

POSTANOWIENIE

Dnia 30 września 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marian Kocon (przewodniczący)

SSN Monika Koba (sprawozdawca)

SSN Krzysztof Strzelczyk

w sprawie z wniosku J. K. i W. K.
przy uczestnictwie Zgromadzenia (...) w K., Zgromadzenia Księży (...) na P. w K.,
M. Z., Z. W., M. W., B. Ś., T. S., M. W., M. H., T. K., A. P., M. P., M. K., Gminy
Miejskiej K., Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ul. G. 7 w K., Uniwersytetu
(...) w K., B. S., K. W. i A. S. następcy prawnego L. S.
o ustanowienie drogi koniecznej,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 30 września 2020 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawców: J. K. i W. K. oraz uczestnika M. Z.
od postanowienia Sądu Okręgowego w K.
z dnia 7 listopada 2016 r., sygn. akt II Ca (...),

**uchyła zaskarżone postanowienie,
znosi postępowanie w zakresie rozprawy przeprowadzonej w
dniu 26 października 2016 r. i sprawę przekazuje Sądowi
Okręgowemu w K. do ponownego rozpoznania oraz
rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 19 sierpnia 2015 r. Sąd Rejonowy w K. orzekając w sprawie z wniosku J. K. i W. K. przy udziale Gminy Miejskiej K., Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. G. 7 w K. (dalej jako „Wspólnota”), Uniwersytetu (...) w K. (dalej jako „Uniwersytet”) Zgromadzenia (...) w K., Zgromadzenia (...) w P., M. Z., Z. W., M. W., B. Ś., T. S., M. W., M. H., T. K., A. P., M. P., M. K. i L. S. ustanowił na nieruchomości gruntowej stanowiącej zabudowaną działkę nr 131/3 i

niezabudowaną działkę nr 131/4, dla których Sąd Rejonowy w K. prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz na nieruchomości gruntowej stanowiącej zabudowaną działkę nr 126, dla której Sąd Rejonowy w K. prowadzi księgę wieczystą nr (...), na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości obejmującej działkę nr 131/6 dla której Sąd Rejonowy w K. prowadzi księgę wieczystą nr (...), służebność drogi koniecznej przejazdu i przechodu pasem gruntu o powierzchni 0,0149 ha, o szerokości od 2,6 do 3 metrów, biegnącym od ul. G. w K. poprzez przejazd w budynku przy ul. G. 7 w K., który jest posadowiony na działce 131/3, poprzez działki nr 131/4 i 126 zgodnie z projektem służebności drogi koniecznej przedstawionym przez biegłego sądowego W. H. w opinii z dnia 5 lutego 2011 r. w wariantcie II, którą uczynił integralną częścią postanowienia; umorzył postępowanie w zakresie ustanowienia służebności drogi koniecznej przejazdu na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości obejmującej działkę nr 131/5 dla której Sąd Rejonowy w K. prowadzi księgę wieczystą nr (...), a w pozostałym zakresie oddalił wnioski. Ponadto zasądził od wnioskodawców J. K., W. K. i uczestnika M. Z. solidarnie jednorazowe wynagrodzenie za ustanowienie służebności na rzecz uczestników: Uniwersytetu (117.246,61 zł), Gminy Miejskiej K. (7.521,10 zł), a także na rzecz pozostałych uczestników tworzących Wspólnotę w wysokości szczegółowo określonej w punkcie IV postanowienia.

Sąd Rejonowy ustalił, że współwłaścicielami nieruchomości składającej się z działki nr 131/6 ((...)) - sąsiadującej od strony zachodniej z nieruchomościami obejmującymi działki nr 131/3, 131/4 i 126, od strony wschodniej z działkami nr 130 i 129, a od strony północnej z działką nr 128 - są J. K. w 22/80 części, W. K. w 54/80 części i M. Z. w 4/80 części. Jest ona porośnięta trawą a częściowo wyłożona płytami betonowymi. Współwłaściciele planują jej maksymalne gospodarcze wykorzystanie przez wybudowanie na niej pięciokondygnacyjnego budynku przeznaczonego na mieszkania i biura. Współwłaścicielami nieruchomości składającej się z działki nr 131/5 ((...)) zabudowanej dwupiętrową kamienicą przy ul. G. 5, są J. K. w 22/80 części i W. K. w 58/80 części. Na działce tej jest ustanowiona nieodpłatna służebność drogowa przechodu do drogi publicznej - ul. G. na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 131/6. Zwarta zabudowa i ogrodzone podwórka znajdują się też przy ul. Ł. 9 (działka nr 128), Ł. 4 (działka nr 129) i Ł. 2

(działka nr 130). Nieruchomość przy ul. G. 7 (działki nr 131/3 i 131/4) zabudowana jest dwupiętrową kamienicą, w zabudowie zwartej, bez podpiwniczenia. Jej współwłaścicielami obecnie są: Gmina Miejska K. w udziale 327/1000, każdoczesny właściciel lokalu nr 3 w udziale 75/1000 (M. W. i Z. W. na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej), każdoczesny właściciel lokalu nr 4 w udziale 65/1000 (B. Ś.), każdoczesny właściciel lokalu nr 4 w udziale 68/1000 (T. S.), każdoczesny właściciel lokalu nr 11 w udziale 29/1000 (A. P. i M. P. na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej), każdoczesny właściciel lokalu nr 5 w udziale 101/1000 (M. W.), każdoczesny właściciel lokalu nr 6 (M. H.), każdoczesny właściciel lokalu nr 7 (T. K.), każdoczesny właściciel lokalu nr 10 (L. S.), każdoczesny właściciel lokalu nr 2 (M. K.). Właścicielem nieruchomości gruntowych obejmujących działki: nr 106/3 ((...)), nr 106/5 ((...)) oraz nr 128 jest Zgromadzenie O.O. (...) w K., działki nr 107/1 ((...)) Zgromadzenie XX (...) na P. w K., a działki nr 126 ((...)) Uniwersytet.

W części środkowej kamienicy posadowionej na działce nr 131/3 znajduje się brama przejazdowa. W sieni przejazdowej jest troje drzwi, z których jedne prowadzą do warsztatu mechanicznego zaś pozostałe do klatek schodowych. Na wprost sieni w kierunku działki nr 126 prowadzi betonowa, źle utrzymana droga, z licznymi pęknięciami. Nie istnieją relewantne zagrożenia dla budynku przy ul. G. 7 z powodu drgań powodowanych przez przejeżdżające pojazdy, są one już bowiem generowane przez pojazdy obecnie przejeżdżające tą ulicą. Za budynkiem po prawej stronie od drogi znajduje się część działki nr 131/4 stanowiąca podwórko wykorzystywane przez członków Wspólnoty do parkowania pojazdów. W jej północnej części, której grunt jest częściowo zabetonowany, a częściowo wyłożony kamieniami, znajdują się budynki gospodarcze, w tym betonowy garaż na jedno stanowisko z wiatą, które przylegają do działki nr 126. Na części działki nr 131/4 przylegającej do działek nr 131/6 i 131/5, jest urządzony ogródek na którym znajdują się również drzewa. Na granicy między działkami nr 131/4 i 126, na końcu betonowej drogi znajduje się żelazna, przesuwna brama, za którą znajduje się parking. Pomiędzy działkami nr 126 i 131/6 znajduje się mur, uszkodzony przez dwa duże drzewa. Działka nr 126 jest zabudowana budynkiem z pokojami gościnnymi, dwoma jednostkami dydaktycznymi Uniwersytetu i z restauracją w

