

POSTANOWIENIE

Dnia 28 kwietnia 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marcin Krajewski (przewodniczący)
SSN Beata Janiszewska (sprawozdawca)
SSN Mariusz Załucki

w sprawie z wniosku E. M.
przy udziale A. P., E. B. i J. L.
o ustanowienie służebności drogi koniecznej,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 28 kwietnia 2022 r.,
skargi kasacyjnej uczestników A. P. i E. B.
od postanowienia Sądu Okręgowego w Tarnowie
z dnia 11 grudnia 2018 r., sygn. akt I Ca 468/18,

- 1. odrzuca skargę kasacyjną co do punktu 2. (drugiego)
zaskarżonego postanowienia,**
- 2. oddala skargę kasacyjną w pozostałym zakresie.**

UZASADNIENIE

Postanowieniem z 11 grudnia 2018 r. Sąd Okręgowy w Tarnowie oddalił apelację uczestników A. P. i E. B. od postanowienia Sądu Rejonowego w Dąbrowie Tarnowskiej, uwzględniającego wniosek E. M. o ustanowienie służebności gruntowej przechodu i przejazdu. Służebność ta została ustanowiona za wynagrodzeniem na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości obejmującej

działkę nr [...]. Służebność ta przebiegała szlakiem drożnym przez dwie działki ewidencyjne objęte różnymi księgami wieczystymi, tzn. przez „działkę nr [...]1”, której właścicielami są ww. uczestnicy postępowania, oraz przez „działkę nr [...]2”, należącą do drugiego z uczestników, J. L.

Sąd Okręgowy uznał za prawidłowe ustalenia Sądu pierwszej instancji, że w latach '80 J. L. dokonał podziału swej nieruchomości gruntowej i kilka działek powstałych w wyniku tego podziału zbył innym osobom, w tym dwie nieruchomości, obejmujące odpowiednio działki nr [...]3 i nr [...] - córkom wnioskodawcy, M. i A. M., a jedną nieruchomość, obejmującą działkę nr [...]4 - małżonkom E. i J. M.. Nieruchomość nabyta przez małżonków M. oraz nieruchomość nabyta przez A. M. (działka nr [...]) nie miały dostępu do drogi publicznej. Jako drogę dojazdową do posesji - sięgacz komunikacyjny do nieruchomości położonych w drugim rzędzie, odsuniętych od drogi publicznej, zbywca wskazywał nabywcom działkę oznaczoną numerem [...]1. W tym charakterze działka ta była faktycznie wykorzystywana od lat '80, jednak bez prawnej regulacji używania drogi przez nabywców. W 2009 r. J. L. zbył nieruchomość obejmującą działkę nr [...]1 na rzecz A. P. i E. B. (skarżących).

Z dokonanego przez Sąd Okręgowy dodatkowego ustalenia wynika, że prawomocnym obecnie postanowieniem z 21 maja 2015 r., wydanym w sprawie I Ns 1/15, toczącej się z wniosku małżonków M., Sąd Rejonowy w Dąbrowie Tarnowskiej ustanowił na rzecz każdorazowych właścicieli działki nr [...]4 służebność przejazdu i przechodu przez działkę nr [...]1 szlakiem biegnącym przez całą długość i szerokość tej działki. Z kolei ustanowienie służebności drogowej dla nieruchomości obejmującej działkę nr [...] jest przedmiotem niniejszego postępowania.

Sąd Okręgowy podzielił stanowisko Sądu pierwszej instancji, że spośród rozważanych wariantów ustanowienia służebności właściwe było przeprowadzenie drogi koniecznej przez nieruchomości należące do uczestników postępowania (skarżących). Za tym stanowiskiem przemawiało uwzględnienie potrzeb nieruchomości niemającej odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, interesu społeczno-gospodarczego oraz dyrektywy najmniejszego obciążenia gruntu, przez który droga ma prowadzić. Konieczność ustanowienia służebności gruntowej była

wynikiem podziału gruntu i zbycia nieruchomości przez J. L.. Działkę oznaczoną numerem [...]1 przewidziano od początku na drogę dojazdową, na co wskazują konfiguracja, powierzchnia i wymiary tej działki oraz plan zagospodarowania i mapa podziału nieruchomości.

