

POSTANOWIENIE

Dnia 12 maja 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Agnieszka Piotrowska (przewodniczący)

SSN Marta Romańska (sprawozdawca)

SSN Krzysztof Strzelczyk

w sprawie z wniosku W. Ż.
przy uczestnictwie M. F., K. B., J. G., A. F. i E. G.
o ustanowienie drogi koniecznej,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 12 maja 2021 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawcy
od postanowienia Sądu Okręgowego w S.
z dnia 18 lipca 2018 r., sygn. akt I Ca (...),

- 1) oddała skargę kasacyjną,**
- 2) zasądza od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki E. G. kwotę 240 (dwieście czterdzieści) zł oraz solidarnie na rzecz M. F. i A. F. kwotę 240 (dwieście czterdzieści) zł tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wnioskodawca W. Ż. wniósł o ustanowienie na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), w R., obrębie P., dla której nie jest prowadzona księga wieczysta, służebności drogowej polegającej na prawie przejścia i przejazdu przez nieruchomość gruntową M. F. i A. F., stanowiącą działkę nr (...)3, w R., obrębie P., za jednorazowym wynagrodzeniem w wysokości 2.000 zł,

płatnym w terminie 14 dni od daty uprawomocnienia się orzeczenia, ewentualnie o ustanowienie na jego rzecz nieodpłatnej służebności osobistej na nieruchomości M. F. i A. F., stanowiącej działkę nr (...)3 o takiej treści, jak służebność gruntowa.

M. F. i A. F. wniesli o odrzucenie wniosku z uwagi na powagę rzeczy osądzonej albo o jego oddalenie.

Wezwani do udziału w sprawie w charakterze uczestników E. G. i K. B., właściciele nieruchomości stanowiących działki odpowiednio nr (...)6 i nr (...)5 w R., nie zgodzili się na obciążenie ich nieruchomości na rzecz nieruchomości wnioskodawcy, a J. G., właściciel działki nr (...)4 w R. zgodził się na przejazdy wnioskodawcy przez jego nieruchomość.

Postanowieniem z 8 maja 2018 r. Sąd Rejonowy w S. oddalił wniosek. Sąd Rejonowy ustalił, że wnioskodawca jest właścicielem niezabudowanej działki nr (...) o powierzchni 3,46 ha, położonej w R., obrębie P. powiecie suwalskim. Nabył ją od J. J. i E. J. na podstawie umowy przekazania gospodarstwa rolnego o powierzchni 11,42 ha z 20 czerwca 1979 r. Działka nr (...) składa się z gruntów ornych, pastwiska, lasu, nieużytków i przylega jedynym bokiem do drogi publicznej na działce nr 1(...). Około połowę jej powierzchni zajmuje las z możliwym do pozyskania drzewostanem, natomiast wschodnia część działki wykorzystywana jest jako pastwisko. Między zachodnią, a wschodnią częścią działki występuje znaczne obniżenie terenu sięgające do 30 m. Wnioskodawca na bieżąco pozyskuje drewno z działki nr (...).

M. F. i A. F. są właścicielami nieruchomości, w skład której wchodzi działki nr (...)3 i nr (...)7 w R.. Działka nr (...)3 jest zabudowana dwoma budynkami mieszkalnymi. Teren działki stanowi zaplecze agroturystyczne, na którym uczestnicy planują wznieść saunę, zadaszony grill, urządzić boisko i plac zabaw. Także ta działka przylega do drogi publicznej na działce nr 1(...).

E. G. jest właścicielką nieruchomości złożonej z działki nr (...)6 w R.. Znajdują się na niej pastwiska trwałe i las. Objęta jest pięcioletnimi projektami unijnymi rozwoju obszarów wiejskich i restrukturyzacji gospodarstw rolnych (pomoc na rzecz rozwoju małych gospodarstw). Termin końcowy pierwszego z nich upływa w 2020 r., a drugiego - 26 kwietnia 2022 r.

K. B. jest właścicielem nieruchomości złożonej z działki nr (...)5 w R.. Stanowi ona pastwisko i jest objęta pięcioletnim programem rozwoju obszarów wiejskich do 2021 r. oraz włączona do programu Trwałe Użytki Zielone (TUZ).

