

POSTANOWIENIE

Dnia 7 października 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Władysław Pawlak (przewodniczący)

SSN Monika Koba (sprawozdawca)

SSN Paweł Grzegorzczak

w sprawie z wniosku A. W. i C. L.

przy uczestnictwie J. K., J. M., Ż. Sp. z o.o. w Ż., H. P., M. B.,

A. K., G. Ż., S. B., M. M.-B., A. K., B. C., J. S., M. B., J. W., D. F., A. F., J. P., A. W.,
H. K. i A. S.

o ustanowienie służebności drogi koniecznej,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 7 października 2020 r.,

skargi kasacyjnej uczestników S. B. i M. M.-B.

od postanowienia Sądu Okręgowego w B.

z dnia 29 maja 2018 r., sygn. akt [...],

**uchyla zaskarżone postanowienie i sprawę przekazuje Sądowi
Okręgowemu w B. do ponownego rozpoznania oraz
rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 11 maja 2015 r. Sąd Rejonowy w Ż. orzekając w sprawie z wniosku A. W. i C. L. przy udziale S. B., M. M., A. K., B. C., J. S., M. B., J. W., Do. F., A. F., J. P., A. W., H. K., A. S., J. K., J. M., (...) Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Ż., H. P., M. B., A. K. i Gminy Ż. ustanowił służebności dróg koniecznych:

1) na rzecz każdorazowych właścicieli działki nr 7046/4, położonej w Ż., objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Ż. - na działkach nr 7031/12 objętej księgą wieczystą nr (...) Sądu Rejonowego w Ż., pasem gruntu oznaczonym literami a -b - d - c - a na mapie sytuacyjnej sporządzonej przez biegłego sądowego z zakresu geodezji M. S. z dnia 12 grudnia 2012r., którą uczynił integralną częścią postanowienia oraz nr 7034/7 objętej księgą wieczystą nr (...) Sądu Rejonowego w Ż., pasem gruntu oznaczonym literami a -d - c - e - f - g - h - d na mapie sytuacyjnej sporządzonej przez biegłego sądowego z zakresu geodezji M. S. z dnia 12 grudnia 2012 r.,

2) na rzecz każdorazowych właścicieli działki nr 7046/3, położonej w Ż., objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Ż. - na działkach nr 7031/12 objętej księgą wieczystą nr (...) Sądu Rejonowego w Ż., pasem gruntu oznaczonym literami a -b - d - c - a na mapie sytuacyjnej sporządzonej przez biegłego sądowego z zakresu geodezji M. S. z dnia 12 grudnia 2012r. oraz nr 7034/7 objętej księgą wieczystą nr (...) Sądu Rejonowego w Ż., pasem gruntu oznaczonym literami d - c - e - f - g - h - d na mapie sytuacyjnej sporządzonej przez biegłego sądowego z zakresu geodezji M. S. z dnia 12 grudnia 2012r., a także nr 7046/4 objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Ż.,

3) na rzecz każdorazowych właścicieli działek położonych w Ż. nr 7048 i 7049, objętych księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Ż. - po położonych w Ż. działkach nr 7031/12 objętej księgą wieczystą nr (...) Sądu Rejonowego w Ż., pasem gruntu oznaczonym literami a-b-d- c - a na mapie sytuacyjnej sporządzonej przez biegłego sądowego z zakresu geodezji M. S. z dnia 12 grudnia 2012r., nr 7034/7 objętej księgą wieczystą nr (...) Sądu Rejonowego w Ż., pasem gruntu oznaczonym literami d-c-e- f-g-h-d na mapie sytuacyjnej sporządzonej przez biegłego sądowego z zakresu geodezji M. S. z dnia 12 grudnia 2012 r., nr 7046/4 objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Ż. oraz nr 7046/2 objętej księgą wieczystą nr (...) Sądu Rejonowego w Ż., pasem gruntu oznaczonym literami k-l-p-o-k na mapie sytuacyjnej sporządzonej przez biegłego sądowego z zakresu geodezji M. S. z dnia 12 grudnia 2012 r., nr 7046/4 objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Ż., a

także nr 7047 objętej księgą wieczystą nr (...) Sądu Rejonowego w Ż., pasem gruntu oznaczonym literami o-p-t-s-o na mapie sytuacyjnej sporządzonej przez biegłego sądowego z zakresu geodezji M. S. z dnia 12 grudnia 2012 r., nr 7046/4 objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Ż.

Ponadto tytułem wynagrodzenia za ustanowienie dróg koniecznych zasądził: od wnioskodawczyni A. W. na rzecz uczestników S. B. i M. M. solidarnie kwotę 1980 zł, oraz od wnioskodawczyni C. L. na rzecz uczestników S. B. i M. M. solidarnie kwotę 6.777 zł, na rzecz uczestniczki B. C. kwotę 664 zł, na rzecz uczestniczek H. K., J. K. i A. S. kwoty po 111 zł i na rzecz wnioskodawczyni A. W. kwotę 558 zł.