Sąd Okręgowy stwierdził, że został w ten sposób stworzony określony ład przestrzenny, którego elementami były mające powstać zabudowania, wielkość działek oraz sieć dróg zorientowana w określonych kierunkach. Zmiana tego układu miałaby negatywny wpływ na infrastrukturę miejską, gdyż rodziłaby konieczność urządzenia nowych zjazdów z ulic do wydzielonych działek, skomplikowanych, uciążliwych dróg dojazdowych i wyłączania na ten cel obszarów z powierzchni niewielkich nieruchomości. Nie mogła być zatem uwzględniona propozycja apelujących uczestników, aby wyznaczyć drogę dojazdową do innej ulicy. Powodowałoby to konieczność zbudowania drogi w bezpośredniej bliskości innego budynku, a ponadto niewygodnego i zapewne mało bezpiecznego zimą zjazdu z podwyższenia terenu. Ponadto urządzenie drogi koniecznej w wybranym wariantcie nie rodzi potrzeby poniesienia wysokich nakładów, gdyż jest to przejezdny, wykorzystywany od wielu lat szlak komunikacyjny.

Stanowiska tego nie podważała, zdaniem Sądu Okręgowego, okoliczność, że wnioskodawca, wskutek następstwa prawnego po córkach, stał się właścicielem obu nabytych przez nie, sąsiadujących z sobą gruntów, w tym nieruchomości obejmującej działkę nr [...]3, która ma dostęp do drogi publicznej. Sam fakt takiego sąsiedztwa nie oznacza, że nieruchomość, której dotyczy wnioski, dysponuje należytyym dostępem do drogi publicznej. Obie nieruchomości mają bowiem niezależne od siebie zagospodarowanie, w tym zabudowę, i obie mogą być odrębnym przedmiotem obrotu, co rodzi potrzebę zabezpieczenia dla nieruchomości izolowanej stosownego dojazdu przez ustanowienie służebności drogi koniecznej.

Skargę kasacyjną od postanowienia Sądu Okręgowego wnieśli uczestnicy A. P. i E. B. W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej skarżący sformułowali zarzuty naruszenia art. 145 § 1, 2 i 3 k.c. oraz art. 21 i art. 64 Konstytucji, a w ramach drugiej podstawy - zarzuty naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. i art. 232 k.p.c. przez

przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów, w tym dowodów z bliżej określonych opinii biegłego, „ze skutkami wskazanymi w art. 398³ § 1 pkt. 2 k.p.c.”.

Co się tyczy zarzucanych naruszeń prawa materialnego, skarżący wskazali na błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie wymienionych wyżej przepisów art. 145 k.c. – ze skutkiem przyjęcia, że nieruchomości wnioskodawcy nie posiada odpowiedniego dostępu do drogi publicznej (art. 145 § 1 k.c.), że wybrany wariant przeprowadzenia służebności stanowi najmniejsze obciążenie gruntów, przez które ma przechodzić służebność (art. 145 § 2 k.c.), oraz że zasądzone na rzecz uczestników wynagrodzenie jest ekwiwalentne i rekompensuje straty wynikające z obciążenia nieruchomości służebnością gruntową. Z kolei naruszenie prawa materialnego przez niewłaściwe zastosowanie ww. przepisów Konstytucji wyrażało się, zdaniem skarżących, nieudzieleniem ochrony prawu własności nieruchomości, czyli jednemu z podstawowych praw obywatelskich.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przywołane przez skarżących naruszenia przepisów postępowania nie mogą być poddane merytorycznej ocenie, gdyż zostały zgłoszone wbrew art. 398³ § 3 k.p.c., stanowiącemu, że podstawą skargi kasacyjnej nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów i oceny dowodów.

Zarzuty naruszenia prawa materialnego okazały się natomiast niezasadne.

