

POSTANOWIENIE

Dnia 17 grudnia 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marian Kocon (przewodniczący)

SSN Krzysztof Pietrzykowski

SSN Maria Szulc (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku Z. D.
przy uczestnictwie S. sp. z o.o. sp.k. w G.
o ustanowienie służebności drogi koniecznej,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 17 grudnia 2020 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawcy
od postanowienia Sądu Okręgowego w K.
z dnia 28 listopada 2017 r., sygn. akt II Ca (...),

- 1) oddała skargę kasacyjną;**
- 2) zasądza na rzecz uczestniczki od wnioskodawcy kwotę 240,- (dwieście czterdzieści) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy w K. zmienił postanowienie Sądu Rejonowego w M. oddalającego wniosek o ustanowienie drogi koniecznej w punkcie II w zakresie kosztów postępowania a w pozostałej części apelację wnioskodawcy oddalił.

Ustalił, że działka nr (...) położona w G. podzieliła się na działkę (...)/1, która została nabyta przez uczestnika oraz na działkę (...)/2, która uległa podziałowi na

działki (...)/3, (...)/5, (...)/6/7. Z kolei działki (...)/4 i (...)/5 zmieniły oznaczenie na (...)/4 (...)/6/6. Aktualnie działki (...)/4 i (...)/7 mają dostęp do drogi publicznej od strony południowej.

Wnioskodawca jest właścicielem działek nr (...)/6 i nr (...)/4 dla których prowadzone są dwie odrębne księgi wieczyste, ale które są wspólnie zagospodarowane i prowizorycznie wspólnie ogrodzone za wyjątkiem wjazdów znajdujących się na działce (...)/4 po wschodniej stronie prowadzących bezpośrednio do działki (...)/6, na której znajdują się częściowo elementy przynależne do budynków na działce (...)/4. Istnieje też możliwość wykonania wjazdu na działce (...)/6 od drogi publicznej wzdłuż północnej granicy działki nr (...)/4.

W umowie przedwstępnej sprzedaży poprzednikowi prawnemu uczestnika działek nr (...)8 i (...)7 sprzedający zobowiązał się do ustanowienia dla tych działek drogi koniecznej po północnej części działki (...) a ostatecznie kupujący nabył działkę nr (...)1 wydzieloną z północnej części działki (...). Pierwotnie na tej drodze miał powstać szeroki wjazd do hotelu, ale do budowy hotelu nie doszło. Na działkach (...)7 i (...)8 uczestnik wybudował magazyny.

Sąd Okręgowy zaakceptował ustalenia Sądu pierwszej instancji przyjął je za własne. Wskazał, że w myśl art. 24 ust. zd. 1 u.k.w.h. dla każdej nieruchomości prowadzi się odrębną księgę wieczystą i dwie graniczące ze sobą nieruchomości należące do tego samego właściciela objęte oddzielnymi księgami wieczystymi są odrębnymi nieruchomościami w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. Stanowiące własność wnioskodawcy działki nr (...)/6 i (...)/4 objęte odrębnymi księgami są zatem dwiema odrębnymi nieruchomościami. Za słuszny uznał wywód Sądu Rejonowego, że skoro są one wspólnie zagospodarowane, o czym świadczy ich wspólne prowizoryczne ogrodzenie, to dostęp nieruchomości stanowiącej działkę (...)/6 do drogi publicznej możliwy jest przez działkę wnioskodawcy nr (...)/4, która przylega północną granicą do drogi publicznej. Oceniał, że dostęp ten jest odpowiedni znajduje potwierdzenie z wyrysu mapy ewidencyjnej oraz z przeprowadzonego przez Sąd pierwszej instancji dowodu z oględzin z udziałem geodety oraz sporządzona w ich toku dokumentacja fotograficzna, na której zostały zobrazowane

miejsca, w których poprowadzenie drogi zapewniającej taki dostęp. Przesłanką ustanowienia drogi, zgodnie z art. 145 k.c., jest nie tylko całkowity brak dostępu do drogi publicznej ale również dostęp „nieodpowiedni”. Oceny musi dokonać sąd z uwzględnieniem okoliczności konkretnej sprawy, ustanowienie drogi koniecznej prowadzi bowiem do ograniczenia prawa własności właściciela nieruchomości obciążonej. Z tego względu ustanowienie drogi koniecznej na cudzym gruncie powinno mieć charakter wyjątkowy i wymaga szczególnie wnikliwego rozważenia całokształtu okoliczności i uwzględnienia interesu społeczno - gospodarczego wszystkich podmiotów. Osoba ubiegająca się o ustanowienie drogi koniecznej powinna przede wszystkim wykorzystać istniejące możliwości dojazdu do drogi koniecznej przez własne grunty. Skoro zatem materiał dowodowy nie pozostawiał wątpliwości, że w okolicznościach sprawy jest to możliwe a wnioskodawca nie wykazał, że dostęp taki będzie nieodpowiedni z punktu widzenia potrzeb nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej, to wniosek o ustanowienie drogi koniecznej na cudzym gruncie jest niezasadny.

