

Sygn. akt II CSKP 692/22

POSTANOWIENIE

Dnia 24 stycznia 2023 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Agnieszka Piotrowska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Roman Trzaskowski

SSN Dariusz Zawistowski

w sprawie z wniosku B. T. i M. T.
przy udziale J. S., M. K. i A. S.
o ustanowienie drogi koniecznej,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 24 stycznia 2023 r.
w Izbie Cywilnej w Warszawie,
skargi kasacyjnej uczestników
od postanowienia Sądu Okręgowego w Przemyśle
z 24 października 2019 r., sygn. akt I Ca 225/19,

**uchyla zaskarżone orzeczenie i przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu w Przemyśle do ponownego rozpoznania
i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Postanowieniem z 9 kwietnia 2019 r. Sąd Rejonowy w Przemyśle, uwzględniając wniosek B. T. i M. T., ustanowił na bliżej opisanej nieruchomości położonej w O., objętej księgą wieczystą [...], stanowiącej działkę nr 326/9, będącej przedmiotem współwłasności uczestników postępowania M. K. w ½ części oraz A. S. i J. S. w ½ części na prawach ustawowej wspólności małżeńskiej, służebność drogi koniecznej, wykonywaną na części tej działki o powierzchni 112 m² według szlaku oznaczonego kolorem brązowym linią przerywaną na mapie

sporządzonej przez biegłego sądowego. A. R. z 23 sierpnia 2017 r., stanowiącej integralną część orzeczenia, na rzecz każdorazowego właściciela bliżej opisanej nieruchomości sąsiedniej, złożonej z działek nr 326/10 i 326/12, objętej księgą wieczystą [...], której aktualnymi współwłaścicielami są M. T. i B. T. na zasadach ustawowej wspólności małżeńskiej. Zasadził od wnioskodawców na rzecz M. K. kwotę 1.577,50 zł. oraz na rzecz A. S. i J. S. kwotę 1.577,50 zł. z tytułu wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej, a także rozstrzygnął o kosztach postępowania.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że nieruchomość wnioskodawców (działki nr 326/10 i 326/12) jest zabudowana budynkiem mieszkalnym dwukondygnacyjnym, usytuowanym centralnie na obu działkach; jest ogrodzona ogrodzeniem trwałym za wyjątkiem południowo wschodniego odcinka granicy. Działka nr [...] graniczy od strony północnej z działką nr [...] stanowiącą drogę wojewódzką [...]. Działka nr [...] graniczy od strony północnej z działką nr [...] stanowiącą ulicę [...] w P. Wjazd do garażu i wejścia do budynku mieszkalnego wnioskodawców usytuowane są od strony wschodniej. Wymiary działek i budynku oraz jego usytuowanie na gruncie nie pozwalają na swobodną komunikację wewnątrz posesji. W chwili zakupu przedmiotowej nieruchomości przez wnioskodawców budynek przeznaczony aktualnie na garaż stanowił stolarnię; bramka wejściowa na nieruchomość wnioskodawców umiejscowiona była od strony działki nr 326/9. Ze względu na ukośne posadowienie budynku na działce wnioskodawców przejazd na południową część ich działki od strony północnej jest niemożliwy. W związku z tym małżonkowie T. korzystają z dostępu do drogi publicznej przez część działki numer 326/9 (stanowiącej współwłasność uczestników postępowania), która jest utwardzoną żwirem drogą gruntową wykorzystywaną także przez uczestników w celu dojazdu do drogi publicznej.

Sporządzenie odrębnego zjazdu z zabudowanej działki wnioskodawców na drogę publiczną wymaga decyzji właściwego organu administracji publicznej o zezwoleniu na lokalizację nowego zjazdu drogowego. Działka wnioskodawców o numerze ewidencyjnym nr [...] obręb O. przylega do drogi publicznej (ul. [...] w P.), stanowiącej drogę kategorii wojewódzkiej nr 884 o klasie technicznej G. Zgodnie ze stanowiskiem Zarządu Dróg Miejskich w P.