Analizę tych zarzutów należy poprzedzić uwagą odnoszącą się do sposobu ujęcia sentencji postanowienia Sądu pierwszej instancji, nieskorygowanego następnie, jak i nieopatzonego dalszymi uwagami przez Sąd Okręgowy. Z sentencji tej wynika, że służebność została ustanowiona na rzecz każdorazowych właścicieli działki nr [...] objętej” bliżej określoną księgą wieczystą - „przez działki” oznaczone numerami ewidencyjnymi, także objęte określonymi księgami wieczystymi. Przedmiotem prawa własności jest jednak nieruchomość, a nie wydzielona geodezyjnie działka oznaczona numerem ewidencyjnym (działka ewidencyjna). Zgodnie z utrwaloną wykładnią art. 24 ust. 1 u.k.w.i.h. w zw. z art. 46 k.c. czynnikiem prowadzącym do wyodrębnienia części powierzchni ziemskiej jako nieruchomości, czyli odrębnego przedmiotu własności, jest objęcie tej części księgą wieczystą, stosownie do zasady „jedna księga - jedna nieruchomość”.

Służebność gruntowa jest ustanawiana na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości (nieruchomości władnącej), a obciąża rzecz: nieruchomość obciążoną. Wyeksponowanie w sentencji postanowienia działek ewidencyjnych, zamiast nieruchomości, może być zatem mylące, zwłaszcza jeśli - co nastąpiło w odniesieniu do „działki [...]2” - działka taka nie wyczerpuje całej powierzchni nieruchomości, złożonej także z innych działek. Może bowiem powstać wrażenie, że służebność została ustanowiona na rzecz każdorazowego właściciela części nieruchomości władnącej - lub obciąża część nieruchomości obciążonej. Taka natomiast sytuacja nie mogłaby mieć miejsca w polskim porządku prawnym. Prawo własności przysługuje bowiem w odniesieniu do rzeczy (nieruchomości), a nie części składowych rzeczy, które nie mogą być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych (art. 47 § 1 k.c.).

Także ograniczone prawa rzeczowe są ustanawiane na rzeczach, a nie na ich częściach składowych. Kwestię tę w odniesieniu do służebności gruntowych rozstrzyga art. 285 § 1 *in principio* k.c., który stanowi, że nieruchomość można obciążyć na rzecz właściciela innej nieruchomości bliżej określonymi służebnościami. Zgodnie z zasadą *numerus clausus* ograniczonych praw rzeczowych wykluczone jest pozaustawowe kreowanie nowych praw o takim charakterze. Jednym z aspektów wspomnianej zasady jest niedopuszczalność zmiany przedmiotu ograniczonego prawa rzeczowego, którym w analizowanym przypadku jest rzecz - nieruchomość. Służebność nie może być zatem ustanawiana na części składowej nieruchomości, gdyż prowadziłoby to do naruszenia wskazanej wyżej zasady. Sposób ujęcia postanowienia Sądu pierwszej instancji powoduje konieczność poddania interpretacji sentencji tego orzeczenia, ze skutkiem uznania, że - wobec przywołania numerów odpowiednich ksiąg wieczystych - w istocie ustanowienie służebności odnosiło się do bliżej oznaczonych nieruchomości, a nie działek ewidencyjnych.

Sąd Okręgowy trafnie wskazał, że wnioskodawca jest właścicielem dwóch sąsiadujących (graniczących) z sobą nieruchomości. Nie zostało jednoznacznie stwierdzone, czy także druga z „działek” (nr [...]3) została objęta własną księgą wieczystą. Nawet jednak w razie braku takiej księgi ustalenie o dwóch nieruchomościach pozostawałoby aktualne, tyle że druga z nich, obejmująca działkę

ewidencyjną nr [...]3, musiałaby zostać uznana za wyodrębnioną w sposób naturalny (art. 46 § 1 k.c.), czyli przez otoczenie innymi gruntami, nieobjętymi księgą wieczystą wskazaną w punkcie 1. zaskarżonego postanowienia.