J. G. jest właścicielem nieruchomości złożonej z działki nr (...)4 w R..

Działki nr (...), nr (...)4, nr (...)6, nr (...)5, nr (...)7 i nr (...)3 położone są w granicach projektowanego specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „D.”, zatwierdzonego Decyzją Komisji Europejskiej, Obszaru Chronionego Krajobrazu „P.” oraz otuliny (...) Parku Krajobrazowego. Obowiązuje na nich zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym, przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych. Działka nr (...)3 jest położona równolegle do działki nr (...) po jej wschodniej stronie. Obok leży działka nr (...)7. Działka nr (...)5 graniczy od zachodu z działką nr (...), za nią leży działka nr (...)6 i nr (...)4. Wszystkie te działki przylegają do drogi publicznej na działce nr 1(...).

W lipcu 2014 r. wnioskodawca wystąpił o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji obejmującej drogę wewnętrzną na części działki nr (...). Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska negatywnie zaopiniował inwestycję i wskazał na jej niedopuszczalność z uwagi na ochronę środowiskową terenu, na którym się znajduje. Wójt Gminy Rutka Tartak umorzył postępowanie w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy.

Ewentualna droga łącząca działkę nr (...) z drogą publiczną na działce nr 1(...) przez działki nr (...)7 i nr (...)3 zajęłaby grunty o powierzchni 0,0322 ha. Na trasie zaprojektowanej drogi na działce nr (...)3 rosną młode świerki. Z kolei droga łącząca działkę nr (...) z drogą publiczną na działce nr 1(...) przez działki nr (...)5, nr (...)6 i nr (...)4 zajęłaby grunty o łącznej powierzchni 0,1095 ha, w tym - na działce nr (...)6 - 0,0495 ha, na działce nr (...)4 - 0,0302 ha i na działce nr (...)5 - 0,0298 ha. Jednorazowe wynagrodzenie za ustanowienie drogi koniecznej przez działki nr (...)7 i nr (...)3 wyniosłoby 19.600 zł, zaś przez działki nr (...)4, nr (...)6 i nr (...)5 - łącznie 52.350 zł (działka nr (...)4 - 9.500 zł, działka nr (...)6 - 17.900 zł, działka nr (...)5 - 24.950 zł).

Wnioskodawca w sprawie I Ns (...) domagał się ustanowienia na swoją rzecz służebności drogi koniecznej na nieruchomości M. F. i A. F. stanowiącej działkę nr (...)3. Postanowieniem z 19 lutego 2014 r. Sąd Rejonowy w S. oddalił ten wniosek, a postanowieniem z 14 maja 2014 r., I Ca (...) Sąd Okręgowy w S. oddalił apelację wnioskodawcy od tego postanowienia. W niniejszej sprawie wnioskodawca zgłosił tożsame żądanie. Sąd Rejonowy uznał, że w sprawie nie występują przesłanki uprawniające wnioskodawcę do domagania się ustanowienia służebności drogi koniecznej, ani też służebności osobistej polegającej na prawie przejazdu i przechodu. Nieruchomość wnioskodawcy ma dostęp do drogi publicznej, gdyż zlokalizowana jest w jej bezpośrednim sąsiedztwie i do niej przylega. Wnioskodawca przez cały okres władania nieruchomością zdawał sobie sprawę z jej charakteru, ukształtowania i możliwości zagospodarowania. Niekorzystna budowa topograficzna niezabudowanej nieruchomości polegająca na tym, że w jej centralnej części występuje znaczna pochyłość terenu i nie ma na niej wytyczonej drogi umożliwiającej swobodny dojazd i dojście do części położonej niżej, nie przesądza o braku dostępu do drogi publicznej, a jedynie utrudnia właścicielowi korzystanie z niej i prowadzenie wycinki drzew, ale nie wyklucza tego rodzaju eksploatacji. Okoliczność ta nie jest przesłanką przymusowego ustanowienia służebności drogi koniecznej, zwłaszcza, że istnieje możliwość urządzenia drogi na działce wnioskodawcy prowadzącej do jej wschodniej części i to nawet w dwóch wariantach. Z uwagi na ograniczenia środowiskowe, wytyczenie drogi zarówno na nieruchomości wnioskodawcy, jak i uczestników nie może prowadzić do trwałych zniekształceń rzeźby terenu, a ustanowienie służebności drogowej na rzecz wnioskodawcy według któregośkolwiek z rozważanych wariantów prowadziłoby do nadmiernego obciążenia nieruchomości uczestników. Działka nr (...) jest działką rolną, stanowi grunt orny, pastwisko, las i nieużytek, podczas gdy działki nr (...)3 i nr (...)7 stanowią zorganizowaną całość gospodarczą przygotowaną pod działalność wypoczynkowo-agroturystyczną. Działka nr (...)3 już jest zabudowana dwoma budynkami mieszkalnymi, zaś reszta terenu stanowi zaplecze turystyczne. Urządzenie drogi dojazdowej w sąsiedztwie siedliska uczestników wpłynęłoby na walory estetyczne ich nieruchomości, zniweczyłoby ich plany związane z budową innych obiektów, takich jak sauna, wiata z grillem, boisko czy plac zabaw, zaś

