

POSTANOWIENIE

20 października 2023 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Paweł Grzegorzcyk (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Karol Weitz

SSN Dariusz Dończyk

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 20 października 2023 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej M. J.

od postanowienia Sądu Okręgowego w Łomży

z 29 października 2019 r., I Ca 279/19,

w sprawie z wniosku M.J.

z udziałem J. S., E. D., I. D., T. R., W. S., F. K., L. K., E. K., Z. F., W. F., B. B., M.
K. i R. K.

o ustanowienie drogi koniecznej,

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu w Łomży do ponownego rozpoznania,
pozostawiając temu Sądowi orzeczenie o kosztach postępowania
kasacyjnego.**

[SOP]

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 4 czerwca 2019 r. Sąd Rejonowy w Łomży ustanowił na rzecz każdorazowego właściciela działki nr [...] o powierzchni 2,4323 ha położonej w R. (działka władnąca) stanowiącej aktualnie własność M.K. służebność drogi koniecznej polegającej na prawie przechodu i przejazdu przez działkę nr [...] (działka obciążona) stanowiącą aktualnie współwłasność J.S., T.R., E.D., I.D., W.S., oraz następców prawnych W.F.1: Z.F., W.F. i B.B. – w pasie gruntu

zaznaczonym w wariantcie I przez biegłego sądowego z zakresu geodezji na mapie sytuacyjnej z dnia 30 grudnia 2014 r. Sąd zasądził ponadto tytułem wynagrodzenia za ustanowioną służebność od M.K. kwoty po 655 zł i po 219 zł – płatne w terminie 14 dni od uprawomocnienia się postanowienia.

Postanowienie zostało oparte na następujących ustaleniach faktycznych.

W ramach przeprowadzonego w 1927 r. scalenia gruntów została wydzielona działka nr [...] i [...] z bezpośrednim dostępem do drogi, którą aktualnie jest droga gminna nr [...]. Na bazie planu scaleniowego z 1927 r. dokonano pomiaru uzupełniającego stanu posiadania, gdzie dotychczasowe działki nr [...] i [...] uległy podziałowi na działki: nr [...], [...], [...] i [...]. Podział scaleniowych działek był następstwem utworzenia dwóch odrębnych siedlisk zlokalizowanych w obrębie scaleniowej działki nr [...]. Podziału scaleniowej działki nr [...] dokonano tak, że z siedliska urządzonego na działce nr [...] brak było fizycznego dostępu do drogi publicznej, w tym i do obecnej drogi gminnej nr [...].

W 1988 r. w wyniku odnowienia ewidencji gruntów uległa zmianie numeracja działek i dotychczasowa działka nr [...], [...] oraz działka nr [...] otrzymała nowy nr [...], natomiast dotychczasowa działka nr [...] i [...] otrzymała nowy nr [...].

Właściciele działki nr [...] dla potrzeb notarialnych dokonali podziału tej działki na działki o nr [...] o powierzchni 6,4006 ha i nr [...] o powierzchni 2,4323 ha. Geodeta na mapie podziału wykreślił projektowaną służebność dojazdu szerokości 4,00 metrów na projektowanej działce nr [...], prowadzącej od drogi gminnej nr [...] do projektowanej działki nr [...].

Działki nr [...] i nr [...], na podstawie aktu własności ziemi, stały się własnością A.S. i jego żony A.S.1. Postanowieniem z dnia 17 marca 1995 r. Sąd Rejonowy w Łomży stwierdził nabycie spadku po A. i A. S.. Na tej podstawie działki te stały się współwłasnością J.S. i H.J.

Postanowieniem z dnia 18 listopada 1985 r. Sąd Rejonowy w Łomży ustanowił dla J.S. posiadającego działkę nr [...] służebność polegającą na pozwoleniu mu na przejeżdżanie i przechodzenie przez drogę oznaczoną na szkicu wykonanym przez biegłego i zasądził od J.S. na rzecz K.S. kwotę 3040 zł tytułem odszkodowania.

Na podstawie aktu notarialnego z dnia 14 czerwca 2004 r. współwłaścicielami działki nr [...] stali się wnioskodawcy – S. i M.J. – na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej, zaś aktem notarialnym z dnia 30 maja 2012 r. wnioskodawcy sprzedali działkę nr [...] o powierzchni 6,4006 ha L.K. i jego żonie E.K.. Zarówno w akcie notarialnym, jak i w księdze wieczystej nie ma wpisów wskazujących na to, aby działka nr [...] miała być obciążona służebnością drogi koniecznej, którą wykreślono na mapie projektu podziału działki nr [...] z 2012 r.

