

UCHWAŁA

Dnia 14 maja 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Jacek Gudowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Krzysztof Strzelczyk

SSN Maria Szulc

Protokolant Katarzyna Bartczak

w sprawie z wniosku D. D.
przy uczestnictwie Z. J. i in., o ustanowienie służebności drogi koniecznej,
po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym
w dniu 14 maja 2014 r.
zagadnienia prawnego
przedstawionego przez Sąd Okręgowy w B.
postanowieniem z dnia 19 grudnia 2013 r.,

"Czy w świetle przepisu artykułu 145 § 1 kodeksu cywilnego odpowiednim dostępem do drogi publicznej jest zawsze dostęp pojazdem samochodowym czy też przeciwnie, położenie nieruchomości władnącej może uzasadniać przyjęcie, że odpowiednim dostępem do drogi publicznej jest piesze przejście, w sytuacji, w której wykonanie dojazdu pojazdem samochodowym jest technicznie możliwe, lecz pociągnie za sobą ingerencję w nieruchomości obciążone w postaci utraty dotychczasowego charakteru lub zmiany przeznaczenia?"

podjął uchwałę:

Odpowiedni dostęp do drogi publicznej (art. 145 § 1 k.c.) powinien obejmować także możliwość przejazdu pojazdów mechanicznych, chyba że nie uzasadniają tego potrzeby nieruchomości władnącej, konfiguracja granic, ukształtowanie terenu lub interes społeczno-gospodarczy.

UZASADNIENIE

Nieruchomość wnioskodawcy D. D., stanowiąca działkę nr [...] o powierzchni 733 m², położona w W., w terenie górzystym, nie ma – ze względu na konfigurację – dostępu do drogi publicznej. W dziale I księgi wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości wpisane jest wprawdzie prawo służebności przechodu, przejazdu i przegonu pasem o szerokości 3 m, wzdłuż południowej granicy działki, jednak służebność ta – w takim zakresie – nigdy nie była ani urządzona, ani wykonywana. Obecnie wytyczenie, urządzenie i korzystanie ze szlaku służebnego, zgodnie z wpisem do księgi wieczystej, zwłaszcza w zakresie przejazdu, nie jest możliwe także ze względu na częściową zabudowę szlaku.

W rzeczywistości kontakt z nieruchomością i stojącym na niej domem, wykorzystywanym jako pensjonat z pokojami wynajmowanymi turystom, zapewnia strome przejście urządzone w latach 70., stanowiące niemal na całym przebiegu schody składające się ze 140 stopni wykonanych z drewnianych podkładów kolejowych. Do nieruchomości wnioskodawcy nigdy nie dojeżdżały pojazdy samochodowe; było i jest to niemożliwe ze względu na ukształtowanie terenu. Nawet w czasie budowy domu wszystkie materiały budowlane wynoszone były po istniejących schodach.

Postanowieniem z dnia 24 czerwca 2013 r. Sąd Rejonowy w C., uwzględniając wniosek D. D., ustanowił na rzecz przedmiotowej nieruchomości służebność drogi koniecznej – jednym z wybranych, zaproponowanych szlaków – zapewniający także dojazd pojazdami samochodowymi.

Rozpoznając apelację uczestniczki M. W., domagającej odmowy ustanowienia służebności, ewentualnie osadzenia jej na innym, zaprojektowanym przez biegłego, szlaku, omijającym jej nieruchomość, Sąd Okręgowy w B. przedstawił Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia zagadnienie prawne budzące poważne wątpliwości, przytoczone na wstępie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Swobodny dostęp jest naturalnym warunkiem korzystania z nieruchomości; w klasycznym ujęciu oznacza możliwość dojścia i dojazdu do nieruchomości,

a w stosunkach wiejskich także możliwość przegonu (przepędu) była. Pojęcie „dostępu” ewoluje jednak; dostosowuje się do zmiany stosunków społeczno-gospodarczych oraz rozwoju cywilizacji i potrzeb człowieka. Jest to szczególnie wyraźne przy pojmowaniu „dojazdu”, tj. dostawiania się (dojeżdżania) do nieruchomości za pomocą środków lokomocji, a w szczególności samochodów.