oddzielenie tych obiektów od części mieszkalnej zasadniczo obniżyłoby wartość nieruchomości uczestników, a także pozbawiłoby gospodarczego znaczenia część nieruchomości znajdującą się poniżej drogi. Na trasie zaprojektowanej drogi na działce nr (...)3 rosną młode świerki, które należałoby usunąć. Ustanowienie drogi koniecznej przez działki nr (...)4, nr (...)6 i nr (...)5 doprowadziłby do niekorzystnego ich podziału, wiązałoby się też z koniecznością zgłoszenia zmiany powierzchni działek nr (...)6 i nr (...)5 wykorzystywanych w sposób uzasadniający pobieranie dotacji unijnych i utratą części środków z tych dotacji przez K. B. i E. G..

Postanowieniem z 18 lipca 2018 r. Sąd Okręgowy w S. oddalił apelację wnioskodawcy od postanowienia Sądu Rejonowego z 8 maja 2018 r.

Sąd Okręgowy zaakceptował ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego oraz ocenę prawną sprawy przyjętą przez ten Sąd, a w szczególności stanowisko, że wnioskodawca ma rzeczywistą, bezpieczną możliwość swobodnego przedostania się z jego nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) do drogi publicznej, natomiast żąda służebności nadmiernie obciążającej nieruchomości uczestników.

W skardze kasacyjnej od postanowienia Sądu Okręgowego z 18 lipca 2018 r. wnioskodawca zarzucił, że orzeczenie to zostało wydane z naruszeniem prawa materialnego, tj. art. 145 § 1 k.c. przez błędną wykładnię pojęcia „odpowiedni dostęp do drogi publicznej” i w konsekwencji niezastosowanie tego przepisu w okolicznościach sprawy; - art. 145 § 1 i 2 k.c. w związku z art. 287 k.c. przez błędną wykładnię i nierozważenie interesu społeczno-gospodarczego i zasad współżycia społecznego przemawiających za ustanowieniem służebności, w tym i tego, że jeden z uczestników zgadza się na obciążenie swojej nieruchomości na rzecz wnioskodawcy, a wcześniej większość akceptowała korzystanie przez wnioskodawcę z ich nieruchomości na cele dojazdu do części jego nieruchomości; - art. 145 § 3 k.c. przez nieuwzględnienie interesu społeczno-gospodarczego wnioskodawcy, który bez ustanowienia służebności nie ma faktycznie możliwości korzystania z lasu i pozyskiwania z niego drewna, a także korzystania z gruntu rolnego.