Sednem pierwszego z zarzutów skargi kasacyjnej jest zakwestionowanie stanowiska Sądu Okręgowego, że nieruchomości, której dotyczy wniosek, nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, podczas gdy, zdaniem skarżącego, istnienie takiego dostępu powinno być wywiedzione z faktu przylegania tej nieruchomości do drugiego gruntu wnioskodawcy, mającego dostęp do drogi publicznej. Wstępnie wypada zauważyć, że ocena „odpowiedniości” dostępu jest niewątpliwie kwestią prawną, a nie ustaleniem faktycznym, które, stosownie do art. 398¹³ § 2 k.p.c., nie mogłoby być podważane przez uczestników w postępowaniu kasacyjnym. Ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego orzeczenia Sąd Najwyższy jest bowiem związany, więc, o ile nie zostaną skutecznie zgłoszone zarzuty naruszenia przepisów dotyczących przeprowadzenia postępowania dowodowego, ustalenia sądu drugiej instancji stanowią wiążącą w postępowaniu kasacyjnym podstawę dokonania oceny prawnej.

Na tle pierwszego zarzutu kasacyjnego powstaje zagadnienie, czy sąsiadowanie z sobą dwóch nieruchomości należących do tego samego właściciela, z których jedna ma zapewniony dostęp do drogi publicznej, powinno być utożsamiane z dysponowaniem przez drugą nieruchomość odpowiednim dostępem do drogi publicznej. Odpowiedź na to pytanie nie może być jednakowa dla wszystkich stanów faktycznych, a kwestia istnienia dostępu oraz jego „odpowiedniości” wymaga każdorazowego zbadania na tle okoliczności sprawy.

Ocena dysponowania odpowiednim dostępem do drogi publicznej zawsze ma za przedmiot sytuację tej konkretnie nieruchomości, której dotyczy wniosek o ustanowienie służebności (tzw. nieruchomości izolowanej) - również wówczas, gdy nieruchomości sąsiednie należą do tego samego właściciela. Sąsiedztwo takie nie powoduje, że stają się one jednym gruntem dysponującym, jako całość, dostępem do drogi publicznej - ani w sensie prawnym (skoro mowa o dwóch nieruchomościach w rozumieniu prawa cywilnego), ani na potrzeby wykładni przesłanek zastosowania art. 145 § 1 k.c.

Z art. 145 § 1 k.c., w którym mowa o „dostępie” do drogi publicznej, nie wynika, by możliwość skutecznego żądania ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego pojawiała się zawsze wówczas, gdy dana nieruchomości nie ma bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, czyli nie styka się z taką drogą. Również komunikacja następująca przez inne grunty może być uznana za dostęp do drogi publicznej; ponadto także dostęp „nie-bezpośredni” może być uznany za odpowiedni w rozumieniu art. 145 § 1 k.c. Nawet jeśli nieruchomości nie sąsiaduje z drogą, niewykluczone jest więc uznanie, że dysponuje ona odpowiednim dostępem do drogi publicznej. Przypadki takie mogą mieć miejsce w szczególności w razie przylegania do siebie nieruchomości należących do tego samego właściciela, co może nastąpić np. wskutek nabycia gruntu sąsiedniego lub dokonania wieczystoksięgowego, czyli prawnego, podziału własnego gruntu.

Współwystępowanie nieruchomości, z których jedna, odsunięta od drogi, nie ma do niej bezpośredniego dostępu, a jedynie dostęp przez grunt należący do tej samej osoby, samo w sobie nie determinuje odpowiedzi na pytanie, czy zostały spełnione przesłanki zastosowania art. 145 § 1 k.c. Jeśli możliwość korzystania z sąsiadujących gruntów gwarantuje ich właścicielowi nie tylko dostęp do drogi publicznej, lecz ponadto dostęp odpowiedni (dostateczny, należyty), to sąd powinien oddalić wniosek. W razie istnienia jedynie nie-odpowiedniego dostępu za pośrednictwem własnego gruntu, w pierwszym rzędzie konieczne jest rozważenie możliwości przystosowania tego dostępu do potrzeb nieruchomości izolowanej. Ustanowienie służebności powinno bowiem nastąpić dopiero wówczas, gdy uciążliwości, w tym koszty związane z takim przystosowaniem, byłyby istotnie większe niż uszczerbek nieruchomości obciążonych. Finalnie, w przypadku stwierdzenia, że, mimo sąsiedowania z gruntem należącym do tego samego właściciela, nieruchomości nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, właścicielowi tej nieruchomości przysługuje roszczenie o ustanowienie, za wynagrodzeniem, potrzebnej służebności drogowej.