Sąd Rejonowy ustalił że właścicielem działek położonych w Ż. jest : nr 7046/3 (A. W.), nr 7046/4 (współwłaściciele: A. W. w 1/3 części, S. B. i M. M. w 2/3 części), nr 7048 i nr 7049 (C. L.), nr 7034/7, nr 7046/1, nr 7046/2 (S. B. i M. M. we wspólności majątkowej małżeńskiej), nr 7031/10 (A. U., która w toku postępowania przeniosła własność tej działki, aktualnie podzielonej na działki nr 7031/11 i nr 7031/12 na S. B. i M. M. we wspólności majątkowej małżeńskiej), nr 7033/6, nr 7052/1 (A. K.), nr 7047 (współwłasność B. C. w udziale 6/8 części, S. K. w udziale 1/8 części, J. S. w udziale 1/8 części), nr 7053/1 (B. C.), nr 7053/2, nr 7054 i nr 7058 (M. B.), nr 7044 (A. K.), nr 7045/1, nr 7045/2 (H. P.), nr 7071/29 (J. M.), nr 7071/36 (współwłasność J. M. w udziale 4/7 części, J. P. w udziale 1/7 części, A. F. i D. F. we wspólności majątkowej małżeńskiej w udziale 1/7 części, J. W. i A. W. we wspólności majątkowej małżeńskiej w udziale 1/7 części), nr 7055, nr 7060/2 (M. B.), nr 7064/6 („(...) Towarzystwo Budownictwa Społecznego” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ż.).

Działki nr 7046/4, nr 7046/3, nr 7048 i nr 7049 nie mają bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Działki nr 7046/4 i nr 7046/3 powstały w wyniku przeprowadzonego w 1994 r. podziału geodezyjnego działki nr 7046, której współwłaścicielką była wnioskodawczyni A. W.. Po podziale działki nr 7046 powstały działki nr 7046/1, nr 7046/2 (przypadły na własność kuzynowi A. W. J. K.), nr 7046/3 (przypadły na własność A. W.), nr 7046/4 (pozostała we współwłasności A. W. i J. K., jako wspólna droga prowadząca do wydzielonych działek). Działka nr 7046/3 jest ogrodzona trwałym płotem z siatki metalowej, znajduje się na niej dom

letniskowy, studnia głębinowa i sad. Dojście i dojazd do tej działki prowadzi od ulicy P. skrajem działek nr 7034/7 i nr 7031/10, a następnie po wydzielonej jako wspólna droga działce nr 7046/4 prowadzącej do działek nr 7046/1, nr 7046/2 i nr 7046/3. Wnioskodawczyni A. W. miała zamiar uregulować prawnie dostęp do stanowiącej jej własność działki nr 7046/3, od strony ul. P., w drodze porozumienia z właścicielami wykorzystywanych na ten cel gruntów.

Na początku lat 90-tych małżonkowie S. B. i M. M. nabyli graniczącą z działkami nr 7046/4 i nr 7046/3 działkę nr 7034/7 położoną wzdłuż ul. P.. Następnie ogrodzili ją, odstępując nieco od jej granic ewidencyjnych i zabudowali budynkiem mieszkalnym, w którym zamieszkali. Małżonkowie posiadają dwoje synów w wieku 26 i 27 lat, którzy są bezdzietnymi kawalerami. Jeden z nich mieszka z rodzicami. Po kilkunastu latach od nabycia działki małżonkowie nabyli od J. K. położone za swoją działką siedliskową nr 7046/4 działki nr 7046/1 i nr 7046/2, a także udział w działce nr 7046/4. Już w toku sprawy o ustanowienie służebności drogi koniecznej w dniu 23 grudnia 2011 r. nabyli od A. U. własność działki nr 7031/10. Objęte wnioskiem C. L. działki nr 7048 i nr 7049 położone są równolegle do działki nr 7047, która oddziela je od działek nr 7046/1, nr 7046/2 i nr 7046/3.

Dostęp do działek władających nr 7046/4, nr 7046/3, nr 7048 i nr 7049 może prowadzić z drogi gminnej - ul. P. (nr 6915/2) do działki władającej nr 7046/4, skrajem działek nr 7031/12 i nr 7034/7 do działki władającej nr 7046/3, dodatkowo po działce nr 7046/4 (wariant I), za wynagrodzeniem 4250 zł, a do działek władających nr 7048 i nr 7049 dodatkowo skrajem działki nr 7046/2 i dalej po działce nr 7047 (wariant VI), za wynagrodzeniem 11.603 zł lub skrajem działki nr 7046/3 i dalej po działce nr 7047 (wariant V), za wynagrodzeniem 12. 256 zł. Proponowane warianty przebiegu drogi wymagają nakładów na ich utwardzenie, dodatkowo wariant V wymaga przestawienia ogrodzenia działki nr 7046/3 z bramą wjazdową (koszt 1820 zł) oraz usunięcia składnika roślinnego o wartości 129 zł. Z ulicy P. może też prowadzić szlak drogi koniecznej do działki władającej nr 7046/3 (za wynagrodzeniem 8.434 zł), skrajem działek nr 7033/6 i nr 7052/1 do działek władających nr 7048 i nr 7049 (za wynagrodzeniem 13.327 zł), dalej skrajem działek nr 7046/3 i nr 7047 (wariant II). Wariant ten wymaga nakładów na utwardzenie

drogi, rozebrania części ogrodzenia i wykonania bramy (koszt 1820 zł) oraz usunięcia nasadzeń o wartości 2.274 zł.