Sąd Okręgowy uznał za nietrafny zarzut wnioskodawcy, że wydzielenie działki nr (...)/1 miało służyć do komunikacji także innych działek powstałych z podziału działki nr (...) bo z aktów notarialnych wynika, że działka nr (...)/1 została wydzielona w celu utworzenia drogi koniecznej na rzecz każdorazowego właściciela działek nr (...)8 i (...)7 a nie każdego właściciela działki nr (...)/6. Pozbawienie dostępu do drogi publicznej działki (...)/6 od strony zachodniej nastąpiło na skutek dalszych czynności jej podziału.

Za niezasadny został uznany wniosek o pominięcie wniosków o przesłuchanie świadków oraz zeznań wnioskodawcy, bo wniosek o przesłuchanie świadków nie został sprecyzowany co do okoliczności, które miałyby być ich przedmiotem, zaś dowód z zeznań wnioskodawcy nie został przeprowadzony z przyczyn obciążających samego wnioskodawcę. Ponieważ wnioskodawca zasadnie kwestionował rozstrzygnięcie o kosztach, w tym zakresie postanowienie zostało zmienione a w pozostałym zakresie apelacja oddalona.

W skardze kasacyjnej wnioskodawca zarzucił naruszenie art. 145 § 2 i 3 k.c.

w zw. z 93 i n. u.g.n., art. 145 w zw. z 461 § 1 k.c. i 24 ust. 1 u.k.w.h. oraz art. 217 § 3 w zw. z 227 k.p.c. i wniosł o uchylenie zaskarżonego postanowienia oraz postanowienia Sądu rejonowego i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Nie jest zasadny zarzut naruszenia art. 145 § 2 i 3 k.c. w zw. z art. 93 i n. u.g.n. wywodzony z pominięcia przez Sąd Okręgowy, że działka nr (...)1 została wydzielona w celu utworzenia drogi, stąd została wydana zgoda na wydzielenie tak małej działki oraz wydzielenie nieruchomości nie mających dostępu do drogi. Skarżący pomija ustalenia faktyczne, wiążące z mocy art. 398 ¹³ § 2 *in fine* k.c. Sąd Najwyższy, z których wynika, że działka nr (...)19/1 istotnie została wydzielona w toku podziału nieruchomości ale jako możliwość przeprowadzenia drogi koniecznej na rzecz działek nr (...)8 i (...)7 w toku ich kupna przez spółkę z o.o. w W. „H.” a nie na rzecz działki (...)5, która dopiero później uległa podziałowi, w tym na działki (...)4 i (...)6, które stanowią własność wnioskodawcy. Nie ma zatem podstaw do twierdzenia, że naruszeniu uległ art. 145 § 2 i 3 k.c. Błędnie też wnioskodawca twierdzi, że w akcie kupna – przedwstępnej umowie sprzedaży znalazł się zapis, że kupująca Spółka zobowiązana będzie do udostępnienia wjazdu na pozostałą część działki nr (...). W umowie tej strony postanowiły, że urządzenie drogi dojazdowej do hotelu wymaga wybudowania stosownego wjazdu, który może być urządzony po części działki nr (...) i ustanowiony tym aktem pełnomocnik umocowany będzie do obciążenia, na rzecz każdorazowego właściciela działki nr (...)8 i (...)7 części działki nr (...) służebnością drogową w zakresie i na zasadach przez pełnomocnika swobodnie ustalonych i przebiegającą po działce nr (...) jej północnym krańcem bezpośrednio przylegającym do drogi krajowej K.-Z. Z postanowień tych nie można wyciągnąć wniosku, że droga konieczna określona tym aktem miała służyć właścicielowi działek nr (...)4 i (...)6 jako części byłej działki (...)2. W umowie przenoszącej własność potwierdzono, że na działkach nr (...)8 i (...)7 zostanie wybudowany hotel i urządzenie drogi dojazdowej do niego wymaga wybudowania stosownego dojazdu, który może być urządzony po działce nr (...)1 będącej przedmiotem umowy. Konieczność ustalenia drogi koniecznej nie jest zatem wynikiem podziału nieruchomości nr (...)2, który

dotyczył innych działek. Kolejny podział dotyczył nieruchomości powoda, który nabył dwie działki stanowiące odrębne nieruchomości, graniczące ze sobą od strony wschodniej. Działka nr (...)/1 ma obecnie inny plan zagospodarowania przestrzennego.

Nie można również podzielić zarzutu naruszenia art. 145 w zw. z 46 § 1 k.c. i art. 24 ust. 1 u.k.w.h. Sądy obu instancji ustaliły, że działki (...)/4 i (...)/6 mają założone odrębne księgi wieczyste i stanowią odrębne nieruchomości, których własność przysługuje wnioskodawcy. Nie są zatem zrozumiałe i skuteczne argumenty przekonujące o słuszności poglądu „jedna księga wieczysta - jedna nieruchomość” skoro oba sądy *meriti* wyraziły takie stanowisko.