Aktualne staje się wówczas rozważenie, która cudza nieruchomości powinna być obciążona służebnością drogi koniecznej, tzn. co do której nieruchomości ograniczenia będące skutkiem ustanowienia tego prawa rzeczowego będą relatywnie (w porównaniu z innymi wariantami przebiegu służebności) niewielkie, a przy tym

mniejsze niż zwiększenie użyteczności nieruchomości potencjalnie władnącej. Na tym etapie postępowania ocena różnych wariantów przeprowadzenia szlaku służebności nie obejmuje już drugiej, przylegającej nieruchomości tego samego właściciela, ponieważ w opisanym przypadku nie byłoby możliwe obciążenie ograniczonym prawem rzeczowym gruntu należącego do osoby będącej jednocześnie właścicielem potencjalnej nieruchomości władnącej.

W skardze kasacyjnej nie zostało skutecznie podważone stanowisko Sądu Okręgowego o niedysponowaniu przez nieruchomość, której dotyczy wniosek, odpowiednim dostępem do drogi publicznej. Dostęp taki powinien, kumulatywnie, czynić zadość dwu wymaganiom: fizycznego dojścia lub dojazdu do nieruchomości oraz prawnego zabezpieczenia (uregulowania) możliwości takiej komunikacji. „Odpowiedni” jest zatem dostęp o określonych, uznanych za dostateczne parametrach fizycznych, zagwarantowany dzięki uzyskaniu przez właściciela nieruchomości stosownego prawa do korzystania, w odpowiednim zakresie, z innego gruntu. Badanie odpowiedności dostępu do drogi publicznej powinno przy tym obejmować fizyczne i środowiskowe uwarunkowania nieruchomości, ze szczególnym uwzględnieniem charakteryzujących ją trwale cech, tzn. konfiguracji, powierzchni, zabudowy, położenia, ukształtowania terenu, w tym występowania skarp, różnic poziomów w porównaniu z poziomem drogi publicznej, możliwości bezpiecznego dostępu do drogi publicznej i realnej możliwości włączania się do ruchu drogowego, oddzielenia od drogi ciekim wodnym, instalacjami umiejscowionymi pod ziemią i nad ziemią, jak również, stosownie do okoliczności, charakteru, przeznaczenia i sposobu gospodarczego wykorzystania nieruchomości (jako zabudowanej, rolnej, przemysłowej itd.).

W okolicznościach sprawy Sąd Okręgowy zbadał, czy odpowiedni dostęp do drogi publicznej został zapewniony nieruchomości izolowanej już w związku z możliwością korzystania z sąsiedniej nieruchomości należącej do wnioskodawcy, a wobec stwierdzenia, że dostęp taki wprawdzie istnieje, lecz nie jest odpowiedni, i negatywnej oceny możliwości przystosowania tego dostępu do potrzeb nieruchomości ilozowanej - zasadnie przeszedł do ustalenia, przez które cudze grunty może prowadzić droga konieczna. Wybór wariantu przeprowadzenia służebności uwzględnia prawidłowo wyłożone i zastosowane dyrektywy wynikające z art. 145 § 2 i 3 k.c.

Trafnie przyjęto, że o braku należytego, dostatecznego dostępu przesądza

obiektywna potrzeba gospodarcza, to jest niezależny, odrębny sposób zagospodarowania obu nieruchomości należących do wnioskodawcy przez wzniesienie na nich dwóch odrębnych budynków, przy czym ten wybudowany na nieruchomości (potencjalnie) władnącej został wzniesiony przez poprzednika prawnego wnioskodawcy. Z kolei w ramach badania czynnika potrzeb nieruchomości izolowanej - w zestawieniu z możliwie najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić - Sąd Okręgowy zasadnie wziął pod uwagę, że wyznaczenie drogi innej niż po działce [...]1 byłoby nieracjonalne, skoro nieruchomość obejmująca tę działkę od początku służyła zaspokajaniu potrzeb komunikacyjnych nieruchomości sąsiadujących. Przeprowadzenie drogi koniecznej nastąpiło z uwzględnieniem tego, że potrzeba ustanowienia służebności jest następstwem sprzedaży gruntów powstałych w wyniku dokonanego przez J. L. podziału nieruchomości i stworzenia w ten sposób określonego, funkcjonującego od kilkadziesiąt lat ładu przestrzennego, a ta sama nieruchomość została już wcześniej obciążona służebnością drogi koniecznej w zakończonej prawomocnie sprawie toczącej się z wniosku małżonków M..