w celu zapewnienia wymaganego poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego na drodze klasy G należy ograniczyć liczbę i częstość zjazdów, w związku z czym lokalizacja nowego zjazdu dla obsługi działki nr [...] obręb O. jest nieuzasadniona. Ponadto w przypadku usytuowania zjazdu do drogi publicznej bezpośrednio z działek wnioskodawców, z uwagi na wymiary nieruchomości i usytuowanie na niej zabudowań uniemożliwiony zostałby dojazd do garażu znajdującego się w południowej części nieruchomości wnioskodawców. Sąd Rejonowy ustalił, że wynagrodzenie za ustanowienie drogi koniecznej na części działki o numerze 326/9 wykorzystywanej przez wnioskodawców w celu dojazdu do drogi publicznej powinno wynieść po 1.577,50 zł. na rzecz jej współwłaścicieli J. S. i A. S. oraz M. K., przy uwzględnieniu wartości nakładów na remont nawierzchni w obszarze obciążenia służebnością.

Na podstawie tych ustaleń Sąd Rejonowy uznał, że wniosek małżonków T. zasługuje na uwzględnienie, albowiem nieruchomość wnioskodawców nie posiada odpowiedniego dostępu do drogi publicznej w rozumieniu art.145 § 1 k.c. Sąd wskazał, że ustanowienie służebności drogi koniecznej zgodnie z opinią biegłego sądowego ograniczy liczbę zjazdów z posesji na drogę publiczną - ul. [...] w P., nie będzie się wiązało z żadnymi dodatkowymi (poza wynagrodzeniem za ustanowienie służebności) kosztami dla wnioskodawców oraz uczestników postępowania, nie wpłynie na dotychczasowy sposób korzystania z opisanej części działki nr 326/9 ani też nie zaingeruje w stosunki sąsiedzkie pomiędzy uczestnikami i wnioskodawcami. Umożliwi każdoczesnym właścicielom nieruchomości władnącej prawidłowe korzystanie z ich nieruchomości przy jednoczesnym braku jakiejkolwiek istotnej ingerencji w sposób wykonywania prawa własności nieruchomości obciążonej, ustabilizuje pod względem prawnym istniejący sposób korzystania z drogi dojazdowej przez uczestników i wnioskodawców, pozwoli na uniknięcie eskalacji konfliktu poprzez wyeliminowanie możliwości bezprawnego wykorzystywania działki uczestników w celu zapewnienia dalszej funkcjonalności garażowi posadowionemu na nieruchomości uczestników.

Apelacja uczestników M. K., J. S. i A. S. od powyższego orzeczenia została oddalona postanowieniem Sądu Okręgowego w Przemyślu z 24 października 2019 r., który podzielił ustalenia faktyczne i oceny prawne Sądu Rejonowego.

W skardze kasacyjnej uczestnicy zarzucili naruszenie art. 145 §1 k.c. przez błędne zastosowanie i przyjęcie, że nieruchomości wnioskodawców wymaga ustanowienia służebności drogi koniecznej w sytuacji, w której nieruchomości wnioskodawców ma bezpośredni i odpowiedni dostęp do drogi publicznej, gdyż graniczy na całej szerokości bezpośrednio z drogą publiczną, zaś ustanowiona droga konieczna służy wyłącznie ulepszeniu lub poprawieniu warunków użytkowania ich nieruchomości, nie zaś zapewnieniu dostępu do drogi publicznej w ogóle lub zapewnieniu dostępu odpowiedniego. Skarżący zarzucili także naruszenie art. 145 § 1 k.c. przez błędną wykładnię i przyjęcie, że nieruchomości wnioskodawców nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, co jest sprzeczne z uwarunkowaniami i potrzebami nieruchomości, konfiguracją jej granic nieruchomości oraz interesem społeczno- gospodarczym, a także przez ustanowienie służebności drogi koniecznej bez sprecyzowania jej zakresu, tj. wskazaniu, że służebność polegać będzie np. na przejeździe podczas gdy w uzasadnieniu podnosi się, że służebność ma zapewnić odpowiedni dostęp do garażu; z treści postanowienia taka możliwość nie wynika.