Droga konieczna może też prowadzić od strony ul. B. i ul. M. do działek władających nr 7048 i nr 7049 (za wynagrodzeniem 30.780 zł) po działce nr 7071/24 (ul. M.), dalej po działce nr 7071/36, a następnie skrajem działek nr 7071/29, nr 7045/2, nr 7045/1, nr 7044 (wariant IV), a do działki nr 7046/3 (za wynagrodzeniem 43.269 zł), dodatkowo skrajem działek nr 7049, nr 7048, a następnie przez działkę nr 7047, przecinając ją na dwie części. W takim zakresie w jakim droga w tym wariantcie przebiega po terenie porośniętym trawą i krzakami należałoby wykonać niezbędne nakłady celem jej dostosowania do potrzeb komunikacyjnych. Dostęp do działek władających może prowadzić od ul. B. po działkach nr 7058, nr 7053/2, nr 7053/1, nr 7054 (za wynagrodzeniem 33.086 zł) do działek władających nr 7048 i nr 7049 oraz dalej po działkach nr 7048 i nr 7047 do działki władającej nr 7046/3 (wariant III). W tym wariantcie szlak stanowi utwardzony dojazd do zabudowań położonych przy ul. B. nr 56 i 58 i prowadzi przez podwórko ogrodzonej nieruchomości siedliskowej. Jego urządzenie wymaga usunięcia ogrodzenia i wybudowania nowego, pozostały odcinek tej drogi jest niezabudowany, porośnięty trawą.

Od ul. B. może też prowadzić szlak drogi koniecznej po działkach nr 7064/6, nr 7060/2 i nr 7055 do działek władających nr 7048, nr 7047 i dalej po działkach nr 7049, nr 7048 i nr 7047 do działki władającej nr 7046/3 (wariant IX) za wynagrodzeniem po działce nr 7064/6 w kwocie 24.651 zł, po działkach nr 7060/2 i nr 7055 w kwocie 2.097 zł, a po działkach nr 7049, nr 7048 i nr 7047 na kwotę 3.495 zł. Zrealizowanie drogi koniecznej w tym wariantcie wiąże się z nakładami na kwotę 2.832 zł (zróżnicowanie różnic poziomów oraz wykonanie przepustu nad nasypem). Od marca 2015r. z wniosku uczestników S. B. i M. B. toczy się w Sądzie Rejonowym w Ż. sprawa o zniesienie współwłasności działki nr 7046/4.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji uznał wniosek o ustanowienie służebności drogi koniecznej za uzasadniony (art. 145 k.c.). Stwierdził, że poza sporem pozostawało, iż działka nr 7046/3 stanowiąca własność A. W. oraz działka nr 7046/4 stanowiąca jej współwłasność, a także stanowiące własność wnioskodawczynie C. L. działki nr 7048 i nr 7049 nie posiadają dostępu do

drogi publicznej. Analizując poszczególne warianty przebiegu dróg koniecznych do działek władających przedstawione w opiniach sporządzonych przez biegłego z zakresu geodezji M. S. Sąd Rejonowy przyjął, że najbardziej optymalnym rozwiązaniem jest wariant I i VI, zgodnie z którymi droga konieczna biegnie po działkach stanowiących własność lub współwłasność uczestników S. B. i M. M. (nr 7031/12, nr 7034/7 i nr 7046/4) oraz stanowiącej współwłasność uczestników B. C., J. S., H. K., J. K., A. S. (nr 7047).

Miał na względzie, że w taki właśnie sposób od wielu lat, bezkonfliktowo, odbywała się komunikacja działek władających z drogą publiczną. Małżonkowie S. B. i M. M. działkę nr 7034/7 - zlokalizowaną wzdłuż ul. P. - nabyli na początku lat 90 - tych, a następnie ją ogrodzili i zabudowali budynkiem mieszkalnym. W tym czasie wnioskodawczyni A. W. od wielu lat użytkowała, należącą do jej rodziny działkę nr 7046. Po jej podziale geodezyjnym stała się wyłączną właścicielką działki nr 7046/3, którą ogrodziła, zabudowała domkiem letniskowym, obsadziła roślinami. Dostęp działki nr 7046/3 do drogi publicznej prowadził przez stanowiącą współwłasność wnioskodawczyni A. W. działkę nr 7046/4, wzdłuż ogrodzenia nieruchomości siedliskowej uczestników S. B. i M. M., aż do ul. P., w znacznej części po działce nr 7031/10 (obecnie nr 7031/12), stanowiącej własność A. U..