pryziemiu (bursa P.). Jest z trzech stron ogrodzona murem, a z czwartej bramą wjazdową z napędem elektrycznym. Wjazd na teren działki nr 126 prowadzi przez dwie bramy monitorowane z poziomu Uniwersytetu. Przy wjeździe z prawej strony znajduje się jedno stanowiskowy garaż murowany. W niezabudowanej części działki znajduje się parking (na 20 - 22 miejsc parkingowych) służący gościom bursy, pracownikom i gościom drugiego domu Uniwersytetu przy F. oraz klientom komercyjnym na zasadzie abonamentu. Obecnie przejazd w bramie budynku posadowionym na działce nr 131/3 i część działki nr 131/4 (droga) są używane jako przejazd i przechód do budynków nr 7 i 7 a przy ul. G. Przejazd odbywa się wyłącznie przez bramę wjazdową na działce nr 131/3, a taki stan rzeczy istnieje od czasu kiedy powstał budynek Uniwersytetu na działce nr 126 (1906 r.).

Możliwy i optymalny do przeprowadzenia szlak drożny zapewniający odpowiedni dostęp do działki nr 131/6 przebiega od drogi publicznej (ul. G.) oznaczonej jako działka nr 165/4 przez część działek nr 131/3, nr 131/4 i nr 126 (wariant II opinii biegłego W. H.). Wartość rynkowa jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej w tym wariacie wynosi: dla działki nr 131/3 - 9.577,79 zł, dla działki nr 131/4 - 13.422,52 zł i dla działki nr 126 - 117.246,61 zł (łącznie 140.247 zł). Została ona określona przy założeniu wybudowania budynku na nieruchomości władnącej o parametrach zbliżonych do opisanych w piśmie z dnia 28 marca 2014 r. i przy maksymalnym wykorzystaniu potencjału budowlanego nieruchomości władnącej (opinia biegłego P. P.). Sąd Rejonowy podkreślił, że biegły nie mógł opierać swoich szacunków na ostatecznych projektach wnioskodawców, skoro przed prawomocnym zakończeniem sprawy o ustanowienie drogi koniecznej nie było możliwe przedstawienie ostatecznego projektu planowanej inwestycji.

Uwzględniając wniosek Sąd Rejonowy uznał, że działka nr 131/6 nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej w rozumieniu art. 145 § 1 k.c., a ustanowienie drogi koniecznej jest niezbędne dla zapewnienia prawidłowego jej zagospodarowania. Podkreślił, że o braku odpowiedniego dostępu do drogi publicznej świadczy nie tylko brak dostępu do budynku mieszkalnego, ale także części nieruchomości znajdującej się poza budynkiem mieszkalnym, której urządzenie jest prawem właściciela nie podlegającym ocenie z punktu widzenia

wybranego sposobu jej zagospodarowania. Wskazał, że stan braku odpowiedniego dostępu do drogi publicznej istniał jeszcze przed podziałem działki nr 131/ 2 na działki nr 131/5 i nr 131/6. Układ urbanistyczny tej części ulicy G. i Ł. od samego początku powodował, że duże i gospodarczo niewykorzystane podwórze kamienicy przy ul. G. 5 potrzebowało zapewnienia możliwości przejazdu i przechodu, a jego brak powoduje, że nie można tam wybudować nie tylko budynku mieszkalnego, biurowego czy garaży ale także urządzić parkingu.

Mając na względzie, że przez działki nr 131/3, nr 131/4 oraz nr 126 przebiega już szlak drogowy przeznaczony na cele komunikacji samochodowej, z którego korzystają zarówno ich właściciele, jak i Uniwersytet (właściciel działki 126), za najlepsze i najmniej uciążliwe rozwiązanie uznał przeprowadzenie szlaku drożnego według wariantu II opinii biegłego W. H. Wskazał, że ustanowienie drogi koniecznej w tym wariacie nie wymaga poważniejszych prac poza wyburzeniem części muru na działce władającej i wydania właścicielom działki 131/6 pilotów do bram umożliwiających ich otwarcie. Nie jest także w tym wariacie konieczne wycinanie drzew, szlak drożny prowadziłby bowiem pomiędzy nimi. Stwierdził, że dla Uniwersytetu taki przebieg drogi koniecznej będzie w istocie oznaczać nieznaczne ograniczenie powierzchni parkingu, za co otrzyma stosowne wynagrodzenie. Podkreślił, że nawet Wspólnota przyznała, że ten wariant drogi koniecznej najlepiej spełnia warunki racjonalnego gospodarowania, a jej zarzuty dotyczące zagrożeń dla konstrukcji budynku, w świetle opinii biegłych, uznał za nieuzasadnione. Dostrzegł, że w tym wariacie przebiegu drogi jest ona odsunięta od budynku przy ul. G. 7, co ma szczególne znaczenie dla tych współwłaścicieli nieruchomości obciążonej, których mieszkania znajdują się na parterze.

Sąd Rejonowy oddalił wniosek w zakresie w jakim dotyczył ustanowienia służebności przechodu do działki 131/5 uznając, że działka ta ma odpowiedni dostęp do drogi publicznej w tym zakresie, a w części dotyczącej ustanowienia dla tej działki służebności przejazdu umorzył postępowanie wobec cofnięcia wniosku.

Od powyższego rozstrzygnięcia apelację złożyła uczestniczka Gmina Miejska K. zaskarżając je jedynie w części dotyczącej wysokości zasądzonych na jej rzecz wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej, wnosząc o

jego podwyższenie o podatek od towarów i usług oraz Wspólnota, która zaskarżyła je w części uwzględniającej wniosek, domagając się jego oddalenia.

Postanowieniem z dnia 7 listopada 2016 r. Sąd Okręgowy w K. uwzględniając apelację Wspólnoty zmienił zaskarżone postanowienie i wniosek o ustanowienie służebności drogi koniecznej oddalił, umorzył postępowanie w zakresie w jakim wniosek dotyczył działki nr 131/5, oddalił apelację Gminy Miejskiej K. oraz rozstrzygnął o kosztach postępowania.