Jest oczywiste, że samochód – zarówno osobowy, jak i ciężarowy (dostawczy) – jest obecnie jednym z najważniejszych elementów systemu życia, współtworzącym współczesną cywilizację, opartą na technologii i mechanice (cywilizacja techniczna). Jak się podkreśla, także w judykaturze Sądu Najwyższego, korzystanie z samochodu stało się standardem cywilizacyjnym i jego funkcja, zwłaszcza użytkowa, będzie się umacniać (por. np. uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 2011 r., III CZP 5/11, OSNC 2012, nr 3, poz. 28). Biorąc to pod uwagę, należy stwierdzić, że współczesna, dynamiczna wykładnia pojęcia „dostęp do nieruchomości” – także „odpowiedni dostęp do drogi publicznej” w rozumieniu art. 145 § 1 k.c. – musi obejmować komunikację z nieruchomością za pomocą samochodów, a szerzej – za pomocą pojazdów mechanicznych służących do przemieszczania się lub przewożenia towarów. Oznacza to, że obecnie dojazd samochodem (pojazdem mechanicznym) powinien być co do zasady składnikiem odpowiedniego dostępu nieruchomości do drogi publicznej.

Taką wykładnię można odnaleźć w orzecznictwie Sądu Najwyższego, który już w latach 50. podkreślał, że dostęp, o którym mowa, oznacza łączność nieruchomości z drogą publiczną, „zarówno kołową, jak i pieszą” (por. orzeczenie z dnia 18 czerwca 1953 r., I C 442/53, OSN 1954, nr 2, poz. 43), a następnie jednoznacznie przyjmował, iż przez „łączność kołową” należy rozumieć dojazd samochodem lub maszynami rolniczymi (np. uchwała z dnia 22 grudnia 1983 r., III CZP 67/83, nie publ. lub postanowienia z dnia 30 listopada 2007 r., IV CSK 276/07, nie publ., z dnia 8 maja 2008 r., V CSK 570/07, nie publ. i z dnia 7 listopada 2012 r., IV CSK 423/12, nie publ.). Współcześnie należy tę wykładnię potwierdzić i nadać jej trwały prospektywny charakter.

Trzeba jednak pamiętać, że ocena odpowiedności dostępu do drogi koniecznej jest dokonywana w ramach służebności gruntowej, czyli ograniczonego prawa rzeczowego obciążającego, niekiedy dolegliwie, określoną nieruchomości w celu zwiększenia użyteczności innej nieruchomości. W tym wypadku chodzi o służebność drogi koniecznej, polegającą na obciążeniu – za wynagrodzeniem – nieruchomości mającej odpowiedni dostęp do drogi publicznej na rzecz nieruchomości, która takiego dostępu nie ma lub jest on nieodpowiedni (art. 145 § 1 k.c.). Przyjęcie zatem, że odpowiedni dostęp do drogi publicznej powinien obejmować również możliwość przejazdu pojazdów mechanicznych nie wyłącza jednak konieczności różnicowania treści służebności drogi koniecznej zależnie od okoliczności. Unormowanie drogi koniecznej ma charakter elastyczny, w związku z czym daje sądowi znaczną swobodę w kształtowaniu treści służebności oraz pozostawia możliwość dostosowania decyzji do konkretnych czynników stanu faktycznego. Jest to bardzo istotne, zwłaszcza że „przeprowadzenie” (*verbum legis*) drogi koniecznej zależy od oceny potrzeb nieruchomości izolowanej i „możliwości” nieruchomości, która ma być obciążona, a także od interesu społeczno-gospodarczego. Duże znaczenie mają również okoliczności obiektywne, techniczne, gdyż przeprowadzenie drogi koniecznej może być wyłączone albo znacznie utrudnione na skutek zastanego, utrwalonego sposobu zagospodarowania nieruchomości, niekorzystnego ukształtowania terenu albo konfiguracji granic, zarówno naturalnych, jak i geodezyjnych.