Zdaniem Sądu pierwszej instancji uczestnicy S. B. i M. M., których działka sąsiadowała z działką nr 7046/3 stanowiącą własność A. W. musieli wiedzieć, w jaki sposób wnioskodawczyni przedostaje się do swojej nieruchomości, zwłaszcza że brama jej ogrodzenia skierowana była bezpośrednio na działkę nr 7046/4 wydzieloną w celu urządzenia po niej wspólnej drogi po powstałych w 1994r. w wyniku podziału działki nr 7046 działek nr 7046/1, nr 7046/2 i nr 7046/3. W konsekwencji kupując w późniejszym okresie działki nr 7046/1 i nr 7046/2, wraz z udziałem w drodze stanowiącej działkę nr 7046/4, uczestnicy S. B. i M. M. byli zorientowani w braku prawnego dostępu działki nr 7046/3 do drogi publicznej oraz zamyśle wnioskodawczyni by dostęp taki zapewnić od strony ul. P. za ogrodzeniem nieruchomości siedliskowej uczestników. W tej sytuacji nabywając w toku sprawy o ustanowienie służebności drogi koniecznej w dniu 23 grudnia 2011 r. od A. U. własność działki nr 7031/10 mieli pełną świadomość istniejącego na gruncie stanu faktycznego i prawnego oraz mogący nastąpić z tego powodu konsekwencjami,

w tym przeprowadzenia drogi koniecznej między graniczącymi ze sobą działkami nr 7031/10 i nr 7034/7. Takie zamierzone i z pewnością przemyślane działanie uczestników nie mogło - zdaniem Sądu pierwszej instancji - prowadzić do wytyczenia szlaku służebnego w odmienny sposób, niż to miało miejsce dotychczas.

Zwrócił uwagę, że poprzednia właścicielka działki nr 7031/10 A. U. dokonując jej podziału geodezyjnego na działki nr 7031/11 i nr 7031/12 liczyła się z możliwością zajęcia części działki nr 7031/12 na drogę służebną dla działki wnioskodawczyni A. W.. W świetle uwag wyżej poczynionych, nie przekonała Sądu Rejonowego argumentacja uczestnika S. B., że planuje wybudować drugi dom dla swojego syna i w tym celu zamierza zlikwidować ogrodzenie pomiędzy stanowiącymi jego własność działkami nr 7034/7 i nr 7031/12. Stwierdził, że w takiej sytuacji znacznie bardziej prawdopodobnym finałem tych zamierzeń będzie powstanie odrębnej nieruchomości zabudowanej, której właścicielem zostanie obecnie lub w przyszłości syn uczestnika, co nie będzie jednocześnie kolidować z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej dla wnioskodawczyni A. W.. Miał także na względzie, że wytyczenie drogi koniecznej po stanowiących własność A. K. działkach nr 7033/6 i nr 7052/1 znacznie uszczupliłoby ich powierzchnię utrudniając lub nawet uniemożliwiając posadowienie na nich w przyszłości budynku mieszkalnego.

Określając szlak służebny do drogi publicznej dla działek nr 7048 i nr 7049 Sąd Rejonowy uznał za optymalny wariant jej przebiegu zbliżony do służebności drogi koniecznej wytyczonej dla działek wnioskodawczyni A. W., jako najmniej obciążający działki służebne. Wprawdzie jego mankamentem jest konieczność podziału działki nr 7047 na dwie części, ale Sąd Rejonowy miał na względzie, że jest ona niewykorzystanym, wąskim pasem gruntu, nadającym się jedynie do uprawy rolnej, większym obciążeniem byłoby zatem poprowadzenie drogi wzdłuż tej działki. Ponadto z jej współwłaścicieli jedynie B. C. nie wyraziła zgody na obciążenie tej nieruchomości służebnością. Wykluczył wariant drogi koniecznej dla tych działek po działce nr 7046/3, jako znacznie uszczuplający jej powierzchnię, wskazując że w wariancie obciążającym działkę uczestników S. B. i M. M. dojdzie do zajęcia tylko 3,5 metra pasa gruntu pod szlak drogi koniecznej. Miał także na względzie, że należałoby wówczas przesunąć istniejące ogrodzenie tej działki lub

wytyczyć drogę wewnątrz jej ogrodzenia co pociągałoby za sobą dodatkowe koszty i wiązałoby się z trudnościami w korzystaniu z dwóch bram.

Sąd Rejonowy szczegółowo również wskazał z jakich przyczyn nie uwzględnił wariantów drogi koniecznej wytyczonych przez biegłego geodetę prowadzących od ulicy B. wskazując, że były zbyt długie, bardzo uciążliwe nie tylko dla wnioskodawczyni - która musiałaby pokonać nieproporcjonalnie dłuższą drogę niż w przypadku wytyczenia drogi koniecznej od ul. P. - ale także dla właścicieli działek obciążonych, co mogłoby być w przyszłości źródłem konfliktów. Ponadto ich utworzenie wiązałoby się z dodatkowymi kosztami, a długość szlaku drożnego wiązałaby się ze znacznie wyższym wynagrodzeniem za ustanowienie służebności drogi koniecznej.

Wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej Sąd Rejonowy zasądził zgodnie z wynikami opinii biegłego z zakresu rolnictwa i szacowania nieruchomości J. T. z dnia 21 marca 2013 r. W motywach rozstrzygnięcia podkreślił, że omyłkowo ustalił wysokość należnego uczestnikom postępowania wynagrodzenia szczegółowo wskazując na czym polegała istota popełnionego błędu oraz ile - jego zdaniem - prawidłowo obliczone wynagrodzenie powinno wynosić.