Zakwestionowanie tego stanowiska prawnego wymagałoby przedstawienia przez skarżących argumentacji, która - na tle wiążących ustaleń faktycznych sprawy - świadczyłaby o dysponowaniu już obecnie przez nieruchomość dostępem do drogi publicznej zapewniającym możliwość korzystania z niej zgodnie z jej społeczno-gospodarczym przeznaczeniem. Tymczasem uczestnicy przywołali w skardze kasacyjnej okoliczności nieobjęte ustaleniami faktycznymi (k. 614-615 akt sprawy głównej) i, powołując się na załączoną do akt postępowania dokumentację zdjęciową, stwierdzili jedynie, że istnieje możliwość zabezpieczenia dostępu do drogi publicznej przez inne nieruchomości, według innego z wariantów przebiegu służebności rozważanych już wcześniej (i odrzuconych) przez Sądy powszechne. W istocie zatem skarżący poprzestali na polemice ze stanowiskiem Sądu Okręgowego i na przedstawieniu własnej koncepcji przeprowadzenia szlaku drogowego, wspieranej argumentami częściowo nieznaidującymi odzwierciedlenia w ustaleniach sprawy, a także zestawieniem tez orzeczeń, jednak bez wskazania związku stanowisk sformułowanych w sprawach rozpoznanych przez Sąd Najwyższy z okolicznościami niniejszej sprawy. W świetle powyższego analizowane wyżej zarzuty nie mogły być uznane za skuteczne.

Zarzut dotyczący wysokości zasądanego wynagrodzenia nie został uzasadniony, wobec czego poza zakresem rozważań musi pozostać kwestia adekwatności uzyskanej przez skarżących kwoty do zakresu skutków wiążących się z ustanowieniem służebności drogi koniecznej, w tym ograniczeń w korzystaniu nieruchomości obciążonej. Uwaga o braku uzasadnienia odnosi się także do zarzutu naruszenia art. 21 i art. 64 Konstytucji, opatrzonego jedynie wskazaniem, że Sąd Okręgowy nie udzielił „ochrony prawu własności nieruchomości, czyli jednemu z podstawowych praw obywatelskich”. Sformułowanie podstawy kasacyjnej bez uzasadnienia zarzutu w zasadzie wyłącza potrzebę szerszego odniesienia się do stanowiska skarżących. Jedynie ubocznie wypada więc wskazać, że prawo własności w znaczeniu konstytucyjnym nie ma charakteru obywatelskiego, lecz przysługuje każdemu, co wprost wynika z art. 64 ust. 1 Konstytucji: „każdy ma prawo do własności”.

Nie tylko w ujęciu prawa cywilnego, dla którego instytucja drogi koniecznej jest jednym z oczywistych instrumentów służących regulacji stosunków sąsiedzkich, lecz także z perspektywy konstytucyjnej, nie sposób zasadnie twierdzić, że ustanawianie służebności stanowi przejaw nienależytej ochrony prawa własności przysługującego właścicielowi gruntu obciążanego. Prawo własności nie ma charakteru absolutnego. Świadczy o tym wprost art. 64 ust. 3 Konstytucji, który stanowi, że własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności. Przewidziana w art. 145 k.c. możliwość obciążenia nieruchomości służebnością sama w sobie nie może być zatem postrzegana jako działanie naruszające art. 64 ust. 1 Konstytucji (wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 25 maja 1999 r., SK 9/98, OTK 1999, nr 4, poz. 78).