Wnioskodawca zarzucił także, że zaskarżone postanowienie zostało wydane z naruszeniem prawa procesowego, a mianowicie: - art. 278 k.p.c. w związku z art. 232 zdanie 2, art. 391 § 1, art. 382 i art. 13 § 2 k.p.c. przez zaniechanie przeprowadzenia z urzędu dowodu z opinii biegłego z zakresu geodezji lub rolnictwa w celu ustalenia, czy cała nieruchomość wnioskodawcy posiada „odpowiedni” w rozumieniu przepisu art. 145 § 1 k.c. dostęp do drogi publicznej, przy uwzględnieniu sposobu jej użytkowania; - art. 233 § 1, art. 316 § 1, art. 328 § 2, art. 382 i art. 391 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. przez zaniechanie samodzielnego dokonania ustaleń istotnych w sprawie, co doprowadziło do błędnego przyjęcia za Sądem Rejonowym, że: a) nieruchomość wnioskodawcy ma odpowiedni dostęp do drogi publicznej, gdyż zlokalizowana jest w jej bezpośrednim sąsiedztwie i do niej przylega, chociaż z oględzin i zeznań świadków wynika, iż nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi wobec niekorzystnej budowy topograficznej; b) ustanowienie służebności drogi koniecznej według któregoś z wariantów prowadziłoby do nadmiernego obciążenia nieruchomości uczestników; c) dostęp do drogi publicznej należy uznać za odpowiedni według kryterium przeznaczenia nieruchomości i jej gospodarczego wykorzystania, podczas gdy w celu umożliwienia korzystania w sposób pełny z nieruchomości wnioskodawcy, konieczne jest zapewnienie tej nieruchomości odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, umożliwiającego uprawę roli oraz wywóz drewna z jego lasu po jego działce przy użyciu dostępnych mu urządzeń; d) możliwe jest korzystanie przez wnioskodawcę z działki nr (...) zgodnie z jej przeznaczeniem; - art. 328 § 2 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c., art. 382 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. przez nierozważenie wszystkich zarzutów zgłoszonych w apelacji i oddalenie żądania ewentualnego, tj. ustanowienia służebności osobistej (art. 296 k.c.) na wypadek nieuwzględnienia wniosku o ustanowienie służebności gruntowej.

Wnioskodawca wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Uczestnicy A. F., M. F. i E. G. wnieśli o oddalenie skargi kasacyjnej wnioskodawcy.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Podstawą skargi kasacyjnej nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów (art. 398³ § 3 k.p.c.), co wyklucza możliwość skutecznego zgłoszenia w skardze kasacyjnej zarzutu naruszenia art. 233 § 2 k.p.c. przez błędną ocenę materiału dowodowego. Zarzuty kasacyjne mogą natomiast dotyczyć naruszenia takich przepisów procesowych, które Sąd drugiej instancji miał obowiązek zastosować z urzędu lub też na wniosek strony, przy czym ich zasadność zależy od stwierdzenia, że konkretne uchybienie mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy.

Artykuł 378 § 1 k.p.c. wyznacza granice rozpoznania sprawy w postępowaniu apelacyjnym. Wynika z niego, że sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania (uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 31 stycznia 2008 r., III, CZP 49/07, OSNC 2008, nr 6, poz. 55). W takich też granicach rozpoznana została apelacja wnioskodawcy.

Artykuł 232 zdanie 2 k.p.c. upoważnia sąd do dopuszczenia i przeprowadzenia dowodu niewskazanego przez stronę, a w związku z art. 391 § 1, art. 382 i art. 13 § 2 k.p.c. ma też zastosowanie do sądu drugiej instancji. Jak jednak wyjaśniono w orzecznictwie, o tym, że sąd musi skorzystać z tej normy kompetencyjnej można mówić tylko w wyjątkowych, szczególnie uzasadnionych wypadkach i tylko w takich wypadkach niedopuszczenie dowodu z urzędu może stanowić usprawiedliwioną podstawę skargi kasacyjnej (por. wyroki Sądu Najwyższego z 9 marca 2016 r., II CSK 248/15, niepubl. i z 13 stycznia 2016 r., II CSK 131/15, niepubl.). Z reguły z takim szczególnym przypadkiem uzasadniającym dopuszczenie dowodu z urzędu nie mamy do czynienia, gdy strona w postępowaniu przed sądami niższych instancji była fachowo reprezentowana (por. wyroki Sądu Najwyższego z 26 marca 2009 r., I CSK 415/08, niepubl. i z 24 listopada 2010 r., II CSK 297/10, niepubl.). Wnioskodawca był fachowo reprezentowany przed Sądami obu instancji. Sądy te dysponowały dostateczną wiedzą o lokalizacji nieruchomości wnioskodawcy i uczestników oraz o rekompensowanych ze środków publicznych przez systemy dopłat