Postanowieniem z dnia 29 maja 2018r. Sąd Okręgowy w B. orzekając na skutek apelacji uczestników S. B. i M. M. zmienił zaskarżone postanowienie w części, w ten sposób że:

- ustanowił służebność drogi koniecznej na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 7046/6, położonej w Ż., powstałej z podziału działki nr 7046/4 objętej księgą wieczystą nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Ż. - po położonych w Ż. działkach nr 1274, powstałej z połączenia działek nr 7031/11, nr 7031/12, nr 7034/7, nr 7043/2, nr 7046/2, zgodnie z mapą z połączenia działek z dnia 3 marca 2014 r. za numerem (...) objętą księgą wieczystą (...) Sądu Rejonowego w Ż., nr 7046/5, która powstała z podziału działki nr 7046/4, objętej księgą wieczystą nr (...) Sądu Rejonowego w Ż., pasem gruntu oznaczonym na mapie sytuacyjnej sporządzonej przez biegłego sądowego z zakresu geodezji M. S. z dnia 28 grudnia 2017 r.,

- ustanowił służebność drogi koniecznej na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 7046/3, położonej w Ż., objętej księgą wieczystą nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Ż. - po położonych w Ż. działkach nr 1274 powstałej z połączenia działek nr 7031/11, nr 7031/12, nr 7034/7, nr 7043/2, nr 7046/2, zgodnie z mapą z połączenia działek z dnia 3 marca 2014 r. za numerem (...), objętą księgą wieczystą (...) Sądu Rejonowego w Ż., nr 7046/5, która powstała z podziału działki nr 7046/4, objętej księgą wieczystą nr (...) Sądu Rejonowego w Ż., pasem gruntu oznaczonym na mapie sytuacyjnej sporządzonej przez biegłego sądowego z zakresu geodezji M. S. z dnia 28 grudnia 2017 r.,

- ustanowił służebność drogi koniecznej na rzecz każdorazowego właściciela działek nr 7048 i nr 7049 położonych w Ż., objętych księgą wieczystą nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Ż. - po położonych w Ż. działkach nr 1274, powstałej z połączenia działek nr 7031/11, nr 7031/12, nr 7034/7, nr 7043/2, nr 7046/2, zgodnie z mapą z połączenia działek z dnia 3 marca 2014 r. za numerem (...), objętą księgą wieczystą (...) Sądu Rejonowego w Ż., nr 7046/5, która powstała z podziału działki nr 7046/4, objętej księgą wieczystą nr (...) Sądu Rejonowego w Ż., nr 7046/5, objętej księgą wieczystą nr (...) Sądu Rejonowego w Ż., nr 7046/6, która powstała z podziału działki nr 7046/4, objętej księgą wieczystą nr (...) Sądu Rejonowego w Ż., nr 7047 objętej księgą wieczystą nr (...) Sądu Rejonowego w Ż., pasem gruntu oznaczonym na mapie sytuacyjnej sporządzonej przez biegłego sądowego z zakresu geodezji M. S. z dnia 19 lutego 2018 r., a w pozostałym zakresie oddalił apelację.

Podzielając dokonane przez Sąd Rejonowy ustalenia faktyczne i nie znajdując żadnych podstaw do zakwestionowania dokonanej przez ten Sąd oceny przeprowadzonych w sprawie dowodów, dodatkowo ustalił, że postanowieniem z dnia 17 sierpnia 2017 r. zostało prawomocnie zakończone postępowanie o zniesienie współwłasności działki nr 7046/4 objętej księgą wieczystą nr (...) (I Ns (...) Sądu Rejonowego w Ż.). W jego ramach doszło do podziału działki nr 7046/4 na działki nr 7046/5 oraz nr 7046/6 i przyznania działki nr 7046/5 na własność S. B. i M. M. na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej, a działki nr 7046/6 A. W..

Sąd Okręgowy zlecił biegłemu geodecie M. S. sporządzenie nowej opinii geodezyjnej uwzględniającej dokonany podział działki nr 7046/4 i zniesienie jej

współwłasności. Stwierdził, że po sporządzeniu opinii z dnia 28 grudnia 2017 r. i z dnia 19 lutego 2018r. wnioskodawcy i uczestnicy podtrzymali dotychczas prezentowane stanowiska nie domagając się nowego wyliczenia wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej ani nie wnosząc o dopuszczenie na tę okoliczność opinii biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości. Ponadto ustalił, że działki nr 7031/11, nr 7031/12, nr 7043/2, nr 7046/1 i nr 7046/2 zostały połączone w jedną działkę nr 12474 objętą księgą wieczystą nr (...), zgodnie z mapą połączenia działek z dnia 3 marca 2014 r., przyjętą do zasobu geodezyjnego w dniu 24 marca 2014 r. (nr (...)).

