruchomości, przez którą ma prowadzić i nie stworzy zagrożenia dla uczniów;

3) art. 145 § 2 zd. 2 k.c. przez jego niezastosowanie i ustanowienie służebności drogi koniecznej na działce szkolnej zamiast na działce uczestników J.W. i M.W., wydzielonej uprzednio z nieruchomości wnioskodawców.

W skardze kasacyjnej Gmina O. domagała się m.in. uchylecia zaskarżonego postanowienia Sądu Okręgowego i przekazania temu Sądowi sprawy do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

J.W. i M.W. wniesli odpowiedź na skargę, w której domagali się m.in. jej oddalenia i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzuty skargi kasacyjnej nie są zasadne. Skupiły się one wokół problematyki zasad ustanawiania służebności, gdy część nieruchomości obciążonej stanowi teren placówki oświatowej, co skarżący wielokrotnie podkreślał, upatrując w tym potrzeby odmiennej wykładni art. 145 § 1-3 k.c. niż dokonana przez Sądy *meriti*. Skarżący zdaje się zwłaszcza zakładać, iż przez teren należący do szkoły nie może w ogóle przebiegać służebność drogowa. Stanowiska tego nie sposób podzielić.

Przed wszystkim Sąd Najwyższy przypomina, iż stosownie do 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). Według art. 145 § 2 k.c., przeprowadzenie drogi koniecznej nastąpi z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić. 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. Z kolei zgodnie z art. 145 § 3 k.c. przeprowadzenie drogi koniecznej powinno uwzględniać interes społeczno-gospodarczy.

Jak z regulacji tych wynika, służebność drogi koniecznej ustanawiana jest w celu zwiększenia użyteczności nieruchomości gruntowej władnącej (służebność gruntowa), dla uzyskania dostępu do drogi publicznej, przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. Przesłanką ustanowienia drogi koniecznej jest brak „odpowiedniego dostępu”, który powinien być interpretowany szeroko w celu zabezpieczenia potrzeb komunikacyjnych uprawnionego.

O przesłankach ustanowienia służebności drogowej Sąd Najwyższy wypowiedział się szerzej np. w uchwale z 28 stycznia 2022 r., III CZP 19/22 (OSNC

2022, Nr 10, poz. 97). Przyjęto tam, iż skoro ustawodawca, posługując się w art. 145 § 1 k.c. niedookreślonym pojęciem „odpowiedniego dostępu”, nie podjął żadnej próby jego zdefiniowania, to nieostrość kluczowego dla konstrukcji drogi koniecznej pojęcia „odpowiedniości” dostępu nieruchomości do drogi publicznej pozostawia sądowi znaczną swobodę w kształtowaniu treści służebności oraz pozostawia możliwość dostosowania decyzji do konkretnych czynników stanu faktycznego. Relatywny i ocenny charakter użytego przez ustawodawcę przymiotnika „odpowiedni” sprawia, że decydujące znaczenie w sprawie o ustanowienie służebności drogi koniecznej mają okoliczności faktyczne konkretnej sprawy, z uwzględnieniem konieczności należytego wyważenia interesów wnioskodawcy (właściciela nieruchomości mającej stać się władnącą) i właścicieli nieruchomości, które mają być obciążone służebnością.

Z orzecnictwa Sądu Najwyższego wynika też, iż nieruchomość ma odpowiedni dostęp do drogi publicznej w rozumieniu art. 145 § 1 k.c., jeżeli z siecią dróg publicznych w rozumieniu ustawy o drogach publicznych łączy ją szlak drożny wydzielony geodezyjnie jako droga, która chociaż nie jest zaliczona do sieci dróg publicznych, to pozwala na powszechny i nieskrępowany dostęp do nieruchomości ogółowi osób (zob. także postanowienie SN z 25 listopada 2025 r., I CSK 1612/25).

Zaspokojenie interesów właściciela nieruchomości w zakresie dostępu do drogi publicznej zależne jest zatem nie tylko od tego, czy nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej, ale także od tego, czy dostęp ten jest „odpowiedni”. Kryterium to, jak zgodnie przyjmuje się w orzecnictwie Sądu Najwyższego, spełnia dostęp do drogi publicznej także za pośrednictwem dróg niezaliczonych do dróg publicznych, do których dostęp jest powszechny i nieskrępowany dla wszystkich.