Podzielając dokonane przez Sąd Rejonowy ustalenia faktyczne, dodatkowo ustalił, że plany wnioskodawców co do rodzaju zabudowy na działce nr 131/6 nie uległy zmianie. Zamierzają oni postawić na niej budynek mieszkalny o kubaturze i gabarytach adekwatnych do rodzaju zabudowy w sąsiedztwie, składający się z minimum trzech mieszkań, z trzema miejscami postojowymi w przyziemiu. Inwestycja miałaby być realizowana przez około 18 miesięcy, przy wykorzystaniu dojazdu drogą służebną oraz korytarzem i sienią na działce nr 131/5, małymi samochodami ciężarowymi, którymi dowieziono (wywieziono) by niezbędny sprzęt, materiały budowlane i ziemię spod wykopów. Istnieje również możliwość zrealizowania inwestycji przez użycie dźwigu i ustawienie go przy posesji nr 5 w pasie drogi publicznej przy ul. G.. Na etapie postępowania apelacyjnego B. Ś. zbyła lokal mieszkalny nr 4 w budynku przy ul. G. 7 wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej na współwłasność po 1/2 części B. S. i K. W., których Sąd Okręgowy wezwał do wzięcia udziału w sprawie. Lokal ten znajduje się bezpośrednio nad przewiązką pod którą odbywa się ruch przez posesję nr 7, a przejeżdżające samochody są słyszalne dla mieszkańców tego lokalu, którzy odczuwają związane z ich ruchem drgania.

Sąd Okręgowy - odmiennie niż Sąd pierwszej instancji - przyjął, że nie istnieją w okolicznościach sprawy podstawy do ustanowienia służebności drogi koniecznej. Nie podzielił stanowiska Wspólnoty, że ustanowienie służebności będzie miało negatywny wpływ na stan techniczny budynku, odwołując się w tym zakresie do opinii biegłego do spraw budownictwa R. B. Stwierdził, że zła kondycja budynku - dla którego większym zagrożeniem jest ruch na ulicy G. - jest efektem braku gruntownych remontów. Zaakceptował także stanowisko Sądu Rejonowego,

że nie przekonują argumenty Wspólnoty, iż wnioskodawcy (ich poprzednicy prawni) tak zabudowali swoją nieruchomość, że sami pozbawili jej części dostępu do drogi publicznej lub mają możliwość przystosowania istniejącej klatki schodowej z wewnętrznymi schodami na potrzeby przejazdu. Nie podzielił także stanowiska skarżącej, że sąd jest związany treścią decyzji podziałowej uzależniającej dopuszczalność podziału od zapewnienia dostępu od drogi przez działkę nr 131/5, wskazując że to sąd ostatecznie decyduje czy rzeczywiście dostęp działki nr 131/6 przez działkę nr 131/5 jest odpowiedni.

Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, że wniosek jest bezzasadny, działka nr 131/6 ma bowiem odpowiedni - w rozumieniu art. 145 § 1 k.c. - dostęp do drogi publicznej. Stanowi ona bowiem nadal zorganizowaną całość gospodarczą z działką nr 131/5, czego nie zmienia jej podział, warunkowany zapewnieniem dla wydzielanej działki dostępu do drogi publicznej oraz zbycie w niej udziałów na rzecz M. Z.. Działka nr 131/5 dostęp taki bowiem na całej szerokości budynku G. 5 posiada, a przez klatkę schodową i sień gwarantowany jest dostęp pieszy do podwórka usytuowanego na działce nr 131/6. Na podstawie zeznań wnioskodawców Sąd Okręgowy przyjął, że istnieją techniczne możliwości zrealizowania planowanej na tej działce inwestycji bez potrzeby korzystania z przejazdu drogą konieczną. Proces budowlany może być bowiem zrealizowany wprost z ulicy G. i przez własną działkę wnioskodawców. Powstanie na zapleczu kolejnego budynku nie wymaga zatem urządzenia specjalnego wjazdu, prawidłowe korzystanie z nieruchomości może się bowiem odbywać przez istniejące przejście, o czym świadczy ustanowienie służebności przy sprzedaży udziałów w działce nr 131/6 na rzecz M. Z.. Podkreślił, że w taki właśnie sposób funkcjonuje większość budynków na terenie K.. W rezultacie potrzeba ustanowienia służebności drogi koniecznej powinna być - jego zdaniem - oceniana z perspektywy uzyskania pozwolenia na budowę i zapewnienia wjazdu na działkę nr 131/5 dla minimum trzech samochodów.

Miał na względzie, że najdłuższy odcinek drogi służebnej będzie przebiegać przez działkę Uniwersytetu, jednak najwięcej niedogodności wiąże się z tym odcinkiem drogi, który ma przebiegać przez sień budynku nr 5, z którego korzystają już pracownicy i goście Bursy P. oraz posiadacze stałego abonamentu,

co już generuje kilkanaście przejazdów dziennie. Dostrzegł, że zwiększenie ruchu o trzy samochody w niewielkim stopniu wpłynie na jego intensywność i może być niezauważalne dla właścicieli działek obciążonych, ale z drugiej strony nie można mieć gwarancji, że ilość samochodów, które będą chciały dojechać do działki nr 131/6 nie będzie większa, jeśli zamiast budynku mieszkalnego powstanie tam niewielki hotel lub biurowiec. Wnioskodawcy nie są też w stanie zagwarantować, że użytkownicy nowopowstałego budynku dostosują się do aktualnie deklarowanych zasad korzystania ze służebności. Podkreślił, że właściciele działki nr 131/6 chcą ją wykorzystać w sposób, który przyniesie im korzyści nieporównywalnie większe aniżeli korzyści, które uzyskają właściciele działek obciążonych. Zwrócił uwagę, że w strefie śródmiejskiej o zagęszczonej zabudowie powszechną praktyką jest korzystanie z miejsc postojowych wzdłuż ulic lub wynajmowanie miejsc parkingowych na publicznych lub prywatnych parkingach. Istnienie takiej możliwości wskazuje, że brak możliwości parkowania trzech samochodów na zapleczu kamienicy nie stanowi o braku odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Potrzeby takiej nie uzasadnia również konieczność uzyskania dla zamierzenia inwestycyjnego wnioskodawców pozwolenia na budowę, a rzeczą Sądu nie jest dokonywanie interpretacji prawa cywilnego na potrzeby prawa administracyjnego. Kwestia ta może podlegać ocenie jedynie z perspektywy regulacji art. 145 k.c.

Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że skarżąca Wspólnota nie miała uprawnienia do kwestionowania wysokości zasądzonego na rzecz poszczególnych właścicieli wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej, skoro oni sami nie wnieśli apelacji w tym przedmiocie. Zagadnienia tego, podobnie jak zarzutów dotyczących wysokości przyznanego Gminie Miejskiej K. wynagrodzenia, Sąd Okręgowy szczegółowo jednak nie badał, z uwagi na oddalenie wniosku o ustanowienie służebności drogi koniecznej. Zaznaczył jedynie, że rację miała skarżąca Gmina Miejska K., że przyznane jej wynagrodzenie powinno być podwyższone o podatek od towarów i usług.

Postanowienie Sądu Okręgowego zaskarżyli skargą kasacyjną, wnioskodawcy i uczestnik M. Z. w całości, wnosząc o jego uchylenie ewentualnie uchylenie i odrzucenie lub oddalenie apelacji Wspólnoty oraz uwzględnienie

apelacji Gminy Miejskiej K. przez zmianę punktu IV b postanowienia Sądu pierwszej instancji, w ten sposób, że w miejsce kwoty 9.577,79 zł i 13.422,52 zł zasądzenie odpowiednio kwot 11.780,68 zł i 16.509,70 zł oraz przyznanie na rzecz skarżących kosztów postępowania za obie instancje oraz kosztów postępowania kasacyjnego.

