

POSTANOWIENIE

Dnia 27 maja 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (przewodniczący,
sprawozdawca)

SSN Krzysztof Pietrzykowski

SSN Maria Szulc

w sprawie z wniosku M.M., X.M. i C. M.

przy uczestnictwie T. S., C. S., B.S., A. G., J. G., A.Z., G. Z., B.S., T.M., F.M., Y.

M., G. N., Ł. B., D.N., E.G., H. G., T.G., J. S., J.B., D. Z.

i K.Z.

o ustanowienie drogi koniecznej,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 27 maja 2021 r.,

skargi kasacyjnej uczestników T. S. i C. S.

od postanowienia Sądu Okręgowego w G.

z dnia 9 października 2018 r., sygn. akt III Ca (...),

uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w G., pozostawiając mu rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w W., rozpoznając sprawę po raz kolejny, postanowieniem z dnia 25 czerwca 2015 r. ustanowił na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w R. opisanej w księdze wieczystej numer (...)

prowadzonej przez Sąd Rejonowy w W. Stanowiącej działkę numer [...]826/50 służebność drogi koniecznej szlakiem po nieruchomości stanowiącej działkę numer [...]584/50, opisanej w Księdze wieczystej numer (...) Sądu Rejonowego w W. według punktów 58-59-63-61-62-56-53-60-58 (wariant 5), zgodnie z mapą sytuacyjną sporządzoną przez geodetę uprawnionego J.W. z dnia 12 sierpnia 2014 roku, która to mapa stanowi integralną część postanowienia oraz dokonał rozliczeń na rzecz właścicieli obciążonych nieruchomości, zasądzając na ich rzecz kwoty oznaczone w tym postanowieniu.

Z ustaleń wynika, że położona w R. działka oznaczona numerem ewidencyjnym [...]826/50 jest pozbawiona dostępu do drogi publicznej. Obecnymi właścicielami nieruchomości są wnioskodawcy. Działka ta powstała na skutek wydzielenia z działki nr ewidencyjny [...]584/50, której obecnymi właścicielami są w połowie C. i T. małż. S., A. G. w 4/12 częściach, J.G. i T.S. po 1/12 części. W niniejszej sprawie Sąd Rejonowy dwukrotnie wydał postanowienie ustanawiające służebność drogi koniecznej biegnącą szlakiem drogowym istniejącym w terenie po nieruchomościach obejmujących działkę [...]584/50, działkę nr [...]588/50 stanowiącą własność B. i B. S. w ustawowej wspólności, a także po działce nr [...]827/50 będącej własnością G. i A. Z. w ustawowej wspólności. Orzeczenia te były uchylane przez Sąd Okręgowy celem rozważenia możliwości wytyczenia alternatywnego szlaku drogowego. Przy rozpoznawaniu sprawy po raz trzeci Sąd Rejonowy na podstawie opinii biegłego geodety ustalił możliwy przebieg drogi koniecznej w pięciu wariantach, wybierając wariant oznaczony na mapie geodezyjnej numerem 5, opisany na wstępie.

Sąd ten wskazał, że najprostszym rozwiązaniem, stwarzającym jak najmniejsze koszty, byłoby ustanowienie służebności zgodnie z dotychczasowym, istniejącym wiele lat przed zaistnieniem sporu, przebiegiem w terenie, to jest częściowo po działce uczestników S. i S. Ustanowienie drogi tym szlakiem wiązałoby się jedynie z przesunięciem o 1,5 m na wschód niedawno postawionego płotu z siatki i zmianą miejsca położenia bramy wjazdowej na nieruchomości, np. umiejscowienia jej na wysokości podwórza (już za domem mieszkalnym), ponieważ nie ma żadnego powodu, by pojazdy musiały wjeżdżać po terenie ogrodzonym już