W realiach sprawy, po ustaleniu braku dostępu z nieruchomości wnioskodawców do drogi publicznej, dla ustanowienia tego dostępu wybrany został wariant służebności, który przebiega po urządzonym i utwardzonym kostką wjeździe znajdującym się na terenie części nieruchomości, gdzie prowadzona jest szkoła, szlakiem prowadzącym w głąb nieruchomości, a następnie przez przygraniczny trawnik do nieruchomości wnioskodawców. Ustalono też, że

wytyczenie służebności drogi koniecznej w taki sposób nie zmienia parametrów technicznych istniejącej drogi pożarowej zlokalizowanej na terenie działki szkolnej i nie narusza zasad ochrony przeciwpożarowej, a także iż wariant ten nie może być traktowany jako zagrożenie dla bezpieczeństwa uczniów czy pracowników szkoły. W tym zakresie nie sposób więc uznać, że dostęp ten nie spełnia przesłanek z art. 145 § 1-3 k.c., o czym można zdecydować wyłącznie badając okoliczności sprawy, tak jak poczynił to Sąd odwoławczy. W tym zakresie Sąd Najwyższy nie dostrzegł sugerowanego przez skarżącego naruszenia prawa materialnego.

Nietrafne okazały się także argumenty skarżącego, iż Sąd *ad quem* nie uwzględnił szczególnej sytuacji prawnej placówki oświatowej w kontekście obowiązku zapewnienia bezpieczeństwa i higieny, a także wskazujące, że ustanowienie służebności jest nadmiernie obciążające dla nieruchomości, przez którą służebność ma prowadzić, i stworzy zagrożenia dla uczniów, czy wreszcie skierowane w stronę innego wariantu przebiegu szlaku służebnego jako bardziej odpowiedniego, czy mniej uciążliwego. Zarzuty te stanowią nieuprawnioną polemikę z ustaleniami faktycznymi poczynionymi w sprawie. Należy w tym kontekście zauważyć, że podstawą skargi kasacyjnej nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów (art. 398³ § 3 k.p.c.), a Sąd Najwyższy jest związany ustaleniami faktycznymi dokonanymi przez Sądy *meriti*, które stanowią podstawę rozstrzygnięcia (art. 398¹³ § 2 k.p.c.). Strona nie może więc skutecznie powoływać się na kwestie, które byłyby sformułowane w oderwaniu od ustaleń faktycznych poczynionych przez sąd odwoławczy (postanowienie SN z 19 września 2022 r., I CSK 4256/22).

Konsekwencją obowiązywania tych przepisów jest niedopuszczalność powoływania się przez skarżącego na wadliwość orzeczenia Sądu drugiej instancji, polegającą na ustaleniu faktów lub niewłaściwie przeprowadzonej ocenie dowodów (postanowienie SN z 31 sierpnia 2022 r., I CSK 3338/22). Spór o ocenę poszczególnych dowodów i ustalenie stanu faktycznego, jaki niewątpliwie miał miejsce w postępowaniu rozpoznawczym w sprawie, nie może być przenoszony do postępowania przed Sądem Najwyższym.

Sąd Najwyższy, rozpoznający skargę kasacyjną, nie ma też uprawnień do dokonywania własnych ustaleń faktycznych. Niedopuszczalne jest zatem powoływanie się w skardze kasacyjnej na zarzuty, w tym sformułowane jako zarzuty naruszenia prawa materialnego, które wyrażają przekonanie skarżącego o dokonaniu wadliwej oceny dowodów i stanowią polemikę z ustaleniami sądu drugiej instancji. Tego rodzaju zarzuty, jak poczynione we wskazanym zakresie przez skarżącego, stawiane pod pozorem błędnej wykładni lub niewłaściwego zastosowania prawa materialnego należy więc uznać za niedopuszczalne (postanowienie SN z 18 sierpnia 2021 r., I CSK 654/20).

W tym zakresie Sąd Najwyższy nie dostrzegł zatem naruszenia art. 145 § 1-3 k.c. osobno, razem, czy w związku wskazywanymi przez skarżącego naruszeniami przepisów rozporządzenia Ministra Edukacji Narodowej i Sportu w sprawie bezpieczeństwa i higieny w publicznych i niepublicznych szkołach i placówkach. Na marginesie można wskazać, że przeprowadzenie służebności drogowej przez teren szkoły nie jest na tle art. 145 k.c. niedopuszczalne, taka możliwość istnieje właśnie wówczas, gdy sąsiednia nieruchomość nie ma dostępu do drogi publicznej, a ustanowiona w ten sposób służebność drogowa spełnia wszystkie opisane w art. 145 § 1-3 k.c. przesłanki.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. oddalił skargę kasacyjną jako nie zawierającą uzasadnionych podstaw. O kosztach postępowania kasacyjnego orzekł zaś na zasadzie wynikającej z art. 520 § 3 w zw. z art. 98 oraz art. 13 § 2 k.p.c.

Mariusz Załucki
[SOP]

Marcin Krajewski

Kamil Zaradkiewicz