Na podstawie aktu własności ziemi działki nr [...], [...] i [...] stały się własnością S.S. i jego żony H.S. Umową przekazania własności i posiadania gospodarstwa rolnego z dnia 1 czerwca 1982 r. S. i H.S. przenieśli własność tych działek na rzecz syna K.S., który zmarł w 2005 r., a spadek po nim, w tym działki nr [...], [...] i [...], na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Łomży z dnia 18 kwietnia 2005 r., nabyli E.D., I.D., W.F., T.R., J.S. i W.S. w udziale 1/6 części każde. Dla działki nr [...] nie jest prowadzona księga wieczysta.

Wyrokiem z dnia 26 marca 2013 r. Sąd Rejonowy w Łomży w sprawie z powództwa J.S. zakazał S.J., M.J., R.K. i D.J. przechodzenia i przejeżdżania przez nieruchomość składającą się z działki gruntu nr [...], wskazując, że ustanowiona na rzecz J.S. służebność osobista o treści odpowiadającej służebności gruntowej, a konkretnie służebności drogi koniecznej, wygasła. Służebność ta została ustanowiona na rzecz konkretnej osoby, a nie na rzecz każdego właściciela nieruchomości władnącej. Skoro z art. 300 k.c. wynika, że służebności osobiste są niezbywalne i nie można przenieść uprawnień do ich wykonywania, pozwanym (po śmierci J.S.) nie przysługuje, w ocenie Sądu, żadne skuteczne wobec powoda (uczestnika J.S.) prawo do korzystania z nieruchomości, której jest współwłaścicielem.

Sąd Rejonowy uznał, że podstawą wniosku jest art. 145 k.c., wyjaśniając, że ustanowienie przez sąd (przeprowadzenie) służebności drogi koniecznej stanowi wynik łącznej oceny potrzeb nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej, dążenia do najmniejszego obciążenia gruntu, przez który droga ma prowadzić oraz interesu społeczno-gospodarczego. Podniósł, że zadaniem sądu rozpoznającego wniosek o ustanowienie służebności drogowej jest zbadanie istnienia drogi

(odpowiedniego dostępu) na gruncie, co zostało w niniejszej sprawie wnikliwie zbadane podczas oględzin i znalazło wyraz w opinii biegłego sądowego. Sąd stwierdził, że jedyną możliwością ustanowienia służebności drogowej, zgodnie z treścią art. 145 k.c., jest ustanowienie jej w wariancie I opinii biegłego, akcentując, że droga od co najmniej 1945 r. przebiegała niezmiennie w tym miejscu i uczestnik J.S. też z niej korzysta, zaś jego brat K.S. nigdy nie czynił przeszkód w korzystaniu z tego pasa drogowego.

Postanowieniem z dnia 29 października 2019 r. Sąd Okręgowy w Łomży, na skutek apelacji uczestnika J.S., zmienił zaskarżone postanowienie w następujący sposób: 1) ustanowił na rzecz każdorazowego właściciela działki nr [...] służebność drogi koniecznej polegającej na prawie przechodu i przejazdu przez działkę nr [...] w pasie gruntu zaznaczonym w wariancie II przez biegłego sądowego W.K. na mapie sytuacyjnej z dnia 30 grudnia 2014 r.; 2) zasądził tytułem wynagrodzenia od M.K. na rzecz L.K. i E.K. kwotę 2198 złotych płatną w terminie miesiąca od daty uprawomocnienia się postanowienia.

Sąd Okręgowy podzielił ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego, przyjmując je za własne. Wskazał, że Sąd Rejonowy, posiłkując się opinią biegłego, po przeprowadzeniu oględzin, rozważał trzy warianty ustanowienia drogi koniecznej i uznał, że wariant pierwszy będzie najkorzystniejszy. W ocenie Sądu Okręgowego taki wniosek da się wyprowadzić z opinii biegłego, który stwierdził, że istnieje możliwość ustanowienia drogi koniecznej do działki nr [...] w miejscu aktualnie istniejącego przejazdu na działce nr [...]. Jednakże, zdaniem Sądu Okręgowego, Sąd Rejonowy nie wziął pod uwagę, że to wnioskodawcy własnym działaniem pozbawili się dostępu do drogi publicznej. Wnioskodawcy, sprzedając działkę nr [...], nie sprostali obowiązkowi wynikającemu z art. 99 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz. U. z 2023, poz. 344, dalej – „u.g.n.”), pozbawiając się tym samym dostępu do drogi publicznej. W ocenie Sądu Okręgowego obciążenie służebnością drogi koniecznej nieruchomości uczestnika oznaczonej nr [...] byłoby więc sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. W sprawie powinien natomiast mieć zastosowanie art. 145 § 2 zdanie drugie k.c., zgodnie z którym, jeżeli potrzeba ustanowienia drogi jest następstwem sprzedaży gruntu lub innej czynności prawnej, a między zainteresowanymi nie