Sąd Okręgowy - mając na uwadze powyższe ustalenia - zmienił postanowienie Sądu pierwszej instancji tylko o tyle, o ile potrzeba taka wynikała z wydania postanowienia o zniesieniu współwłasności oraz połączenia wyżej wymienionych działek w działkę nr 12474. W pozostałym zakresie podzielił w pełni stanowisko tego Sądu przyjmując, że w sposób prawidłowy zastosował on w sprawie art. 145 k.c., przeprowadzając szlak służebny w sposób stanowiący najmniejsze obciążenie dla działek służebnych. Nie znalazł również podstaw do zastosowania w sprawie art. 5 k.c. uznając, że nie wystąpiły w niej szczególne okoliczności, które by to uzasadniały.

Postanowienie Sądu Okręgowego zaskarżyli skargą kasacyjną uczestnicy S. B. i M. M. w całości, wnosząc o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Zaskarżonemu postanowieniu zarzucili naruszenie art. 145 § 2 k.c. przez błędną wykładnię przesłanki najmniejszego obciążenia gruntów, co w konsekwencji doprowadziło do powielenia błędów Sądu pierwszej instancji i przeprowadzenia szlaku drogi koniecznej w sposób nadmiernie uciążliwy dla skarżących, jako właścicieli nieruchomości obciążonych oraz art. 350 k.p.c. w związku z art. 145 § 1 k.c. przez brak sprostowania błędu Sądu pierwszej instancji polegającego na niezgodności sentencji orzeczenia z treścią uzasadnienia w zakresie wyliczenia wysokości należnych wynagrodzeń za ustanowienie służebności drogi koniecznej oraz poprzez brak ponownego obliczenia wysokości należnych wynagrodzeń uwzględniającego upływ czasu oraz zmiany w zakresie metody obliczania.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną wnioskodawczyni A. W. wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna zasługuje na uwzględnienie, zasadny okazał się bowiem zarzut naruszenia art. 145 § 1 k.c.

Sąd drugiej instancji ma obowiązek naprawienia wszystkich stwierdzonych w postępowaniu apelacyjnym naruszeń prawa materialnego przez sąd pierwszej instancji, niezależnie od tego, czy zostały wytknięte w apelacji; wiąza go natomiast zarzuty naruszenia prawa procesowego, w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania (por. m.in. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego - zasada prawna z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, OSNC 2008, nr 6, poz. 55 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 sierpnia 2006r., IV CSK 101/06, M. Pr. Bank. 2012, nr 10, str. 40).

Mimo braku w apelacji uczestników S. B. i M. M. zarzutów naruszenia art. 145 § 1 k.c. dotyczących wysokości zasądzzonego na rzecz właścicieli nieruchomości obciążonych wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogowej (k. 600 - 606), obowiązkiem Sądu Okręgowego było zatem zweryfikowanie prawidłowości orzeczenia Sądu pierwszej instancji w tym zakresie.

Wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej powinno odpowiadać uszczerbkowi, którego doznaje właściciel nieruchomości obciążonej w dacie ustanowienia służebności. Jest świadczeniem ekwiwalentnym, pełni więc funkcję ceny - wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy (por. m.in. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 września 1988 r., III CZP 76/88, OSNCP 1989, nr 11, poz. 182 oraz postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2010 r., III CSK 32/10, I C 2011, nr 11, str. 36, z dnia 30 września 2008 r., III CSK 232/08, niepubl., z dnia 12 października 2000 r., IV CKN 172/00, niepubl., i z dnia 8 maja 2000 r., V CKN 43/00, OSNC 2000 r., nr 11, poz. 206).

Podstawą do wyliczenia przez biegłego J. T. wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej była wartość jednostkowa 1 m² gruntu (ustalona w opinii z dnia 14 sierpnia 2012 r.), z uwzględnieniem jego rodzaju, położenia, przeznaczenia, uzbrojenia, otoczenia itp., pomnożonej przez powierzchnię gruntu na której ustanowiono służebność, przy zastosowaniu odpowiedniego

współczynnika. Oznacza to, że ustanawiając w maju 2018 r. służebność drogi koniecznej, Sąd Okręgowy ustalił wynagrodzenie za jej ustanowienie kierując się kryterium wartości gruntu według poziomu cen sprzed prawie sześciu lat, co nie pozwala odeprzeć zarzutu skarżących, że tak określone wynagrodzenie nie jest adekwatne do poziomu uszczerbku dla właścicieli nieruchomości obciążonych aktualnego w dacie orzekania.

Bez znaczenia jest w tych okolicznościach, podkreślana w motywach zaskarżonego orzeczenia, okoliczność nie zażądania przez skarżących aktualizacji opinii biegłego. Sąd ustanawiając służebność orzeka o wynagrodzeniu z urzędu, niezależnie od wniosku właścicieli nieruchomości służebnych, chyba że zrzekli się wynagrodzenia. Sąd Okręgowy nie mógł się zatem uchylić od przeprowadzenia wszystkich dowodów, które były konieczne do prawidłowego ustalenia należnego właścicielom nieruchomości obciążonych wynagrodzenia - również przy wykorzystaniu uprawnienia z art. 232 zdanie drugie k.p.c. (por. m.in. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 14 grudnia 2012 r., I CSK 242/12, niepubl., z dnia 14 lutego 2008r., II CSK 517/07, niepubl., i z dnia 8 maja 2000 r., V CKN 43/00, OSNC 2000r., nr 11, poz. 206).