W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej zaskarżonemu postanowieniu zarzucili naruszenie:

- art. 145 k.c. przez jego niezastosowanie w wyniku błędnego przyjęcia, że działka nr 131/6 mimo braku jakiegokolwiek połączenia z drogą publiczną, ma do niej dostęp przez sień budynku G. 7 położonego na sąsiedniej nieruchomości (działka nr 131/5), mimo braku możliwości przejazdu, prawo parkowania pojazdów na tzw. „zapleczu” w strefie śródmiejskiej, czy też prawo dojazdu samochodem do zaplecza budynku stanowiącego odrębną nieruchomość nie stanowi potrzeb nieruchomości w rozumieniu art. 145 § 2 k.c., pomimo że w sprawie wykazano, że taki dojazd jest konieczny wobec niemożności zrealizowania inwestycji, w tym garażowej, bez jego zapewnienia, zaś urządzenie dojazdu przez działkę nr 131/5 jest niemożliwe, zaś sam podział nieruchomości nie miał żadnego wpływu na faktyczny brak dojazdu, który miał charakter „pierwotny” wobec istnienia historycznej zabudowy w pierzei ulicy; ograniczenia oceny pojęcia ustawowego „odpowiedni dostęp do drogi publicznej” do ustalenia faktycznego (dokonanego z naruszeniem prawa procesowego) - że istnieją technologiczne możliwości realizacji budynku bez wnioskowanej służebności, co wyklucza według sądu potrzebę jej ustanowienia, brak jakiegokolwiek oceny pojęcia „odpowiedni dostęp” oraz „interesu społeczno – gospodarczego” w rozumieniu art. 145 k.c. z punktu widzenia możliwości uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (dalej: „decyzja o warunkach zabudowy”) i pozwolenia na budowę - bądź istotnego ograniczenia zakresu planowanej inwestycji przez brak dojazdu - mimo, że wykazano i ustalono w sprawie, że bez uzyskania tego dostępu inwestor nie uzyska decyzji o warunkach zabudowy, zaś elementem planowanej inwestycji są trzy garaże, których realizacja bez dostępu do działki jest niemożliwa oraz błędne ustalenie braku interesu społeczno – gospodarczego w ustanowieniu służebności pomimo poprawnej oceny, że służebność znacznie podwyższy wartość działki nr

131/6, zaś uszczerbek dla działek nr 131/3 i 131/4 będzie nieznaczny wobec funkcjonowania od stu lat w tym samym miejscu intensywnie uczęszczanego dojazdu do działki Uniwersytetu (nr 126), na której jest zlokalizowany hotel i ponad dwadzieścia miejsc parkingowych,

- art. 61 w zw. z art. 2 ust. 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jedn. tekst: Dz.U. z 2020 r., poz.293, ze zm. - dalej: „u.p.z.p.” lub „ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym” oraz w związku z § 14 i 18 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim mają odpowiadać budynki i ich usytuowanie (jedn. tekst: Dz.U. z 2015 r., poz. 1422) - przez brak ich oceny i zastosowania w kontekście potrzeby ustalenia czy nieruchomości ma odpowiedni dostęp do drogi publicznej oraz jej społeczno – gospodarczego przeznaczenia,

- art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (jedn. tekst: Dz.U. z 2020 r., poz. 1333 - dalej: „Pr. bud.” lub „prawo budowlane”) przez zanegowanie wydanym orzeczeniem, odmawiającym ustanowienia służebności dojazdu, możliwości zagospodarowania nieruchomości mającej charakter budowlany w sposób zaplanowany przez właścicieli, wykluczając całkowicie możliwość realizacji inwestycji garażowej,

- art. 22 ust. 2 i 3 pkt 8 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2020 r., poz. 532 - dalej jako: „ustawa o własności lokali” lub „u.w.l.”) przez przyjęcie, że została skutecznie podjęta uchwała właścicieli lokali o zgodzie na podjęcie przez zarząd Wspólnoty - jako jej organ - czynności procesowych w charakterze strony przed Sądami obu instancji, pomimo że są to czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, zaś legitymacja Wspólnoty w sprawie dotyczącej obciążenia nieruchomości nie wynika wprost z ustawy, lecz może mieć oparcie wyłącznie w odpowiedniej uchwale współwłaścicieli wskazującej jednocześnie kierunek działania Wspólnoty w ramach postępowania, uchwała zezwalająca jedynie Wspólnocie na udzielenie pełnomocnictwa procesowego ma charakter wtórny i musi być poprzedzona zgodą na określoną czynność przekraczającą zwykły zarząd, takiej zaś uchwały w sprawie brak,

- art. 21 ust. 2 u.w.l. przez błędną wykładnię oraz zastosowanie i przyjęcie, że ma on zastosowanie w przypadku dokonywania przez Wspólnotę w charakterze strony czynności procesowych przed sądem,

- art. 22 ust. 2 u.w.l. przez jego niewłaściwe zastosowanie w związku z przyjęciem, że jest on podstawą podjęcia przez Wspólnotę uchwały o udzieleniu przez zarząd Wspólnoty pełnomocnictwa w jej imieniu do reprezentowania współwłaścicieli w sprawie o ustanowienie służebności drogi koniecznej.

W ramach drugiej podstawy kasacyjnej zaskarżonemu postanowieniu zarzucili naruszenie:

- art. 278 k.p.c. przez ustalenie, że realizacja budowy planowanej przez wnioskodawców jest w całości możliwa technologicznie bez potrzeby ustanawiania służebności - wyłącznie na podstawie fragmentów zeznania strony nieuprzedzonej na jakie okoliczności będzie dodatkowo słuchana, bez zasięgnięcia opinii biegłego, pomimo że jest to zagadnienie wymagające wiadomości specjalnych, których strona nie posiada, tym bardziej że nie miała w chwili przesłuchania możliwości i potrzeby wcześniejszej analizy sposobu realizacji inwestycji,

- art. 278 w związku z art. 233 § 1 k.p.c. z uwagi na wadliwość powyższego ustalenia z punktu widzenia potrzeb oceny możliwości zastosowania art.145 k.c. (brak oceny faktycznych możliwości technicznych takiego rozwiązania przez biegłego z uwzględnieniem jego kosztów oraz interesu społeczno - gospodarczego nakazującego dokonanie oceny bilansu strat i korzyści powstania lub braku służebności dla nieruchomości władnącej i obciążonej) oraz brak ustaleń faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia,

- art. 370 k.p.c., art. 378 § 1 k.p.c., art. 379 pkt 2 k.p.c., art. 385 k.p.c. i art. 386 § 2 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. przez nie uwzględnienie z urzędu nieważności postępowania spowodowanej nienależytym umocowaniem pełnomocnika Wspólnoty, wobec braku uchwały zezwalającej Wspólnocie na udział w postępowaniu w charakterze strony,

art. 510 k.p.c. oraz art. 370 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. przez rozpoznanie apelacji Wspólnoty – pomimo, że powinna być odrzucona, jako wniesiona przez osobę nie mającą legitymacji procesowej w sprawie, a więc

niedopuszczalną oraz wobec jej wniesienia przez pełnomocnika nie mającego umocowania w sprawie, a to wobec uchwały Wspólnoty zezwalającej na udzielenie pełnomocnictwa radcy prawnemu przez zarząd Wspólnoty w postępowaniu przed Sądem Rejonowym, nie zaś przed Sądem Okręgowym, jako sądem drugiej instancji.