publicznoprawnych ograniczeniach ustanowionych w celu zachowania stanu nieruchomości i sposobu ich wykorzystywania. Na podstawie stanowiska prezentowanego przez wnioskodawcę w kolejnych oświadczeniach składanych w sprawie nie można natomiast stwierdzić, w jaki ostatecznie sposób chce korzystać ze swej nieruchomości, co przekłada się na pytanie o to, z jaką intensywnością chce korzystać z uprawnienia do przechodzenia i przejeżdżania po nieruchomościach uczestników drogi, o ustanowienie której zabiega. Zwracała na to uwagę także biegła powołana do wyceny wartości planowanych obciążeń. Z zeznań, które złożył wnioskodawca wynikało, że dzierżawi nieruchomość stanowiącą działkę nr (...), że być może któreś z dzieci będzie z niej osobiście korzystać. Deklarował zarazem, że pozyskuje stale drewno z lasu, rozmaicie przedstawiał intensywność tej gospodarki i potrzeby w zakresie wykorzystania nieruchomości sąsiadów, gdyby miał zwiększyć jej skalę.

Skoro wnioskodawca do czasu zakończenia postępowania przed Sądem pierwszej instancji nie zaprezentował jasnego stanowiska co do tego, w jaki sposób i z jaką intensywnością zamierza korzystać z nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), to nie sposób jest czynić Sądowi drugiej instancji zarzutu, że nie uzupełnił postępowania o przeprowadzony z urzędu dowód, który by pozwolił na zweryfikowanie, czy zaplanowany przez wnioskodawcę sposób gospodarczego wykorzystania jego nieruchomości jest możliwy do zaakceptowania ze względu na jej charakter i przeznaczenie, oraz czy taki sposób wymagałby obciążenia służebnością nieruchomości sąsiednich. Z zebranego w sprawie materiału dowodowego Sądy obu instancji wyciągnęły natomiast wniosek, że korzystanie z nieruchomości wnioskodawcy w dotychczasowy sposób takiego obciążenia nie wymaga.

Stosownie do art. 328 § 2 k.p.c. uzasadnienie wyroku (postanowienia co do istoty sprawy) powinno zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie: ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. W związku z art. 391 § 1 k.p.c. przepis ten ma odpowiednie zastosowanie w postępowaniu apelacyjnym. Odpowiednie stosowanie art. 328 § 2

k.p.c. do uzasadnienia orzeczenia sądu drugiej instancji oznacza, że uzasadnienie to nie musi zawierać wszystkich elementów uzasadnienia wyroku sądu pierwszej instancji; sąd odwoławczy obowiązany jest zamieścić w uzasadnieniu takie elementy, które ze względu na treść apelacji i zakres rozpoznania, są potrzebne do rozstrzygnięcia sprawy (zob. np. wyroki Sądu Najwyższego z 18 sierpnia 2010 r., II PK 46/10, niepubl. i z 9 września 2010 r., I CSK 679/09, niepubl.). Sąd Okręgowy uzasadnił orzeczenie w sposób w zasadzie wyczerpujący, a jeśli wprost nie wypowiedział się o tym, z jakich przyczyn za zbędne uznał ustanowienie na rzecz wnioskodawcy służebności osobistej o żądanej przez niego treści, to można co do tego wyprowadzić wnioski zarówno z ustaleń, które przytoczył, jak i z zaprezentowanej ich oceny prawnej. Zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 378 § 1 i art. 382 w związku z art. 328 § 2 k.p.c. jest zatem bezzasadny.