Z motywów zaskarżonego rozstrzygnięcia wynika, że Sąd Okręgowy w pełni podzielił stanowisko Sądu pierwszej instancji, a u podstaw korekty orzeczenia legła jedynie konieczność jego dostosowania do zniesienia współwłasności działki nr 7046/4 i połączenia działek nr 7031/11, nr 7031/12, nr 7043/2, nr 7046/1 i nr 7046/2 w jedną działkę nr 12474. Sąd Okręgowy odwołując się do stanowiska Sądu pierwszej instancji nie dostrzegł, że Sąd ten w motywach rozstrzygnięcia przyznał, że wynagrodzenie za ustanowienie służebności zostało zasądzone w sposób nieprawidłowy.

W szczególności wskazał, że omyłkowo ustalił wysokość należnego skarżącym od wnioskodawczyni A. W. wynagrodzenia na kwotę 1980 zł zamiast 4520 zł. Wynikało to – zdaniem tego Sądu - z przyjęcia wyliczenia biegłego J. T. dotyczącego pierwotnego wariantu wytyczonej służebności po działce nr 7031/12 o szerokości 3 m i pow. 51m², zamiast o szerokości 3,5 m i pow. 63 m² oraz nieprawidłowej ceny za 1 m² takiej służebności na działkach nr 7031/12 i nr 7034/7 na kwotę 23,30 zł zamiast 46,60 zł. Przyznał również, że błędnie ustalił

wynagrodzenie należne uczestnikom S. B. i M. M. od wnioskodawczynie C. L. w kwocie 6.777 zł zamiast 9.879 zł. Wskazał, że tak jak w przypadku wynagrodzenia zasądzanego od wnioskodawczynie A. W. za ustanowienie służebności drogi koniecznej na działkach nr 7031/12 i nr 7034/7 ustalił je na kwotę 1980 zł zamiast na kwotę 4.520 zł, zaś na działce nr 7046/4 na kwotę 1674 zł zamiast prawidłowo na kwotę 2.516 zł, przyjmując za 1 m² cenę 15,50 zł zamiast 23,30 zł. W konsekwencji stwierdził, że po doliczeniu do kwoty 4520 zł kwoty 3.681 zł (służebność na działce nr 7046/2) oraz kwoty 1678 zł (służebność na działce nr 7046/4), ostateczna kwota wynagrodzenia za ustanowienie służebności powinna wynosić 9.879 zł. Stanął na stanowisku, że również wynagrodzenie należne od wnioskodawczynie C. L. na rzecz wnioskodawczynie A. W., jako współwłaścicieli w udziale w 1/3 części działki nr 7046/4 powinno wynosić 839 zł, a nie kwotę 558 zł, którą błędnie zasądził w sentencji rozstrzygnięcia (2516 zł x 1/3). Podniósł, że wadliwie również zasądził wynagrodzenie od wnioskodawczynie C. L. za ustanowienie służebności drogi koniecznej na działce nr 7047 w kwocie 885 zł. Powinno być ono bowiem przyznane stosownie do przysługujących poszczególnym współwłaścicielom udziałów we własności tej nieruchomości - w kwocie 664 zł na rzecz B. C., w kwocie 111 zł na rzecz pominiętej uczestniczki J. S. oraz w kwotach po 37 zł (zamiast 111 zł) na rzecz uczestniczek H. K., J. K. i A. S.

Sąd Okręgowy nie odniósł się w żadnym stopniu do wadliwości wyliczeń wynagrodzenia na które wskazał Sąd Rejonowy i powielił te wady, bez jakiegokolwiek analizy i wyjaśnienia, co czyni zaskarżone postanowienie oczywiście wadliwym.

Zarzut naruszenia art. 350 k.p.c. jest natomiast bezzasadny. Instytucja sprostowania nie może być wykorzystywana do usuwania merytorycznych błędów w rozstrzygnięciu sprawy i nie może prowadzić do zmiany orzeczenia tj. dotyczyć treści i rozmiarów świadczenia lub ustalenia prawa, a jeżeli taki błąd został popełniony, polega on na naprawieniu w postępowaniu rozpoznawczym tylko przez wniesienie apelacji lub skargi kasacyjnej (por. m.in. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 10 marca 1966 r., II CZ 19/66, niepubl., z dnia 3 marca 1976 r., II CZ 11/76, niepubl., z dnia 5 grudnia 1980 r., III CRN 133/80, OSNCP 1981, nr 6, poz.115, z dnia 7 lipca 1999 r., IIIRN 24/99, OSNAP 2000 r., nr 12, poz. 456

oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 4 listopada 2010 r., IV CSK 188/10, OSNC 2011, nr 7-8, poz. 86, i z dnia 6 marca 2019 r., I CSK 87/18, niepubl.). Wadliwość rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego w zakresie wysokości zasądzanego wynagrodzenia za ustanowienie służebności, jak wynika z uzasadnienia tego orzeczenia nie miała charakteru oczywistych omyłek rachunkowych lecz wadliwości merytorycznych, które nie mogły być usunięte w drodze sprostowania.