W złożonym w toku postępowania kasacyjnego piśmie z dnia 12 maja 2017 r. skarżący dodatkowo wskazali, że w dniu 3 października 2016r., przed wydaniem zaskarżonego postanowienia zmarła uczestniczka L. S. W związku z powyższym podnieśli zarzut nieważności postępowania (art. 379 pkt 2 k.p.c.) i wniesli o uchylenie zaskarżonego postanowienia oraz przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania (k. 2002 - 2003).

W odpowiedzi na skargę Wspólnota wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W postępowaniu kasacyjnym podstawą kasacyjną braną pod uwagę z urzędu jest nieważność postępowania przed sądem drugiej instancji (art. 398¹³ § 1 k.p.c.). Sąd Najwyższy bada nieważność postępowania w granicach zaskarżenia, niezależnie od tego czy skarżący postawił odpowiedni zarzut w skardze, a jeżeli go postawił czy został on przekonująco jurydycznie uzasadniony (por. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2010 r., III CKN 416/98, OSNC 2000, nr 12, poz. 220). Badanie tej kwestii następuje bez względu na to, którego uczestnika interesy zostały dotknięte w związku z nieważnością postępowania (por. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 2006 r., I PK 124/06, OSNP 2008, nr 3 - 4, poz. 27 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 1997 r., III CKN 6/97, niepubl.).

Zaskarżone postanowienie zostało wydane 7 listopada 2016 r., a posiedzenie na którym zamknięto rozprawę odbyło się 26 października 2016 r. (k. 1857 - 1859 oraz k. 1860 - 1861). W toku postępowania kasacyjnego ujawniono, że uczestniczka postępowania L. S. zmarła 3 października 2016 r. (k. 1945), o czym Sąd Okręgowy nie został poinformowany, co skutkowało przeprowadzeniem rozprawy i wydaniem orzeczenia w stosunku do uczestniczki nie posiadającej zdolności sądowej, a zatem w warunkach nieważności (art. 379

pkt 2 w związku z art. 13 § 2 k.p.c.). Skutkuje to koniecznością uchylecia zaskarżonego postanowienia w całości, zniesienia postępowania w zakresie dotkniętym nieważnością i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania (art. 398¹⁵ § 1 w związku z art. 386 § 2 i 398²¹ k.p.c. i w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).

Nie przekonuje natomiast argumentacja skargi, odwołująca się do nieważności postępowania mającej wynikać z wadliwego umocowania zarządu Wspólnoty, jak i ustanowionego przez zarząd pełnomocnika. Bezzasadny jest również zarzut, że apelacja wniesiona przez Wspólnotę powinna być odrzucona, jako wniesiona przez podmiot pozbawiony legitymacji do jej wniesienia.

Zgodnie z art. 22 ust. 1 u.w.l. zarząd wspólnoty mieszkaniowej - będący odpowiednikiem organu osoby prawnej - może samodzielnie podejmować jedynie czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. Sprawa o ustanowienie służebności drogi koniecznej mieści się w zarządzie nieruchomością wspólną, jednak zarówno złożenie przez zarząd oświadczenia o ustanowieniu takiej służebności, jak i reprezentowanie wspólnoty w sprawie dotyczącej obciążenia nieruchomości wspólnej taką służebnością, jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu (art. 22 ust. 3 u.w.l.) (por. m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2011 r., II CSK 23/11, niepubl.). W sprawach czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, zarząd wspólnoty musi uzyskać zgodę właścicieli wyrażoną w formie uchwały, zapadłą większością głosów właścicieli lokali liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos (art. 22 ust. 2 w zw. z art. 23 ust. 2 u.w.l.). Podjęcie uchwały upoważniającej zarząd wspólnoty do określonego działania w sprawie przekraczającej zakres zwykłego zarządu nie musi być zatem zgodne z wolą każdego członka wspólnoty. Uchwała taka staje się następnie elementem właściwego umocowania, którego braki w płaszczyźnie procesowej wywołują skutki określone w art. 379 pkt 2 k.p.c.

W analizowanym przypadku zarząd Wspólnoty udzielił pełnomocnictwa radcy prawnemu M. Ź. do jej reprezentowania w postępowaniu przed Sądami obu instancji w sprawie o ustanowienie drogi koniecznej (k. 99), nie przedstawiając

uchwały Wspólnoty upoważniającej zarząd do reprezentacji w tego rodzaju sprawie. Po dostrzeżeniu tej wadliwości Wspólnota złożyła do akt sprawy uchwałę nr (...) /2011 z dnia 15 lipca 2011 r., którą zatwierdziła wszystkie dotychczasowe czynności podjęte w sprawie przez radcę prawnego M. Ż. i upoważniła zarząd Wspólnoty do udzielenia radcy prawnemu M. Ż. pełnomocnictwa do występowania w imieniu Wspólnoty w sprawie o ustanowienie służebności drogi koniecznej zawisłej przed Sądem Rejonowym w K. (I Ns (...)). Wraz z uchwałą zarząd dołączył do akt sprawy pełnomocnictwo z dnia 22 lipca 2011 r. (k. 218 - 220). Uchwała ta nie mogła jednak stanowić podstawy do reprezentowania przez zarząd Wspólnoty z tej podstawowej przyczyny, że nie została podjęta większością głosów, skoro za głosowało 6 właścicieli o łącznym udziale 46,51% (k. 218).

Uchwała (Nr 12/2011) podjęta większością głosów, o tożsamej treści, została dopiero przez Wspólnotę wydana 8 września 2011 r. (k. 522). Uchwały Wspólnoty stanowią jednostronne oświadczenia woli do których wykładni znajduje zastosowanie art. 65 k.c. Mimo niedoskonałości redakcyjnych analizowanej uchwały i zbędnej kazuistyki, jej wykładnia prowadzi do jednoznacznego wniosku, że wolą większości współwłaścicieli było umocowanie zarządu do reprezentacji w sprawie o ustanowienie służebności drogi koniecznej. Skoro współwłaściciele upoważnili zarząd do wykonania uchwały i udzielenia radcy prawnemu pełnomocnictwa do reprezentacji w sprawie o ustanowienie służebności drogi koniecznej oraz potwierdzili czynności, których dokonał on dotychczas, to oczywistym jest, że upoważnili w ten sposób zarząd do reprezentowania Wspólnoty w tej sprawie przed Sądem Rejonowym, choć powiązali uprawnienie do reprezentacji z osobą konkretnego pełnomocnika, którego zarząd miał ustanowić, co wywołało dalsze problemy praktyczne na etapie postępowania apelacyjnego w związku ze zmianą osoby pełnomocnika.

