

Sygn. akt IV CSK 525/17

POSTANOWIENIE

Dnia 17 stycznia 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Mirosława Wysocka (przewodniczący)

SSN Grzegorz Misiurek

SSN Kazimierz Zawada (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku M. W. A.

przy uczestnictwie D. K., K. Z. K., M. W. K., I. K., A. R., W. S. i L. P.

o ustanowienie służebności drogi koniecznej,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 17 stycznia 2019 r.,

skargi kasacyjnej uczestników postępowania

D. K. i I. K.

od postanowienia Sądu Okręgowego w Z.

z dnia 26 kwietnia 2017 r., sygn. akt I Ca [...],

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 30 grudnia 2016 r. ustanowił na nieruchomości położonej w A., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr [...]/1, stanowiącej współwłasność D. K. oraz I. K., na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr [...], stanowiącej własność M. A., służebność drogi koniecznej o szerokości 3,50 m, biegnącej w poprzek tej działki, przez całą jej szerokość - w miejscu oznaczonym w projekcie biegłego geodety (wariant drugi). Jednocześnie Sąd Rejonowy przyznał jednorazowo D. K. oraz I. K. po 1059,10 zł tytułem wynagrodzenia za ustanowienie tej służebności.

Sąd Rejonowy ustalił, że nieruchomość wnioskodawcy, stanowiąca działkę o numerze ewidencyjnym [...] i powierzchni 1,09 ha, nie ma dostępu do drogi publicznej. Nieruchomość graniczy od wschodu z działką o numerze ewidencyjnym [...]/1, stanowiącą współwłasność uczestników – D. K. i I. K., która przylega do drogi powiatowej. Na przedłużeniu działki wnioskodawcy w kierunku północnym położona jest działka uczestniczki K. Z. K. o numerze ewidencyjnym [...]. Jest to działka siedliskowa, usytuowana na przedłużeniu działki D. K. i I. K. w kierunku północnym. Również działka nr [...], stanowiąca współwłasność M. K., L. P., A. R. i W. S., przylega, podobnie jak działka nr [...]/1, dłuższym bokiem do powiatowej drogi publicznej. Na przedłużeniu działek nr [...] i [...] w kierunku północnym znajduje się działka Wspólnoty Wsi A., oznaczona w ewidencji nr [...].

W postępowaniu sądowym rozpatrywane były cztery warianty przebiegu drogi koniecznej. Pierwszy: dojazd istniejącym szlakiem, z którego wnioskodawca dotychczas korzystał i korzysta na podstawie postanowienia o zabezpieczeniu - po działce D. K. i I. K.. Drugi wariant: przejazd po działce nr [...]/1 usytuowany w odległości 50 m w kierunku południowo-zachodnim od obecnego przejazdu. Trzeci wariant: dojazd szlakiem mającym powstać za stodołą uczestników, częściowo na działce nr [...]/1, a częściowo na działce nr [...]. Wariant czwarty: przejazd w odległości 98 m w kierunku południowo-zachodnim od obecnie istniejącego przejazdu. Służebność drogi koniecznej według wariantu pierwszego zajęłaby 84 m², a według drugiego ma powierzchnię 68 m². Wysokość

wynagrodzenia z tytułu obciążenia nieruchomości oznaczonej w ewidencji nr [...]1 wynosiłaby według wariantu pierwszego 2.616,60 zł, a według drugiego wariantu wynosi 2.118,20 zł.

Odwołując się do regulacji art. 145 k.c., Sąd Rejonowy wskazał, że droga służebna według wybranego wariantu drugiego biegnie zaledwie 50 metrów dalej niż dotychczas wykorzystywany przez dziesięciolecia szlak (gdy rodziny A. i K. pozostawały w zgodzie). Jest krótka i prosta. Przebiega po płaskim terenie i zajmuje najmniejszy areał działki obciążonej. Zapewnia dojazd do drogi publicznej o każdej porze roku bez względu na warunki atmosferyczne. Wnioskodawca bez żadnych przeszkód będzie mógł pokonywać ją maszynami rolniczymi i przewozić płody rolne z prowadzonego gospodarstwa. Oddalenie jej od zabudowań mieszkalnych zmniejsza uszczerbek w korzystaniu z obciążonej nieruchomości, a urządzenie jej wymaga jedynie usunięcia krzewów malin na szerokości 3,5 m i długości 23-24 m.

Ustalając wynagrodzenie Sąd Rejonowy oparł się na opinii biegłego sądowego z zakresu rolnictwa, który wyliczył, że jednorazowe wynagrodzenie z tytułu ustanowionej służebności powinno wynieść 2.118,20 zł.

Od postanowienia Sądu Rejonowego apelacje wnieśli zarówno uczestnicy, D. K. i I. K., jak i wnioskodawca, M. A.. Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 26 kwietnia 2017 r. oddalił obie apelacje, dzieląc ustalenia faktyczne i oceny prawne Sądu Rejonowego.