Z natury rzeczy korzystanie z nieruchomości musi być ograniczane zarówno w interesie właścicieli gruntów sąsiednich, jak i szerzej, w interesie społecznym (postanowienie Sądu Najwyższego z 19 kwietnia 2021 r., II CSK 336/20). Z faktu sąsiadowania nieruchomości wynika ich wzajemna zależność wyrażająca się w oddziaływaniu na inne grunty i rodząca potrzebę odpowiedniego ukształtowania stosunków granicznych czy wypracowania sposobu korzystania z przygranicznych pasów gruntów. Nierzadko pojawia się w związku z tym konieczność ingerencji w sferę praw właścicieli nieruchomości sąsiednich, a pogodzeniu ujawniających się wówczas sprzecznych interesów służą właśnie regulacje tzw. prawa sąsiedzkiego (zob. wyrok

Trybunału Konstytucyjnego z 25 maja 1999 r., SK 9/98). Należy mieć przy tym na uwadze, że w sprawie dotyczącej ustanowienia służebności drogi koniecznej zawsze ważne są interesy dwóch właścicieli nieruchomości, a zatem prawo własności nieruchomości (potencjalnie) obciążonej zestawiane jest z drugim, równorzędnym prawem, przysługującym właścicielowi nieruchomości (potencjalnie) władnącej. Samo roszczenie o ustanowienie służebności drogi koniecznej, powstające, gdy nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, może być natomiast postrzegane jako należące do treści prawa własności nieruchomości potencjalnie władnącej.

Nie może być zatem podzielone stanowisko skarżących, hasłowo ujęte w zarzucie kasacyjnym, że przez ustanowienie służebności doszło do odmowy udzielenia ochrony prawu własności chronionemu konstytucyjnie. Możliwość przyjęcia wyjściowego założenia o konieczności zapewnienia silniejszej ochrony jednemu z właścicieli można rozważać co najwyżej w sytuacji, w której do izolacji nieruchomości dochodzi na skutek świadomych działań osoby dążącej do uzyskania służebności (postanowienie Sądu Najwyższego z 18 września 1998 r., III CKN 609/97, OSNC 1999, nr 3, poz. 55).

W końcowych wywodach uzasadnienia celowe jest odniesienie się do powstałej na tle sprawy kwestii zakresu prawomocności postanowienia o ustanowieniu drogi koniecznej. Zapewnienie nieruchomości izolowanej odpowiedniego dostępu do drogi publicznej wymagało przeprowadzenia szlaku służebności przez dwie nieruchomości obciążone. Z uwagi na konfigurację nieruchomości sąsiednich poprzestanie na obciążeniu jednego z gruntów w sposób oczywisty nie gwarantowałoby bowiem dostępu do drogi publicznej, a tym samym nie realizowałoby społeczno-gospodarczego celu ustanowienia służebności w postaci zwiększenia użyteczności nieruchomości władnącej lub jej oznaczonej części. Zarówno apelację, jak i skargę kasacyjną wnieśli jednak wyłącznie współwłaściciele jednego z obciążonych gruntów, co rodzi pytanie o to, jaki, w opisanej sytuacji, byłby zakres dopuszczalnych zmian postanowienia o ustanowieniu służebności w razie uznania, w ramach kontroli apelacyjnej, że droga konieczna powinna przebiegać przez inne nieruchomości lub szlakiem innym niż przyjęty w postanowieniu sądu.

W tej kwestii zasadne jest stanowisko, że, mimo wniesienia apelacji jedynie

przez skarżących, orzeczenie, cechujące się określoną integralnością, nie uprawomocniło się także w części, która dotyczyła obciążenia nieruchomości należącej do J. L.. W kognicji sądu pierwszej instancji pozostaje ustanowienie służebności w sposób realizujący cele zastosowania art. 145 k.c. W modelu apelacji pełnej sąd drugiej instancji musi mieć zapewnioną taką samą kognicję, której nie może ograniczać to, że właściciel innej nieruchomości obciążonej służebnością nie zaskarżył postanowienia sądu pierwszej instancji. W przypadku potrzeby zmiany zaskarżonego orzeczenia sąd drugiej instancji mógłby zatem orzec również w odniesieniu do drugiej z nieruchomości, przez którą przebiega droga konieczna. Taka sama możliwość pojawiałaby się w razie uchylenia zaskarżonego postanowienia w wyniku kontroli kasacyjnej i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania sądowi powszechnemu.

Z uwagi na powyższe na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. orzeczono, jak w sentencji postanowienia.

jw