Zagadnienie sprowadza się do problemu, czy droga konieczna powinna zostać przeprowadzona po nieruchomości sąsiedniej stanowiącej własność uczestnika tj. działce nr (...)/1, czy dojazd do drogi publicznej powinien przebiegać po działce położonej od strony wschodniej, stanowiącej własność wnioskodawcy, chociaż objętej inną księgą wieczystą. W orzecznictwie prezentowane jest stanowisko, że osoba ubiegająca się o ustanowienie drogi koniecznej powinna przede wszystkim wykorzystać istniejące możliwości dojazdu do drogi publicznej przez własne grunty i gdy taka możliwość istnieje, żądanie obciążenia gruntów sąsiada powinna ograniczyć do rozmiarów niezbędnych dla uzyskania połączenia swojej działki nie mającej dostępu do gruntu z inną własną działką mającą taki dostęp (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 1977 r., III CRN 90/77, niepubl.). W niniejszej sprawie nie ma konieczności łączenia własnych działek, bo graniczą ze sobą a działka nr (...)/4 ma od strony wschodniej połączenie z drogą publiczną.

Chociaż skarżący nie przedstawił zarzutu co do braku odpowiedniości przeprowadzenia drogi koniecznej po swoim gruncie, to wobec krótkiego wyводу co do braku takiej odpowiedniości trzeba się odnieść do tego argumentu.

Do przesłanek ustanowienia służebności drogi koniecznej należy brak odpowiedniego dostępu nieruchomości do drogi publicznej oraz istnienie nieruchomości sąsiedniej jako potencjalnego przedmiotu służebności. Przesłanki te mają charakter pozytywny, ich brak powoduje niedopuszczalność ustanowienia

służebności drogi koniecznej. Przeprowadzenie drogi koniecznej następuje z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić. Z tego względu istotne jest, w jaki sposób był dotychczas realizowany był dostęp do drogi publicznej i z jakich przyczyn droga została go pozbawiona (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 5 listopada 2014 r., III CZP 74/14, OSNC 2015 r., nr 7-8, poz. 85). Ustalono jest też stanowisko, że ponieważ ustanowienie drogi koniecznej wiąże się z ograniczeniem prawa własności właściciela nieruchomości obciążonej, to właściciel nieruchomości mającej dostęp do drogi publicznej winien przede wszystkim korzystać z tego dostępu, a jeżeli to konieczne przystosować go do własnych potrzeb tzn. uczynić odpowiednim, gdyż w takich sytuacjach roszczenie o ustanowienie drogi koniecznej nie przysługuje (postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 16 lutego 1963 r., III CR 195/62, OSNCP 1964, nr 1, poz. 19, z dnia 10 maja 1977 r., III CRN 90/77, niepubl., z dnia 6 maja 2008 r., V CSK 81/06, nie publ.). Wskazano również, że koszt urządzenia dostępu do drogi publicznej z własnej nieruchomości, nawet wysoki, nie powinien przesłaniać nieobciążania innych nieruchomości. Wykładnia art. 145 § 1 k.c. powinna uwzględniać wpływ techniki na ocenę „odpowiedniości” dostępu do drogi publicznej oraz możliwości dostosowania go do potrzeb właściciela nieruchomości (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 kwietnia 2004 r., I CK 552/03, OSNC 2005, nr 4, poz. 70). Regułą zatem powinno być dostosowanie go do właściwego użytku. Sąd drugiej instancji podzielił ustalenia dokonane przez Sąd Rejonowy, który dokonał oględzin sporządzając dokumentację fotograficzną obu nieruchomości i stwierdził, że dostęp nieruchomości nr (...) /6 jest możliwy do drogi publicznej poprzez drugą nieruchomość wnioskodawcy nr (...) /4. Z dokumentacji fotograficznej wynika, że są miejsca, w których przeprowadzenie drogi jest możliwe. Wnioskodawca do tej pory korzystał z dojazdu po własnej nieruchomości a jeżeli uznaje, że jest to dojazd „nieodpowiedni” powinien wykorzystać wszystkie środki by nadać mu cechy odpowiedniości. Wnioskodawca nie wykazał, by koszty urządzenia takiego dostępu były niewspółmiernie wysokie.

Sąd drugiej instancji przekonywująco wskazał przyczyny odmowy uwzględnienia wniosków dowodowych wnioskodawcy i stanowisku temu nie można zarzucić nieprawidłowości.

W rezultacie stwierdzić trzeba, że właściciel dwóch nieruchomości w znaczeniu wieczystoksięgowym, sąsiadujących ze sobą, w razie gdy jedna z nich nie ma dostępu do drogi publicznej, jest obowiązany do urządzenia odpowiedniego dostępu przez drugą nieruchomość, która taki dostęp posiada i ponieść koszty tego urządzenia chyba, że byłyby niewspółmiernie wysokie.

Z tych względów orzeczono na podstawie art. 398 ¹⁴ w zw. z 13 § 2 k.p.c. O kosztach należnych pełnomocnikowi uczestnika orzeczono na podstawie art. 529 § 2 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398 ²¹ k.p.c. oraz § 5 pkt 3 i § 10 ust, 4 pkt 2 w zw. z § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. 2015, poz. 1800 ze zm.).

ke