od ulicy (...), a mogłyby wjeżdżać dojazdem wspólnym z wnioskodawczynią, zaś płot mógłby przebiegać w odległości np. 1,5m od budynku, ewentualnie być w jednej linii ze ścianą budynku. Najłatwiej byłoby również usunąć bruk z tego miejsca, tym bardziej, że jest go niewiele. Jednakże, w związku z oceną wyrażoną w uzasadnieniu postanowienia Sądu Okręgowego uchylającego poprzednio wydane w sprawie orzeczenia, uznał to rozwiązanie za sprzeczne z § 2 artykułu 145 k.c. zgodnie z którym, o ile to możliwe w sytuacji podziału nieruchomości na skutek czynności prawnej szlak drogowy powinien być prowadzony po nieruchomości macierzystej. Sąd Rejonowy ustalił, że przeprowadzenie drogi koniecznej w całości po działce macierzystej jest możliwe, chociaż wymaga nakładów finansowych, ogranicza możliwość racjonalnej jej zabudowy czy też dalszego dzielenia i zwięziłoby dodatkowo działkę o 1,5 m do 15,5 m. Po rozważeniu innych możliwych wariantów drogi Sąd Rejonowy ostatecznie uznał, że najwłaściwsze jest prowadzenie szlaku drogowego pasem szerokości 3,5 m biegnącym wzdłuż granicy z sąsiednią działką [...]588/50 od strony wschodniej (wariant 5 opinii). Wiąże się to wprowadzaniem zmiany przebiegu konstrukcji linii energetycznej prowadzącej prąd do budynku wnioskodawczyni i budynku znajdującego się na działce obciążonej, nie jest jednak niemożliwe. Takie posadowienie drogi wynika z przepisu art. 145 § 2 k.c., który nakazuje prowadzenie drogi po działce macierzystej o ile to możliwe. Wbrew twierdzeniom uczestników S.-G. nie powoduje to braku dojazdu do części ich nieruchomości znajdującej się za budynkiem, ponieważ możliwe jest przesunięcie płotu w części od ulicy (...) do budynku na odległość 3,5 m od granicy i ustawienie bramy wjazdowej na wysokości podwórza, za budynkiem, następnie i przesunięcie płotu w dalszej części o 3,5 m od granicy, a dalej skośnie na działkę wnioskodawczyni. Urządzenie drogi w ten sposób porządkuje nieprawidłowości w zagospodarowaniu nieruchomości na przestrzeni czasu od podziału do chwili obecnej.

Sąd Okręgowy w G. postanowieniem z dnia 9 października 2018 r. oddalił apelację uczestników T. i C. S. od powyższego postanowienia. Sąd ten podzielił poczynione w sprawie ustalenia i ocenę prawną. Wskazał, że za racjonalnością takiego rozwiązania przemawia przede wszystkim to, że działka obciążana i działka władająca były jedną nieruchomością, a przy projektowaniu budynku na

nieruchomości władnącej przewidziano dostęp do drogi publicznej po nieruchomości obecnie obciążanej. Podkreślił, że działka obecnie obciążana jest większa od działki uczestników postępowania B. i B. S. (odpowiednio 20 i 17,5 m) oraz, że skarżący stopniowo zagospodarowywali nieruchomość bez uregulowania stanu prawnego co do dostępu do drogi publicznej, a nadto, że pomiędzy skarżącymi a wnioskodawcami istnieją powiązania rodzinne. Za istotne uznał także zapisy protokołu rozgraniczeniowego pochodzącego z 1958 r. oraz fakt odstąpienia przez I. M. na rzecz A.Z. i G.Z. części swojej nieruchomości z przeznaczeniem na drogę. Nie można także pominąć i tego, że w związku ze śmiercią I. M. właściciele nieruchomości władnącej zamierzają nieruchomość sprzedać. Sąd Okręgowy uznał też fakt, że przez kilkadziesiąt lat uczestnicy postępowania A. G. oraz T. i C. S. i ich poprzednicy prawni przebudowali dom mieszkalny przesuwając ścianę budynku bliżej wschodniej granicy działki, wybrukowali część podwórza, wybudowali przy drodze betonowy bunkier na opał i szklarnię na podmurówce. Posadzili też przy drodze krzewy winorośli oraz w toku postępowania krzewy i tuje. Podobnie uczestnicy postępowania B. i B. S. zagospodarowali swoją działkę w latach 90 tych XX w wybudowali dom, który znajduje się w odległości ok. 4 m od granicy. W toku niniejszej sprawy zagospodarowali również działkę poprzez wybrukowanie częściowo dojazdu do domu i ogrodzenie działki, stawiając płot na jej granicy. Podzielił też ocenę Sądu Rejonowego, że już od 1958 r., w którym sporządzany był protokół graniczny, zdawano sobie sprawę, że należy ustanowić drogę po dzielonej nieruchomości. W tym stanie rzeczy wszelkie dalsze inwestycje, takie jak wbudowanie domu bliżej granicy, posadowienie płotu oraz innych urządzeń nastąpiło ze świadomością tego faktu. Z tych przyczyn koszty wyburzenia czy też odtworzenia szklarni i zbiornika na opał, utwardzenia drogi i przesadzenia roślinności, oszacowane przez biegłego na 40-50.000 zł. obciążają właścicieli, gdyż to z ich winy urządzenia te zostały tam posadowione. Odnosząc się do kwestii przesunięcia posadowienia słupów energetycznych, który to szacowany w różnych wariantach od kilkunastu do 65.000 zł, wskazał, że wykonanie tego spowoduje bardziej racjonalne zagospodarowanie obu działek, poszerzając dojazd pomiędzy budynkiem a słupem. Ewentualna zmiana podłączenia na odcinku od słupa przy

bramie w głąb działek na kablowe ziemne zlikwiduje całkowicie i na zawsze problem wąskiego przejazdu obok domu.