Wbrew stanowisku skarżących radca prawny M. Ż. był uprawniony w oparciu o udzielone mu przez zarząd pełnomocnictwo do wniesienia apelacji od postanowienia Sądu pierwszej instancji. Po pierwsze, była to czynność podjęta jeszcze przed Sądem Rejonowym (k. 1625 - 1632). Po drugie, zarząd Wspólnoty udzielił mu w sprawie zawisłej przed Sądem Rejonowym w K. Wydział I Cywilny (sygn. akt I Ns (...)/S) pełnomocnictwa do reprezentacji również w postępowaniu

odwoławczym (k. 99). Po trzeciej, użycie w pełnomocnictwie z dnia 22 lipca 2011 r. (k. 220) określenia „zawisłej przed Sądem Rejonowym w K. Wydział I Cywilny (sygn. akt I Ns (...)/S)” dookreśla jedynie sąd w którym sprawa „zawisła”, a nie wskazuje na wolę mocodawców ograniczenia pełnomocnictwa procesowego do czasu wydania wyroku przez ten Sąd.

Pismem z dnia 16 września 2016 r. pełnomocnictwo dla radcy prawnego M. Ż. zostało cofnięte, a w dniu 19 września 2016 r. zarząd Wspólnoty udzielił pełnomocnictwa radcy prawnemu A. W. do jej reprezentowania w niniejszej sprawie w postępowaniu przed Sądem drugiej instancji (k. 1850). Do akt sprawy złożono także uchwałę nr (...)/2016, w której Wspólnota zatwierdziła pełnomocnictwo udzielone przez zarząd radcy prawnemu A. W. i wyraziła zgodę na jej reprezentowanie w postępowaniu przed Sądem Okręgowym w K. (k. 1834). Kierując się dyrektywami wykładni oświadczeń woli (art. 65 k.c.) należy przyjąć, że wolą właścicieli, którzy podjęli uchwałę było by Wspólnota reprezentowała ich w tej sprawie również w postępowaniu przed Sądem drugiej instancji i umocowała pełnomocnika radcę prawnego A. W. do występowania w postępowaniu apelacyjnym. Zarzut nieważności postępowania związany z niewłaściwym umocowaniem zarządu Wspólnoty oraz reprezentującego Wspólnotę pełnomocnika nie zasługuje zatem na podzielenie.

Struktura podmiotowa postępowania nieprocesowego jest oparta na odmiennych założeniach niż procesu. W postępowaniu tym nie stosuje się przepisów o współuczestnictwie w sporze (por. m.in. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2001 r., I CKN 327/00, niepubl. i z dnia 25 lutego 2015 r., IV CZ 106/14, niepubl.). Jedną z cech charakterystycznych współczesnego postępowania nieprocesowego jest uczestnictwo w nim zainteresowanych, których interesy są zbieżne lub sprzeczne, a niejednokrotnie przenikają się lub krzyżują (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 20 kwietnia 2010 r., III CZP 112/09, OSNC 2010, nr 7 - 8, poz. 98). O możliwości wzięcia udziału w postępowaniu przez inne osoby niż wnioskodawca decyduje posiadanie statusu zainteresowanego, którego wykładnikiem jest interes prawny (art. 510 § 1 k.p.c.).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjęto, że wspólnota mieszkaniowa jest zainteresowanym w rozumieniu art. 510 k.p.c. w sprawie o ustanowienie

służebności drogi koniecznej, jednak zarząd może podejmować czynności w tej sprawie wyłącznie na podstawie uchwały właścicieli. Wspólnota mieszkaniowa, działając w ramach przyznanej jej zdolności prawnej, może również nabywać prawa i obowiązki do własnego majątku (por. uchwała Sądu Najwyższego - zasada prawna - z dnia 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07, OSNC 2006, nr 7-8, poz. 69). Nie wyklucza to możliwości wzięcia udziału w sprawie przez właścicieli wyodrębnionych lokali (członków wspólnoty mieszkaniowej), mają oni bowiem status zainteresowanych, choć ich udział nie jest konieczny. Interes prawny właściciela lokalu nie może być każdorazowo identyfikowany z interesem prawnym wspólnoty mieszkaniowej, skoncentrowanym na wspólnym interesie współwłaścicieli, wyrażającym się w utrzymaniu należytego stanu wspólnej nieruchomości, a uprawnienia wspólnoty i poszczególnych właścicieli nie są wobec siebie konkurencyjne (por. m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 lutego 2011 r., III CSK 110/10, OSNC - ZD 2011, nr 4, poz. 88 i wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 30 czerwca 2010 r., II OSK 729/09, niepubl.). W sprawie o ustanowienie służebności drogi koniecznej nie można odmówić właścicielowi wyodrębnionego lokalu statusu zainteresowanego, skoro może on korzystać z gruntu i nim rozporządzać w granicach określonych przez art. 140 k.c. i ustawę o własności lokali, a obowiązkiem sądu jest powiadomienie wszystkich współwłaścicieli nieruchomości przez które mogłaby przebiegać droga o prowadzonym w tym przedmiocie postępowaniu (art. 626 § 1 k.p.c.).

Rozważanie przez skarżących sprzeczności interesów między Wspólnotą a Gminą Miejską K. ma na aktualnym etapie postępowania walor teoretyczny. Domaganie się podwyższenia wynagrodzenia zasądzonego za ustanowienie służebności drogi koniecznej, nie musi bowiem pozostawać w sprzeczności z dalej idącym żądaniem Wspólnoty, oddalenia wniosku w całości. Kwestia czy Gmina Miasto K. domagając się uwzględnienia swojej apelacji, skierowanej przeciwko wysokości orzeczonego przez Sąd wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej, sprzeciwiała się apelacji Wspólnoty, popieranej przez pozostałych jej członków, nie została na rozprawie apelacyjnej bliżej wyjaśniona (k. 1859).

Jeżeli Sąd przyznał Wspólnocie status uczestnika i nie wydał w toku dalszego postępowania postanowienia o odmowie dopuszczenia jej do udziału w sprawie - mimo wezwania do udziału w niej wszystkich właścicieli lokali (k. 847) - to nie miał żadnych podstaw do odrzucenia apelacji Wspólnoty, jako wniesionej przez osobę nieuprawnioną (por. m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 1998 r., II CKN 699/98, niepubl.) Instytucja legitymacji procesowej jest właściwa dla procesu, a o kręgu zainteresowanych w sprawie nieprocesowej decyduje obiektywnie istniejący interes prawny. Występował on - w stosunku do Wspólnoty - na etapie postępowania pierwszoinstancyjnego i nie ustał w postępowaniu apelacyjnym. Wniesienie apelacji przez jednego z członków Wspólnoty - Gminę Miejską K. w odniesieniu do wysokości zasądzzonego na jej rzecz wynagrodzenia i niezaskarżenie orzeczenia Sądu pierwszej instancji przez pozostałych członków Wspólnoty oceny tej nie zmienia, skoro zgodnie z uchwałą nr 7/2016 (k. 1834) wolą większości członków Wspólnoty było umocowanie zarządu do jej reprezentowania w postępowaniu apelacyjnym, co znalazło wyraz także w popieraniu przez nich wniesionej przez Wspólnotę apelacji.