dojdzie do porozumienia, sąd zarządzi, o ile to jest możliwe, przeprowadzenie drogi przez grunty, które były przedmiotem tej czynności prawnej.

Droga konieczna przez zbytą przez wnioskodawców działkę nr [...], dająca dostęp do drogi gminnej nr [...], stanowi wprowadzie dłuższy odcinek niż droga wskazana w wariantcie I opinii biegłego dająca dostęp do drogi gminnej nr [...]. Nie można jednak stawiać w uprzywilejowanej pozycji strony, która swoim działaniem pozbawiła się dostępu do drogi. W ocenie Sądu Okręgowego droga konieczna powinna zatem przebiegać zgodnie z wariantem drugim opinii biegłego.

Postanowienie Sądu Okręgowego zaskarżyła skargą kasacyjną wnioskodawczyni zarzucając naruszenie art. 145 § 2 zdanie drugie i art. 145 § 3 k.c., a także art. 278 § 1 w związku z art. 292 k.p.c. Na tej podstawie wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i jego zmianę w sposób określony w *petitum* skargi.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przepisy art. 145 § 2 i 3 k.c. obejmują kilka dyrektyw, którymi powinien kierować się sąd decydując o przebiegu drogi koniecznej. Sąd powinien w pierwszej kolejności baczyć, aby zostały uwzględnione potrzeby nieruchomości izolowanej, a zarazem, aby droga w możliwie najmniejszym stopniu obciążała grunty, przez które ma prowadzić. Służebność drogowa powinna zatem zapewniać odpowiedni dostęp do drogi publicznej, co wymaga wzięcia pod uwagę potrzeb nieruchomości władnącej, wynikających z jej sposobu użytkowania, przeznaczenia i położenia oraz w możliwie najmniejszym stopniu ingerować w obciążone nią sąsiednie grunty (art. 145 § 2 zdanie pierwsze k.c.). Jeżeli potrzeba ustanowienia drogi jest następstwem sprzedaży gruntu lub innej czynności prawnej, a między zainteresowanymi nie dojdzie do porozumienia, sąd zarządza, o ile to jest możliwe, przeprowadzenie drogi przez grunty, które były przedmiotem tej czynności prawnej (art. 145 § 2 zdanie drugie k.c.). Ponadto, przebieg drogi koniecznej powinien uwzględniać interes społeczno-gospodarczy (art. 145 § 3 k.c.).

Z zestawienia tych wskazówek wynika, że art. 145 § 2 zdanie drugie k.c. koryguje regułę możliwie najmniejszego obciążenia gruntów służebnych, nakazując sądowi wyznaczenie drogi koniecznej w ten sposób, aby przebiegała po gruntach,

które były przedmiotem czynności prawnej powodującej potrzebę ustanowienia służebności, chociażby ich uszczerbek związany z urządzeniem drogi był większy niż innych gruntów. U podstaw tego rozwiązania stoi założenie, że strony czynności prawnej powinny na zasadzie konsensu zadbać o to, aby grunty, które mają być jej przedmiotem, miały zabezpieczony dostęp do drogi publicznej. Jeżeli tak się nie stało, to właściciel nieruchomości, która dotychczas zapewniała dostęp do drogi publicznej, powinien liczyć się z tym, że służebność będzie przebiegać po jego gruncie, niesłuszne byłoby natomiast obciążanie nią innych gruntów, których właściciele nie partycypowali w dokonanej czynności prawnej.