Nieruchomości są szczególną kategorią rzeczy, przed wszystkim z uwagi na ich znaczenie dla zaspokajania rozmaitych potrzeb indywidualnych i społecznych, ale też ograniczoną ilość. Te właściwości nieruchomości sprawiają, że wykonywanie prawa ich własności bywa poddawane istotnym ograniczeniom, ustanawianym w interesie zarówno właścicieli nieruchomości sąsiednich, jak i szerzej, w interesie społecznym. W wyroku z 25 maja 1999 r., SK 9/98 (OTK 1999, nr 4, poz. 78) Trybunał Konstytucyjny zaakcentował, że „z faktu sąsiedztwa nieruchomości wynika wzajemna między nimi zależność. W szczególności prawidłowe korzystanie z nieruchomości wymaga nieraz ingerencji w sferę praw sąsiada. Oddziaływanie na siebie gruntów sąsiednich rodzi sprzeczne interesy. Pogodzeniu tych interesów służą przepisy, które określa się mianem prawa sąsiedzkiego, a mianowicie art. 144-154 k.c. Przepisy te nakładają na sąsiadów - we wzajemnym interesie - pewne obowiązki i ograniczenia, m.in. przewidują możliwość ustanowienia pewnych służebności (np. art. (...)4, (...)6 i 154 k.c.). (...) W stosunkach sąsiedzkich niejednokrotnie jest celowe - a czasem ze względów gospodarczych nawet konieczne - korzystanie z cudzej nieruchomości nie w pełnym, lecz w ograniczonym zakresie (...) Częste ustanawianie służebności gruntowych jest następstwem rozdrobnienia gospodarstw rolnych oraz nieprawidłowej nieraz konfiguracji gruntów wchodzących w ich skład. Służebności gruntowe łagodzą skutki tych niedogodności, stanowiąc formę ograniczenia

wyłączności właściciela jednej nieruchomości w celu umożliwienia wykorzystywania innej nieruchomości. Zapobiegają więc "zamrożeniu" użyteczności danej nieruchomości w zakresie zaspokajania potrzeb, które ustawodawca uznał za społecznie doniosłe. Jednakże z samej definicji służebności gruntowej (art. 285 k.c.) wynika, że właściciel nieruchomości władnącej może korzystać z nieruchomości obciążonej tylko w oznaczonym zakresie. Nie można zatem mówić, iż skutkiem ustanowienia czy też zasiedzenia służebności gruntowej jest naruszenie istoty prawa własności".

Ustawodawca w art. 145 § 1 k.c. oznaczył przesłanki ustanowienia służebności drogi koniecznej. Z przepisu wynika, że taka służebność jest ustanawiana dla nieruchomości, która nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich. „Odpowiedniość” dostępu do drogi publicznej jest pojęciem relatywnym i ocennym, w związku z czym decydujące znaczenie w sprawie o ustanowienie służebności drogi koniecznej mają okoliczności faktyczne konkretnej sprawy, z uwzględnieniem konieczności należytego wyważenia interesów wnioskodawcy (właściciela nieruchomości mającej stać się władnącą) i właścicieli nieruchomości, które mają być obciążone służebnością. W art. 145 § 2 i 3 k.c. ustawodawca określił natomiast kryteria, z zachowaniem których należy wyznaczyć przebieg ustanawianej służebności. Sięgnięcie do nich następuje jednak dopiero wtedy, gdy ustalone zostaną przesłanki zastosowania w sprawie art. 145 § 1 k.c., a do tego w niniejszej sprawie nie doszło.

Z ustaleń poczynionych w niniejszej sprawie wynika, że nieruchomość wnioskodawcy jednym bokiem w całości przylega do ciągnącej się wzdłuż niej drogi publicznej. Trudności ze skomunikowaniem z drogą publiczną z powodu niekorzystnego ukształtowania terenu na nieruchomości wnioskodawcy ma natomiast część jego nieruchomości położona po przeciwległej stronie drogi publicznej. Nie jest jednak tak, żeby część nieruchomości położona po przeciwnej stronie drogi publicznej nie była dla wnioskodawcy w ogóle dostępna, gdyż wnioskodawca z powodzeniem może się do niej dostać, tyle że ten dostęp nie jest dla niego dogodny.

Wnioskodawca powoływał się na trudności z dojazdem ciężkim sprzętem po drewno do lasu na jego nieruchomości i na łąkę w sąsiedztwie rzeki. Wyjaśnił zarazem, że dzierżawi swoją nieruchomość w takim stanie, w jakim się ona znajduje i nie przedstawił żadnej konsekwentnej, a przy tym zgodnej z przeznaczeniem nieruchomości i uwarunkowaniami planistycznymi i środowiskowymi, wizji korzystania z niej. W tym stanie rzeczy stworzenie wnioskodawcy dogodniejszego dostępu do części własnych gruntów nie może się odbyć się kosztem nieruchomości sąsiednich.