Wobec stwierdzenia - z przyczyn wyżej podniesionych - nieważności postępowania i zniesienia postępowania, przedwczesne jest merytoryczne odnoszenie się do zarzutów skargi kasacyjnej, skoro kwestie dotyczące istnienia podstaw do ustanowienia służebności drogi koniecznej będą przedmiotem ponownych ustaleń i rozważań sądu, w postępowaniu przeprowadzonym w wymaganym standardzie procesowym.

Stwierdzić jedynie należy, że czynienie ustaleń dotyczących technologicznych możliwości realizacji inwestycji na działce nr 131/6 na podstawie zeznań wnioskodawców narusza art. 278 k.p.c. Dowód z opinii biegłego ze względu na jego składnik w postaci wiadomości specjalnych jest dowodem tego rodzaju, że nie może być zastąpiony inną czynnością dowodową. Różnica między dowodami z opinii biegłego i zeznaniami stron ma charakter zasadniczy, skoro strona przedstawia jedynie sądowi swoją wiedzę o spostrzeżeniach mających związek ze sprawą, a biegły dostarcza sądowi wiedzę specjalistyczną potrzebną do dokonania ustaleń faktycznych i oceny zebranych dowodów. Jeżeli więc, zgodnie z art. 278 § 1 k.p.c. - sąd może uzyskać wiadomości specjalne wyłącznie

na skutek skorzystania z opinii biegłego, dopuszcza się naruszenia tego przepisu w związku z art. 232 k.p.c., z urzędu nie przeprowadzając dowodu z opinii biegłego. Nie budzi również wątpliwości, że nawet jeżeli w okolicznościach sprawy możliwość zrealizowania inwestycji w sposób określony przez Sąd Okręgowy istnieje, to opinią biegłego powinna być objęta ocena kosztów takiego przedsięwzięcia, skoro może mieć ona znaczenie z perspektywy przesłanek z art. 145 k.c.

Uzyskanie natomiast przez inwestora pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy jest uwarunkowane między innymi tym, że teren ma dostęp do drogi publicznej (art. 61 ust. 1 pkt 2 w zw. z art. 2 pkt 14 u.p.z.p.). Decyzja taka rozstrzyga jedynie o dopuszczalności realizacji określonej inwestycji na danym terenie, nie upoważnia natomiast inwestora do jej realizacji, ale uprawnia go do ubiegania się o wydanie pozwolenia na budowę. W orzecznictwie sądów administracyjnych przyjmuje się, że na tym etapie wystarczające jest złożenie przez inwestora oświadczenia zgodnie z którym ustanowienie służebności nastąpi przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę dla określonego zamierzenia inwestycyjnego (por. m.in. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13 lutego 2014 r., II OSK 2196/12, niepubl). Brak prawnie zagwarantowanego dostępu do drogi publicznej jest zatem przeszkodą jedynie do uzyskania pozwolenia na budowę. Nie ma zatem żadnych wątpliwości, że skarżący w pierwszej kolejności muszą uzyskać służebność drogi koniecznej by wystąpić o pozwolenie na budowę, które będzie następnie uwzględniać ewentualne ograniczenia inwestycji związane z zakresem uzyskanego dostępu do drogi publicznej w ramach drogi koniecznej. Sąd rozstrzygając sprawę o ustanowienie drogi koniecznej nie wkracza w sferę kompetencji organu administracyjnego wydającego decyzję o warunkach zabudowy czy pozwoleniu na budowę (por. m.in. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 5 listopada 2014 r., III CZP 74/14, OSNC 2015, nr 7-8, poz. 85).

Okoliczność, że skarżący chcą skorzystać z prawa do zabudowy należącej do nich nieruchomości (art. 4 Pr. Bud.) wykorzystując w pełni jej potencjał, nie oznacza że nie muszą uwzględniać w swych planach inwestycyjnych uwarunkowań terenu planowanej inwestycji związanych z brakiem jej dostępu pojazdami

mechanicznymi do drogi publicznej. Będą one bowiem ograniczane przez konieczność zapewnienia zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami, w tym możliwością zapewnienia dostępu do drogi publicznej, warunkowanego zrealizowaniem przesłanek z art. 145 k.c.

Jeżeli nieruchomości nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, właściciel może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej (droga konieczna). Artykuł 145 § 1 k.c. nie wymaga jednak całkowitego wyłączenia dostępu do drogi publicznej, gdyż przesłanką ustanowienia służebności jest tylko nieodpowiedni dostęp do niej (por. m.in. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2008 r., III CSK 232/08, niepubl. i z dnia 13 kwietnia 2011 r., V CSK 317/10, OSNC-ZD 2012, nr 2, poz. 28).

Odpowiedni dostęp do drogi publicznej to taki, który umożliwia korzystanie z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem, tj. normalne, gospodarcze wykorzystanie nieruchomości. Ustawodawca nie sprecyzował czym jest „odpowiedni dostęp” w rozumieniu tego przepisu, a kryterium to celowo zostało ukształtowane w sposób nieostry, pozwalając na elastyczną ocenę różnorodnych sytuacji występujących w praktyce. Pojęcie to musi być konkretyzowane w ścisłym związku z określoną sytuacją faktyczną, zaś formułowanie w tym zakresie jakichkolwiek ogólnych reguł jest znacznie utrudnione. O tym, czy istniejący dostęp jest odpowiedni decydują każdorazowo okoliczności konkretnej sprawy.

Nieruchomość gruntowa stanowiąca własność skarżących (działka nr 131/5) przylega do drogi publicznej, a działka nr 131/6 ma do niej dostęp pieszy za pośrednictwem działki nr 131/5. W sytuacji, w której nieruchomość przylega do drogi publicznej w orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że na podstawie art. 145 § 1 k.c. nie można żądać ustanowienia drogi koniecznej, jeżeli niedogodność w dostępie do drogi publicznej lub do usytuowanych na nieruchomości budynków wynika jedynie z niekorzystnego usytuowania budynków na nieruchomości. W takim bowiem wypadku chodzi nie o dostęp do drogi publicznej, lecz łatwiejsze korzystanie z budynków. Zorganizowanie zaś łatwiejszego sposobu eksploatacji nieruchomości należy do właściciela nieruchomości. Instytucja służebności nie może bowiem służyć wygodzie właściciela nieruchomości władnącej kosztem naruszenia prawa właściciela działki

obciążonej (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 4 lipca 1974 r., III CRN 125/74, OSNC 1975, nr 9, poz. 135, z dnia 13 marca 1975 r., III CRN 488/74, niepubl., z dnia 12 września 1997 r., I CKN 228/97, niepubl., z dnia 10 maja 1977 r., III CRN 90/77, niepubl., z dnia 11 września 1998 r., I CKN 836/97, niepubl., z dnia 18 września 1998 r., III CKN 609/97, OSNC 1999, nr 3, poz. 55, z dnia 5 listopada 1998 r., I CKN 878/97, niepubl., z dnia 13 września 2000 r., II CKN 336/00, niepubl., z dnia 19 stycznia 2001 r., I CKN 322/00, niepubl., z dnia 6 kwietnia 2004 r., I CK 552/03, OSNC 552/03, OSNC 2005, nr 4, poz. 70, z dnia 20 września 2012 r., IV CSK 34/12, niepubl. oraz z dnia 5 kwietnia 2017 r., II CSK 476/16, niepubl.).