Zasada, według której drogę konieczną prowadzi się po gruntach objętych czynnością prawną powodującą potrzebę ustanowienia służebności, nie ma jednak bezwzględneho charakteru. Po pierwsze, wyznaczenie przebiegu drogi koniecznej po tych gruntach musi być możliwe (art. 145 § 2 zdanie drugie *in medio* k.c.), co należy oceniać z uwzględnieniem kryterium odpowiedniego dostępu do drogi publicznej i potrzeb nieruchomości izolowanej. Po drugie, także w tym przypadku, niezbędne jest uwzględnienie interesu społeczno-gospodarczego (art. 145 § 3 k.c.). Zastosowanie rozważanej zasady nie może zatem prowadzić do rezultatów sprzecznych z interesem społeczno-gospodarczym, przy czym o sprzeczności takiej można mówić wtedy, gdyby urządzenie drogi koniecznej na gruntach będących przedmiotem czynności prawnej, która spowodowała konieczność ustanowienia służebności, niosłoby za sobą dla nich znacznie większy uszczerbek lub byłoby nadmiernie uciążliwe (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 1970 r., III CRN 36/70, OSNCP 1970, nr 11, poz. 207, z dnia 19 października 1999 r., I CKN 547/99, OSNC 2000, nr 4, poz. 76, z dnia 5 lutego 2004r., III CK 37/04, z dnia 12 października 2011 r., II CSK 94/11, z dnia 2 kwietnia 2014 r., IV CSK 450/13 i z dnia 27 maja 2021 r., V CSKP 89/21).

Odnosząc te uwagi do okoliczności sprawy, w której wydano zaskarżone postanowienie, należało dostrzec, że dokonana przez Sąd Okręgowy zmiana wariantu przebiegu drogi koniecznej była motywowana przez wzgląd na regułę wynikającą z art. 145 § 2 zdanie drugie k.c. Jak jednak wynika z wcześniejszych obserwacji, zasada wynikająca z tego przepisu nie zwalnia sądu od analizy,

czy urządzenie drogi na gruntach, o których mowa w tym przepisie, jest możliwe i nie narusza interesu społeczno-gospodarczego.

Sąd ograniczył się w tym kontekście do stwierdzenia – odwołując się do opinii biegłego – że wytyczenie drogi w wariacie drugim jest możliwe, choć wymaga urządzenia drogi dłuższym szlakiem. Spostrzeżenie to należało uznać za niewystarczające, zważywszy, że – jak ustalił Sąd Rejonowy – komunikacja między nieruchomością wnioskodawczyni a drogą publiczną następowała przez nieruchomość uczestników co najmniej od czasów przedwojennych, a na inne warianty przebiegu tej komunikacji nie pozwalało ukształtowanie i zagospodarowanie terenu; były to odcinki znacznie dłuższe i nieprzejezdne. Co więcej, Sąd Rejonowy stwierdził, że ustanowienie przejazdu po działce nr [...] jest „niemożliwe” i prowadziłoby do wyłączenia znacznej części działki z produkcji rolniczej obecnych właścicieli, co kolidowałoby ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości. Ustanowienie drogi koniecznej w wariacie żądanym przez wnioskodawczynię nie powoduje natomiast *de facto* ograniczenia prawa własności uczestników, ponieważ mieszkańcy działki nr [...] także korzystają z istniejącego na niej ciągu komunikacyjnego.

Sąd Okręgowy nie zanegował tych ustaleń, uznając je za własne; przyznał również, że wariant proponowany przez wnioskodawczynię został uznany przez biegłego za najbardziej korzystny. Wybór innego wariantu drogi koniecznej niż optymalny w aspekcie dyrektywy minimalnego obciążenia gruntów służebnych, z odwołaniem się do art. 145 § 2 zdanie drugie k.c., należało w tym stanie rzeczy uznać za nietrafny, a przynajmniej przedwczesny. Dyrektywy wynikającej z art. 145 § 2 zdanie drugie k.c. nie należy przy tym, wbrew wyrażonemu *implicite* stanowisku Sądu Okręgowego, traktować jako sankcji z tytułu pozbawienia się przez zbywców nieruchomości dostępu do drogi publicznej i stosować w sposób automatyczny, lecz jako regułę słusznościową, niezwalniającą sądu od weryfikacji, czy urządzenie drogi na gruntach objętych czynnością prawną jest możliwe, oraz dokonania analizy, czy odpowiada to kryterium interesu społeczno-gospodarczego. Nie bez znaczenia jest również to, czy komunikacja z drogą publiczną w czasie poprzedzającym podział nieruchomości przebiegała przez działkę wydzieloną, czy też innym szlakiem.