Znacznym zakresem elastyczności charakteryzuje się przede wszystkim kluczowe dla konstrukcji drogi koniecznej pojęcie „odpowiedności” dostępu nieruchomości do drogi publicznej. Kryterium to zostało celowo ukształtowane w sposób nieostry, gdyż w takim ujęciu pozwala w każdej konkretnej sytuacji na ustalenie, czy potrzeby nieruchomości izolowanej wymagają zapewnienia komunikacji samochodowej, a jeżeli tak, w jakim zakresie – jakimi pojazdami i z jaką częstotliwością. Istotna jest także wynikająca z art. 145 § 2 zdanie pierwsze k.c. zasada proporcjonalności, ustawodawca wymaga bowiem, aby przeprowadzenie drogi koniecznej uwzględniało nie tylko potrzeby nieruchomości izolowanej, ale także zakres obciążenia nieruchomości odgradzającej dostęp do drogi publicznej. Ustanowienie więc służebności drogi koniecznej powinno być wynikiem bilansu korzyści i strat wynikających z przeprowadzenia drogi. Służebność jest prawem na rzeczy cudzej,

a jej celem jest m.in. godzenie interesów właścicieli sąsiadujących nieruchomości; jeżeli interesów tych nie da się pogodzić, mogą zachodzić podstawy do odmowy ustanowienia służebności.

Kryterium proporcjonalności stanowi także podstawę wyboru tego z proponowanych i projektowanych wariantów drogi koniecznej, który nie przewiduje dojazdu do nieruchomości władnącej samochodem lub innym pojazdem mechanicznym. Stanowisko takie zajął Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 7 listopada 2012 r., IV CSK 423/12 (nie publ.), stwierdzając w konkretnych okolicznościach sprawy, że ukształtowanie terenu oraz potrzeby nieruchomości izolowanej, użytkowanej wyłącznie w celach rekreacyjnych i hobbystycznych, nie uzasadniają przeprowadzenia drogi koniecznej umożliwiającej przejazd pojazdami mechanicznymi; wystarczające jest przejście.

Należy w końcu pamiętać, że zgodnie z art. 145 § 3 k.c. przeprowadzenie drogi koniecznej powinno uwzględniać interes społeczno-gospodarczy. Wymieniony przepis ustanawia klauzulę generalną odsyłającą do reguł pozaprawnych, obejmujących nie tylko interesy właścicieli sąsiadujących nieruchomości, ale także interes publiczny. Za pomocą tej klauzuli sąd może korygować oceny dokonywane na podstawie art. 145 § 2 zdanie pierwsze k.c., odwołując się m.in. do dobrych obyczajów lub zasad współżycia społecznego, co np. uzasadnia odmowę ustanowienia służebności drogi koniecznej, jeżeli zagrażałoby to wystąpieniem konfliktów sąsiedzkich, dekomponowało utrwalone stosunki lokalne, godziło w utrwalony przez wiele lat sposób gospodarowania, naruszało szanowane dotychczas zwyczaje albo narażało nieruchomość obciążoną na szczególne natężenie strat, zarówno majątkowych, jak i niemajątkowych (por. np. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 26 września 2000 r., III CKN 413/00, nie publ. i z dnia 5 lutego 2004 r., III CK 37/04, nie publ). Klauzula ta - w węższym zakresie - może być zatem także argumentem przemawiającym przeciwko uwzględnieniu w treści służebności drogi koniecznej komunikacji samochodowej. Nie wolno zapominać, że choć standardy cywilizacji technicznej lokują pojazdy mechaniczne (*scil.* samochody osobowe) wśród rzeczy codziennego użytku, to jednak skutki tej cywilizacji – urbanizacja, zagęszczenie zaludnienia albo

zagrożenia dla środowiska naturalnego oraz zdrowia ludzi – uzasadniają pewne istotne ograniczenia. Właśnie także ze względu na te zagrożenia nie wszystkie nieruchomości izolowane od sieci dróg publicznych mogą mieć zapewnioną łączność z tą siecią przy wykorzystaniu komunikacji samochodowej.

Z tych powodów Sąd Najwyższy, syntetyzując przeprowadzoną analizę, uchwalił, że odpowiedni dostęp do drogi publicznej w rozumieniu art. 145 § 1 k.c. współcześnie powinien obejmować możliwość przejazdu pojazdów mechanicznych, chyba że nie uzasadniają tego potrzeby nieruchomości władnącej, konfiguracja granic, ukształtowanie terenu lub interes społeczno-gospodarczy.