W przypadku, gdy nieruchomość przylega do drogi publicznej w orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazano, iż od zasady, że odpowiedni dostęp do drogi publicznej powinien zapewnić własnym staraniem sam właściciel nieruchomości można odstąpić wyjątkowo, gdy właściciel wykaże, że trudności z dostępem do części nieruchomości lub znajdujących się na niej budynków nie wynikają z jego własnych nieprzemyślanych lub wręcz sprzecznych z prawem działań, że nie może tych trudności usunąć we własnym zakresie, a za ustanowieniem służebności przemawiają szczególne względy (por. niepublikowane postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 6 października 2000 r., IV CKN 123/00, z dnia 31 stycznia 2007 r., II CSK 421/06, z dnia 30 listopada 2007 r., IV CSK 276/07, oraz z dnia 20 września 2012 r., IV CSK 34/12). Dotyczy to w szczególności sytuacji, w której uzyskanie odpowiedniego dostępu do drogi publicznej przez właściciela nieruchomości pozbawionej takiego dostępu jest niemożliwe albo wprawdzie osiągalne, ale koszty i rozmiary inwestycji potrzebnej do usunięcia przeszkody są bardzo znaczne, wymagają niewspółmiernych albo nieopłacalnych nakładów (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 6 kwietnia 2004 r., I CK 552/03, OSNC 2005, nr 4, poz. 70, z dnia 18 marca 2005 r., III CK 447/04 niepubl. oraz z dnia 30 września 2009 r., V CSK 480/08, niepubl.). Okoliczność taką może także stanowić istnienie na danym terenie od wielu lat, intensywnie eksploatowanej drogi koniecznej, której przystosowanie do potrzeb skarżących związanych z zagospodarowaniem działki, mającej jedynie pieszy dostęp do drogi publicznej - bez znaczącej dolegliwości dla nieruchomości obciążonej - jest możliwe.

Służebność drogi koniecznej – jako prawo elastyczne i poddające się kształtowaniu *ad casum* - nie posiada niezmiennej, z góry określonej treści, obejmującej obligatoryjnie możliwość przejazdu przez cudzą nieruchomość samochodem. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjęto, że odpowiedni dostęp do drogi publicznej powinien obejmować możliwość przejazdu pojazdów mechanicznych, chyba że nie uzasadniają tego potrzeby nieruchomości władnącej, konfiguracja granic, ukształtowanie terenu lub interes społeczno - gospodarczy. W konsekwencji droga konieczna nie może być rozumiana jako prosta kontynuacja poruszania się samochodem, jaką daje droga publiczna (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 14 maja 2014 r., III CZP 14/14, OSNC 2015, nr 1, poz. 8).

W odniesieniu do nieruchomości położonej w zabudowie wielkomiejskiej, wśród ulic o dużym natężeniu ruchu, ocena czy nieruchomość powinna mieć zapewnioną możliwość dojazdu pojazdów mechanicznych musi być dokonana z uwzględnieniem obowiązującego w sąsiedztwie tej nieruchomości sposobu organizacji ruchu, istnienia stref ograniczonego parkowania i wynikających stąd ograniczeń w dojeździe do nieruchomości. W konkretnych okolicznościach dostęp do drogi publicznej może być uznany za odpowiedni także wówczas, gdy istnieje możliwość zaparkowania samochodu w pobliżu drogi publicznej i pokonania dalszej drogi pieszo (por. m.in. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 21 sierpnia 2019 r., I CSK 30/19, niepubl. i z dnia 13 kwietnia 2011 r., V CSK 317/10, OSNC-ZD 2012, nr 2, poz. 28).

W odniesieniu do nieruchomości stanowiącej własność skarżących położonej w zabudowie śródmiejskiej, blisko (...) Rynku Głównego, należy więc ustalić, jaki ta nieruchomość powinna mieć dostęp do drogi publicznej z perspektywy jej funkcjonalnych potrzeb, aby można uznać ten dostęp za odpowiedni w rozumieniu art. 145 § 1 k.c., a następnie dopiero ocenić, czy istniejący dostęp do tej nieruchomości jest odpowiedni albo też może zostać zapewniony staraniem samych skarżących. Wymaga to jednoznacznego sprecyzowania zamierzeń inwestycyjnych skarżących na działce 131/6 - tak by możliwa była ocena stopnia uciążliwości służebności dla nieruchomości sąsiednich.

Zapewnienie skarżącym możliwości zrealizowania zamierzeń inwestycyjnych, w tym możliwości dojazdu i parkowania na działce nr 131/6, musi być dokonany w

kontekście sytuacyjnej oceny potrzeb nieruchomości władnącej i obciążonej (cechy nieruchomości oraz sposób ich wykorzystania, wpływ drogi koniecznej na nieruchomość sąsiednią w tym zwłaszcza intensywność korzystania z niej, możliwości parkowania poza nieruchomością). Zgodnie z regułą proporcjonalności sprecyzowaną w art. 145 § 2 zdanie pierwsze k.c. ustanowienie drogi koniecznej stanowić powinno wynik rachunku korzyści i strat wynikających z przeprowadzenia szlaku drogowego w określony sposób dla właścicieli nieruchomości władnącej i obciążonej. Powinno też uwzględniać szerszy kontekst społeczno - gospodarczy (art. 145 § 3 k.c.). Sąd Okręgowy powinien zatem rozważyć czy obciążenie nieruchomości (działek nr 131/3 i 131/4) drogą służebną do działki 131/6 jest tak uciążliwe, że przeważa nad korzyściami wynikającymi z tego rozwiązania, w sytuacji gdy właściciel działki nr 126, przez którą przebiega większość szlaku służebnego, na etapie postępowania apelacyjnego się temu nie sprzeciwia, a intensywnie wykorzystywany przejazd przez działki 131/3 i 131/4 już istnieje. Uwzględnienia w tym kontekście wymaga zlokalizowanie nieruchomości służebnych i władających w centralnej części miasta K., w strefie zwartej zabudowy przedwojennej, wielomieszkaniowej, z czym wiążą się zapewne problemy związane z parkowaniem samochodów.

Z przytoczonych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 w związku z art. 386 § 2 i 398²¹ k.p.c. i w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania. Uchyleniem objęto - zgodnie z zakresem zaskarżenia - całość zaskarżonego postanowienia, w tym również rozstrzygnięcie o oddaleniu apelacji Gminy Miasta K., rozstrzygnięcie o wynagrodzeniu za ustanowienie służebności drogi koniecznej jest bowiem integralnie związane z istnieniem podstaw do ustanowienia służebności (por. m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2016 r., V CSK 531/15, niepubl. i orzeczenia przytoczone w jego uzasadnieniu).

O kosztach postępowania kasacyjnego Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 108 § 2 w związku z art. 391 § 1 i 398²¹ k.p.c.

jw