In casu wątpliwość budzi już sama możliwość urządzenia drogi koniecznej szlakiem wskazanym przez Sąd Okręgowy, skoro Sąd Rejonowy, kierując się opinią biegłego, przyjął, iż ustanowienie przejazdu po tym szlaku jest niemożliwe, uznając zarazem, że potrzeby nieruchomości władnącej obejmują m.in. dojazd samochodami osobowymi. Sąd Okręgowy odwołał się wprawdzie również do opinii biegłego, pominął jednak, że według biegłego drugi wariant przebiegu drogi wskazywany przez uczestnika J.S. miałby „rację bytu”, gdyby potrzeby nieruchomości izolowanej ograniczały się do dojazdu maszyn rolniczych, tak natomiast nie jest. Skoro Sąd Okręgowy nie dokonał odmiennej oceny dowodów – na to zaś nie wskazują motywy zaskarżonego postanowienia – to zastosowanie art. 145 § 2 zdanie drugie k.c. należało w tych okolicznościach uznać za pozbawione dostatecznej podstawy faktycznej.

Nawet jeśli jednak przyjąć, że urządzenie drogi koniecznej zgodnie z dyrektywą wynikającą z art. 145 § 2 zdanie drugie k.c. jest możliwe, Sąd Okręgowy nie rozważył, czy przebieg drogi przez grunty będące przedmiotem czynności prawnej nie będzie skutkował dla nich znacznie większym uszczerbkiem, względnie nie będzie dla tych gruntów nadmiernie uciążliwe, a tym samym, czy taki przebieg drogi da się pogodzić z interesem społeczno-gospodarczym (art. 145 § 3 k.c.). Sytuacja, w której służebność miałaby prowadzić do wyłączenia znacznej części obciążonej działki z produkcji rolniczej, z reguły koliduje z takim interesem i powinna prowadzić do wyznaczenia szlaku drogowego w inny sposób, tym bardziej, jeżeli uszczerbek dla innych gruntów sąsiednich związany z urządzeniem drogi czyniącej zadość potrzebom nieruchomości władnącej byłby znacznie mniejszy.

Zarzuty naruszenia art. 145 § 2 zdanie drugie i art. 145 § 3 k.c. należało w konsekwencji uznać za zasadne. Zarzut naruszenia art. 278 § 1 w związku z art. 292 k.p.c. byłby natomiast uzasadniony, gdyby Sąd Okręgowy samodzielnie dokonał ustaleń wymagających wiedzy specjalnej, względnie zaniechał koniecznych oględzin. Taka sytuacja nie miała jednak miejsca w sprawie zakończonej zaskarżonym postanowieniem, problem koncentrował się natomiast na prawidłowości dokonanej subsumpcji przy niezmienionych przez Sąd Okręgowy ustaleniach faktycznych Sądu Rejonowego. Ubocznie jedynie należało zauważyć,

że zarzut naruszenia rozważanych przepisów prawa procesowego nie został prawidłowo powiązany z przepisami o postępowaniu apelacyjnym (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 22 stycznia 2015 r., III CSK 153/14, OSNC 2016, nr 1, poz. 14, i z dnia 11 lutego 2016 r., V CSK 344/15, OSNC-ZD 2017, nr A, poz. 12).

Uzupełniając należało podnieść, że kwestią wymagającą odrębnej analizy są konsekwencje powołanego przez Sąd Okręgowy art. 99 u.g.n., zgodnie z którym w sytuacji, w której zapewnienie dostępu do drogi publicznej projektowanym do wydzielania działkom gruntu ma polegać na ustanowieniu służebności drogi koniecznej (art. 93 ust. 3 u.g.n.), podziału dokonuje się pod warunkiem, że przy zbywaniu działek wydzielonych w wyniku podziału zostaną one ustanowione. Kwestia ta wybiegała poza granice podstaw kasacyjnych, a częściowo również podstawy faktycznej zaskarżonego postanowienia, toteż należało ograniczyć się do zasygnalizowania, że skutki zbycia nieruchomości bez ustanowienia służebności drogowej, w sytuacji, o której mowa, były przedmiotem rozważań orzecznictwa, do którego należało odesłać (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 4 czerwca 2009 r., III CZP 34/09, OSNC 2010, nr 2, poz. 20 i postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2015 r., IV CSK 411/14).

Z tych względów, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 w związku z art. 13 § 2 k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

(K.G.)

[ms]