Postanowienie powyższe zaskarżyli skargą kasacyjną uczestnicy postępowania T. i C. S., zarzucając naruszenie:

1. art. 145 § 2 k.c., poprzez błędną wykładnię i uznanie, że pomimo wcześniejszego, wieloletniego korzystania z dojazdu do nieruchomości władnącej za dorozumianą zgodą właścicieli nieruchomości sąsiednich, koniecznym jest ustanowienie służebności drogi koniecznej przez działkę macierzystą (tj. [...]584/50), gdyż przemawia za tym fakt, że działka obciążona i działka władnąca były jedną nieruchomością, a przy projektowaniu budynku na nieruchomości władnącej przewidziano dostęp do drogi publicznej po nieruchomości obecnie obciążanej - w sytuacji, gdy norma zawarta w art. 145 § 2 zd. 2 k.c. nie ma charakteru bezwzględnego i nakazuje przeprowadzić drogę konieczną po nieruchomości dzielonej jedynie w wypadku, gdy „między interesowanymi nie dojdzie do porozumienia” oraz „o ile jest to możliwe”, a ponadto przy uwzględnieniu interesu społeczno-gospodarczego;

2. art. 145 §3 k.c., poprzez jego niezastosowanie i ustanowienie drogi koniecznej w sposób nieracjonalny, sprzeczny z interesem społeczno-gospodarczym i wcześniejszym, dorozumianym porozumieniem właścicieli nieruchomości sąsiednich, w sytuacji gdy ustanowienie drogi koniecznej szlakiem wyłącznie po nieruchomości stanowiącej działkę numer [...]584/50 będzie się wiązało z dużymi kosztami, koniecznością uzyskania stosownych zezwoleń, a ponadto istotnym uszczerbkiem nieruchomości obciążonej, przy czym uszczerbek ten będzie nieproporcjonalnie większy aniżeli dla nieruchomości sąsiedniej;

3. art. 5 k.c., poprzez jego niezastosowanie i pominięcie istotnych z punktu widzenia procesu zachowań właścicieli nieruchomości sąsiedniej, którzy w toku procesu istotnie zmienili sposób zagospodarowania swojej nieruchomości, co w efekcie znacząco wpłynęło na kwestię oceny kosztów związanych z przeprowadzeniem drogi koniecznej w odmiennym wariantcie.

W konkluzji wniesli o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi drugiej instancji.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

Jak wynika z art. 145 § 2 k.c., przeprowadzenie drogi koniecznej na potrzeby nieruchomości pozbawionej dostępu do drogi publicznej powinno spełniać określone kryteria. Jeżeli potrzeba ustanowienia drogi jest następstwem sprzedaży gruntu lub innej czynności prawnej, sąd zarządzi przeprowadzenie drogi przez grunty, które były przedmiotem tej czynności prawnej, jednak tylko pod warunkiem, że jest to możliwe. Możliwość wydzielenia szlaku drogowego z nieruchomości macierzystej nie wyklucza przy tym zastosowania art. 145 § 3 k.c., nakazującego uwzględnienie interesu społeczno-gospodarczego, ani też art. 145 § 2 zd. pierwsze, wskazującego, że przeprowadzenie drogi nastąpi z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić. Droga konieczna zatem 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 1974 r., III CRN 316/73, OSNC 1974, Nr 11, poz. 197). W każdym przypadku wymagana jest ocena okoliczności konkretnej sprawy, które mogą wskazywać na potrzebę odstąpienia od ustalonych zasad (por. uchwałę z dnia 14 maja 2014 r., III CZP 14/14, OSNC 2015, Nr 1, poz. 8, postanowienia z dnia 11 marca 1970 r., III CRN 36/70, OSNCP 1970 Nr 11, poz. 207, z dnia 2 kwietnia 2014 r., IV CSK 450/13, niepubl., z dnia 5 listopada 2014 r., III CZP 74/14, OSNC 2015, nr 7-8, poz. 85, i z dnia 16 stycznia 2015 r., III CSK 147/14, niepubl.). W orzecznictwie Sądu Najwyższego wielokrotnie wyjaśniano również, że gdy brak dostępu do drogi publicznej jest następstwem czynności prawnej, zasada, iż ustanowienie służebności drogi koniecznej winno nastąpić po gruntach, które były przedmiotem tej czynności, nie ma charakteru

bezwzględno (por. m. in. postanowienie SN z dnia 11 marca 1970 r. III CRN 36/70 (OSNC z 1970 r. Nr 11, poz. 207)).