Sąd Okręgowy nie naruszył również art. 145 § 2 k.c. akceptując wariant przebiegu drogi koniecznej przyjęty przez Sąd Rejonowy, który w okolicznościach sprawy – jak trafnie przyjęły Sądy obu instancji - jest optymalnym rozwiązaniem. Droga konieczna powinna być przeprowadzona w taki sposób, by z jednej strony uwzględnić potrzeby nieruchomości pozbawionej dostępu do drogi publicznej, z drugiej strony spowodować, jak najmniejsze obciążenie gruntów, przez które droga ma prowadzić. Innymi słowy ustanowienie drogi koniecznej powinno stanowić rachunek korzyści i strat wynikających z przeprowadzenia służebności w określony sposób dla właścicieli nieruchomości władnącej i obciążonej - godząc interesy właścicieli tych nieruchomości w taki sposób by możliwe było jednoczesne wykorzystanie obu nieruchomości w możliwie najszerszym zakresie (por. m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 1974r., III CRN 316/73, OSNC 1974, nr 11, poz. 197).

Nie przekonuje argumentacja skarżących, że droga konieczna prowadzi przez środek działki siedliskowej, co nadmiernie obciąża nieruchomości służebne, jest sprzeczne z interesem społeczno - gospodarczym i będzie zarzewiem przyszłych konfliktów. Prezentując taki pogląd skarżący abstrahują od podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, wiążącej Sąd Najwyższy w postępowaniu kasacyjnym (art. 398³ § 3 i 398¹³ § 2 k.p.c.), z której jednoznacznie wynika, że ustanowiona przez Sąd Okręgowy droga konieczna stanowi najtańsze i najkrótsze połączenie z drogą publiczną, zapewniając najmniejsze obciążenie nieruchomości służebnych, w porównaniu z każdym innym wariantem drogi prowadzącym po nieruchomościach innych uczestników. W uzasadnieniu postanowienia Sądu Rejonowego - aprobowanego przez Sąd Okręgowy - szczegółowo zbadano poszczególne warianty drogi koniecznej (IX), przeprowadzając rachunek korzyści i strat, wynikających z przeprowadzenia szlaku drogowego w określony sposób,

dla właścicieli nieruchomości władających i obciążonych. Skarga kasacyjna pomija dokonaną przez Sąd analizę i nie wskazuje na żadne wadliwości tej oceny z perspektywy przesłanek z art. 145 § 2 k.c.

Wbrew zarzutom skargi, szlak służebny nie przebiega przez środek nieruchomości siedliskowej skarżących, skoro został wytyczony zgodnie z funkcjonującą bezkonfliktowo, od wielu lat drogą, za ogrodzeniem ich działki. Nie jest wyłączone ustanowienie drogi koniecznej w oderwaniu od dotychczasowej praktyki, powinno to mieć jednak miejsce wówczas gdy taka droga bardziej odpowiada przesłankom z art. 145 § 2 i 3 k.c. - czego w okolicznościach sprawy nie stwierdzono (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 2007 r., IV CSK 68/07, niepubl.).

Prezentując pogląd przeciwny skarżący pomijają, że działka sąsiadująca z ich siedliskiem została nabyta dopiero w trakcie postępowania o ustanowienie służebności drogi koniecznej, kiedy mieli pełną świadomość uwarunkowań związanych z potrzebą zabezpieczenia nieruchomościom władającym dostępu do drogi publicznej. Odwoływanie się do obowiązku przeprowadzenia drogi koniecznej w sposób, najmniej konfliktogenny i nie będący zarzewiem sporów sąsiedzkich abstrahuje zatem od okoliczności sprawy, w której skarżący nabywając w toku postępowania działkę sąsiadującą z ich siedliskiem usiłowali udaremnić uzyskanie przez wnioskodawczynię ustanowienia drogi koniecznej, w sposób w jaki komunikacja z drogą publiczną działek władających odbywała się bezkonfliktowo przez wiele lat, nie powodując utrudnień w korzystaniu z nieruchomości skarżących. Nie uwzględniają również, że Sąd Okręgowy zaaprobował stanowisko Sądu Rejonowego, że niewiarygodne jest stanowisko uczestnika S. B., iż planuje wybudować drugi dom dla swojego syna i w tym celu zamierza zlikwidować ogrodzenie pomiędzy działkami nr 7034/7 i nr 7031/12. Stwierdził również, że w takiej sytuacji znacznie bardziej prawdopodobnym finałem tych zamierzeń będzie powstanie odrębnej nieruchomości zabudowanej, której właścicielem zostanie obecnie lub w przyszłości syn uczestnika, co nie będzie jednocześnie kolidować z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej dla wnioskodawczynie A. W.. W konsekwencji specyfika okoliczności sprawy nie uzasadnia zarzutu, by sposób

określenia przez Sąd Okręgowy proporcji między interesami właścicieli nieruchomości władających i obciążonych naruszał art. 145 § 2 k.c.

Z przytoczonych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 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 postanowienia, w tym również rozstrzygnięcie o ustanowieniu drogi koniecznej, orzeczenie 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 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 2012 r., I CZ 168/12, OSNC 2013, nr 5, poz. 68).

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