Formułując te zarzuty uczestnicy wnieśli o uchylenie zaskarżonego postanowienia i oddalenie wniosku, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Przemyśle do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna uczestników zasługuje na uwzględnienie. Art. 145 k.c. przewiduje, że jeżeli nieruchomości 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). Przeprowadzenie drogi koniecznej następuje z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić., przy uwzględnieniu interesu społeczno-gospodarczego, a także konstytucyjnej zasady ochrony prawa

własności. Z ustaleń faktycznych w tej sprawie wynika, że nieruchomości wnioskodawców graniczy bezpośrednio z drogą publiczną, co oznacza, że nie występuje przesłanka ustanowienia opisanego ograniczonego prawa rzeczowego w postaci braku dostępu nieruchomości do drogi publicznej, a zatem jej zupełnego od niej odizolowania. Ustalenia te wskazują także, że korzystanie przez wnioskodawców z nieruchomości uczestników w celu dojazdu do drogi publicznej wynika z rozmiarów i usytuowania budynku mieszkalno-użytkowego, rozbudowanego przez wnioskodawców po nabyciu nieruchomości w stosunku do budynku pierwotnie znajdującego się na gruncie oraz z przeznaczenia przez nich na garaż budynku byłej stolarni położonego najdalej od drogi publicznej. Skarżący trafnie zarzucili w skardze kasacyjnej, powołując się na ugruntowane orzecznictwo Sądu Najwyższego, że wnioskodawcy powinni byli tak zaplanować rozbudowę budynku, aby jego konfiguracja nie uniemożliwiała im dostępu do drogi publicznej (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 20 września 2012 r., IV CSK 34/14). Uczestnicy zasadnie także podnieśli, że obciążenie sąsiedniej nieruchomości służebnością drogi koniecznej jest wyłączone, jeśli można nieruchomość władnącą połączyć z drogą publiczną po ewentualnym wybudowaniu stosownego urządzenia drogowego, w tym przypadku zjazdu z nieruchomości wnioskodawców na drogę publiczną. Wnioskodawcy nie wykazali, aby przedsięwzięli w tym celu jakiejkolwiek czynności zmierzające do uzyskania zezwolenia na wybudowanie takiego zjazdu. Nie było wystarczające oparcie się w tej kwestii przez Sąd na piśmie Dyrektora Zarządu Dróg Publicznych w P. z 22 stycznia 2019 r. (k.165 akt), skoro była to tylko niestanowcza odpowiedź przedstawiciela ZDM na pismo Sądu, a nie decyzja wydana przez organ administracji publicznej po przeprowadzeniu stosownego postępowania administracyjnego zainicjowanego niezbędnym wnioskiem małżonków T., którym przysługują w toku tego postępowania stosowne uprawnienia, że środkami odwoławczymi łącznie. W sytuacji, gdy dostęp do drogi publicznej nie jest odpowiedni, zainteresowani właściciele nieruchomości powinni najpierw podjąć działania zmierzające do jego zapewnienia zamiast żądać od razu obciążenia nieruchomości sąsiedniej, chyba, że uczynienie dostępu do drogi publicznej właściwym jest niemożliwe lub wymaga niewspółmiernych nakładów; wnioskodawcy nie wykazali, że wybudowanie zjazdu drogowego jest niemożliwe

lub nadmiernie kosztowne (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 18 marca 2005 r., III CK 447/04 oraz z 24 listopada 2005 r., IV CK 235/05). Ze względu na korzystanie ze spornego fragmentu nieruchomości obciążonej jako dojazdu do drogi publicznej także przez uczestników postępowania trzeba zauważyć, że najbardziej pożądanym rozwiązaniem w tej sprawie byłoby porozumienie między stronami w tym zakresie, być może uwzględniające rozsądne oczekiwania finansowe właścicieli nieruchomości obciążonej w zakresie wynagrodzenia i stworzenie w ten sposób dogodnych, dobrosąsiedzkich warunków do zgodnego korzystania przez strony z tego pasa gruntu; przy ponownym rozpoznaniu Sąd powinien strony nakłaniać sprawy do takiego porozumienia, a strony powinny je rozważyć.

W tym stanie rzeczy orzeczono, jak w sentencji (art.398¹⁵ § 1 k.p.c. w z. z art.13 § 2 k.p.c.).