Z ustaleń dokonanych w rozpoznawanej sprawie wynika, że przeprowadzenie drogi w sposób ostatecznie wskazany w postanowieniu Sądu Rejonowego jest możliwe, jednak nie spełnia kryterium najmniejszego obciążenia nieruchomości służebnej. Przeciwnie, wskazany wariant 5 generuje znaczne koszty, nieproporcjonalnie większe niż przy wykorzystaniu istniejącego i wykorzystywanego przez wiele lat przed powstaniem sąsiedzkiego sporu szlaku drogowego na gruncie. Kwestia pokrewieństwa pomiędzy właścicielami nieruchomości władnącej i obciążanej, czy też zamiar ewentualnej sprzedaży nieruchomości władnącej nie może mieć decydującego znaczenia przy wyznaczaniu drogi, nie są to bowiem kryteria, o jakich mowa w przytoczonym przepisie. Podobnie, dotychczasowy przebieg drogi nie ma decydującego znaczenia, o ile inny przebieg lepiej odpowiada przesłankom z art. 145 § 2 i 3 k.c. Sąd ma bowiem również obowiązek odnieść się do aktualnego, zmieniającego się w czasie, stanu nieruchomości (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 2007 r., IV CSK 68/07, niepubl.). Niewątpliwie jednak wybór najmniej ekonomicznego wariantu przebiegu drogi nie spełnia przesłanek określonych w omawianym przepisie. W nawiązaniu do rozważań Sądu dotyczących trasy drogi koniecznej, której potrzeba ustanowienia jest następstwem czynności prawnej (art. 145 § 2 zd. 2 k.c.) warto przypomnieć stanowisko Sądu Najwyższego, że w wypadku, gdy przeprowadzenie drogi koniecznej przez grunt, który był przedmiotem czynności prawnej, powodowałoby dla tego gruntu znaczny większy uszczerbek niż dla gruntu innego, to z punktu widzenia interesu społeczno-gospodarczego (art. 145 § 3 k.c.) nie byłoby dopuszczalne przeprowadzenie drogi koniecznej przez ten grunt, a droga musiałaby być przeprowadzona przez inny grunt (por. orzeczenia z dnia: 3 marca 1970 r., III CRN 36/70, OSNC 70/11/207 i 11 sierpnia 1998 r., II CKN 649/97, niepubl.). Uwzględniając zaś koszt urządzenia drogi według przyjętego wariantu nie można odmówić racji skarżącym, że jest on nieproporcjonalny do wprowadzenia nowego ukształtowania relacji prawnorzeczowych i do konieczności zagospodarowywania nieruchomości służebnej od nowa.

Za chybione natomiast należy uznać odwoływanie się przez skarżących do celowości zastosowania art. 5 k.c. Przestrzeganie zasad współżycia społecznego obowiązuje wprawdzie w każdej sytuacji, jednak korzystanie z klauzuli generalnej z art. 5 k.c. nie może wyprzedzać ani zastępować stosowania przepisów materialnoprawnych odnoszących się do określonego stosunku prawnego. Oczywiście, w konkretnych okolicznościach może się okazać, że wynikająca z tych przepisów niekorzystna sytuacja strony jest następstwem nie dającej się zaaprobować z punktu widzenia poczucia sprawiedliwości postawy strony przeciwnej (por. uzasadnienie uchwały SN z dnia 24 stycznia 2007 r. III CZP 117/06 - OSNC 2007, nr 11, poz. 165). W tym kontekście rozważać można, czy celowe działania uczestników postępowania, utrudniające korzystanie z utrwalonego przebiegu drogi zasługuje na ochronę prawną, jednak, jak wskazano wyżej, o przebiegu drogi koniecznej powinny przede wszystkim decydować przesłanki określone w art. 145 k.c.

Z tych względów orzeczono, jak w sentencji na podstawie art. 398¹⁵ w związku z art. 519¹ i 13 § 2 k.p.c.