Wszystkie nieruchomości, których dotyczy postępowanie położone są w granicach projektowanego specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „D.”, zatwierdzonego Decyzją Komisji Europejskiej, Obszaru Chronionego Krajobrazu „P.” oraz otuliny (...) Parku Krajobrazowego. Obowiązuje na nich zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym, przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych. Oznacza to wprawdzie, że wnioskodawca dysponuje ograniczonymi możliwościami przystosowania swojej nieruchomości tak, by dostęp z jej części położonej przy drodze do części oddalonej od drogi był dogodny, ale takie same ograniczenia odnoszą się do nieruchomości uczestników. Wykonywanie przejazdów ciężkim sprzętem przez nieruchomości uczestników bez ich uprzedniego przystosowania do takich przejazdów, zwłaszcza gdyby miało mieć miejsce często i gdy grunt jest rozmoknięty (wiosną, jesienią), spowoduje na tych gruntach uszkodzenia i pozbawi je dotychczasowych właściwości. Z decyzji administracyjnej, na którą powołał się wnioskodawca, a którą umorzone zostało postępowanie w sprawie zezwolenia na budowę drogi wewnętrznej na jego nieruchomości, nie wynika, że wnioskodawca nie jest w stanie przystosować swojej nieruchomości tak, by uczynić sobie dostęp do części położonej po przeciwległej stronie drogi dogodniejszym, natomiast wynika, że kwestia sposobu, w jaki to uczyni nie może być określona decyzją administracyjną, o wydanie której wnioskował.

Odpowiedni dostęp do drogi publicznej powinien zwykle obejmować także możliwość dojazdu do niej pojazdów mechanicznych, ale nie jest to bezwzględnie

konieczne, może bowiem nie być uzasadnione potrzebami nieruchomości władnącej, konfiguracją granic, ukształtowaniem terenu lub interesem społeczno-gospodarczym (zob. uchwała Sądu Najwyższego z 14 maja 2014 r., III CZP 14/14, OSNC 2015, nr 1, poz. 8). Nieruchomość wnioskodawcy nie jest zabudowana, w szczególności budynkami mieszkalnymi. Nie ma zatem potrzeby, by zapewnić do niej dojazd służb publicznych i straży. Gospodarowanie na tej nieruchomości musi uwzględniać jej położenie i oczekiwania, że zachowa naturalny charakter, tak samo jak nieruchomości sąsiednie. Właściciel nieruchomości o takim położeniu i przeznaczeniu, jak nieruchomość wnioskodawcy musi uwzględniać przytoczone wyżej czynniki w ramach swoich planów gospodarczych. Zakazanie wnioskodawcy przepisami publicznoprawnymi prac zniekształcających rzeźbę terenu na jego nieruchomości nie może mu być skompensowane przyzwoleniem na korzystanie z gruntów sąsiednich w sposób i w stopniu mogącym prowadzić do zniweczenia planów inwestycyjnych właścicieli tych gruntów albo do ich zdegradowania (zob. też postanowienie Sądu Najwyższego z 30 września 2020 r., III CSK 31/18, niepubl.).

Bez wpływu na przedstawioną wyżej ocenę zasadności wniosku pozostaje okoliczność, że uczestnik J. G. zezwolił wnioskodawcy na przejazdy po jego nieruchomości, gdyż skorzystanie z tego przejazdu nie wystarczy, by zapewnić wnioskodawcy dostęp do drogi publicznej. Za ustanowieniem trwałego obciążenia nieruchomości pozostałych uczestników nie może przemawiać okoliczność, że zezwalali wnioskodawcy okazjonalnie na przejazd po swoich gruntach przez czas, gdy nie mieli co do nich własnych planów inwestycyjnych. Sprzeciwili się bowiem takim przejazdom, gdy zaczęli własną działalność zgodną z przeznaczeniem nieruchomości, a przy tym w obliczu niejasnych deklaracji wnioskodawcy co do tego, w jaki sposób i z jaką częstotliwością chce wykorzystywać szlak służebny, gdyby miało dojść do jego wytyczenia.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. oraz - co do kosztów postępowania - art. 520 § 1 k.p.c. w zw. z art. 398²¹ i art. 391 § 1 k.p.c., orzeczono jak w postanowieniu.