W skardze kasacyjnej na postanowienie Sądu Okręgowego uczestnicy postępowania przytoczyli jako podstawy kasacyjne naruszenie art. 145 § 1-3, art. art. 5 i 6 k.c., przez niewłaściwe zastosowanie, oraz naruszenie art. 233 § 1 w związku z art. 278 § 1 k.p.c., przez ustalenie wysokości wynagrodzenia za ustanowioną służebność gruntową na podstawie opinii biegłego sądowego z zakresu rolnictwa, a nie na podstawie dowodu z operatu sporządzonego przez biegłego rzeczoznawcę stosownie do art. 156 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U.2016.2147, obecnie: jedn. tekst: Dz.U.2018.2204)

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarżący dopatrują się naruszenia art. 145 § 1-3, art. 5 i 6 k.c. w aprobachie przez Sąd Okręgowy dokonanego postanowieniem Sądu Rejonowego ustanowienia służebności drogi koniecznej bez odpowiednich ustaleń odnoszących do wzajemnych interesów wnioskodawcy i uczestników postępowania oraz bez zważenia tych interesów w wymagany sposób; wobec czego nieruchomości uczestników utraciła swoją wartość w znacznym stopniu, niewspółmiernym do potrzeby zapewnienia nieruchomości wnioskodawcy dostępu do drogi publicznej.

Zgodnie z art. 145 k.c., jeżeli nieruchomości nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich, właściciel może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej, czyli drogi koniecznej (§1); jej przeprowadzenie powinno nastąpić z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej i najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić (§ 2), oraz uwzględniać interes społeczno-gospodarczy (§ 3).

Należy się zgodzić z Sądem Okręgowym, że na tle dokonanych w sprawie ustaleń, wiążących Sąd Najwyższy przy rozpoznawaniu skargi kasacyjnej (art. 398¹³ § 2 k.p.c.), usytuowanie drogi koniecznej w sposób wynikający z postanowienia Sądu pierwszej instancji jest wyrazem, spełniającego kryteria art. 145 § 2 i 3 k.c., kompromisu pomiędzy potrzebą zagwarantowania odpowiedniego dostępu do drogi publicznej nieruchomości wnioskodawcy, a jak najmniejszym stopniem uciążliwości dla nieruchomości uczestników obciążonej służebnością drogi koniecznej. Konflikt pomiędzy wnioskodawcą a uczestnikami nie podważa zasadności postanowienia Sądu Rejonowego w zakresie wytyczającym szlak drogi koniecznej. Tym samym niewątpliwie nie doszło do zarzucanego w skardze kasacyjnej naruszenia art. 145 § 1-3, art. 5 i 6 k.c. Tę ocenę warto uzupełnić uwagą o całkowitym braku w skardze uzasadnienia wyjaśniającego, na czym miałyby polegać naruszenie art. 5 k.c. w kontekście pozostałych wymienionych łącznie z nim w skardze przepisów.

Skarżący nawiązując do twierdzeń zawartych w apelacji podtrzymali zarzut, że Sąd Rejonowy ustalając wysokość należnego wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności drogowej na rzecz wnioskodawcy oparł się na wadliwym

materiale dowodowym: uznał za odpowiedni w tym względzie dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu rolnictwa, podczas gdy takim dowodem powinien być operat wydany przez biegłego rzeczoznawcę stosownie do art. 156 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Sąd Okręgowy, nie przeprowadzając, mimo zgłoszonego w apelacji odpowiedniego zarzutu, dowodu z operatu sporządzonego przez biegłego rzeczoznawcę i aprobuując postanowienie Sądu Okręgowego w zakresie dotyczącym wysokości wynagrodzenia przyznanego na podstawie art. 145 § 1 k.c., dopuścił się zatem, zdaniem skarżących, naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 278 § 1 k.p.c.

Wynagrodzenie, o którym sąd w postępowaniu o ustanowienie służebności drogi koniecznej z urzędu orzeka na podstawie art. 145 § 1 k.c., stanowi ekwiwalent korzyści, jaką uzyskuje właściciel nieruchomości władnącej kosztem nieruchomości obciążonej wskutek ustanowienie tej służebności. Na rozmiar tej korzyści mogą mieć wpływ różne czynniki, zależne od okoliczności konkretnego przypadku, uwzględniane według stanu z chwili orzekania przez sąd (art. 316 § 1 k.p.c.). W szczególności rozmiar tej korzyści wyznaczający wielkość wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej może być kształtowany przez wzrost użyteczności nieruchomości władnącej, podniesienie komfortu korzystania z tej nieruchomości, podwyższenie jej wartości rynkowej, koszty i nakłady na urządzenie drogi koniecznej nie poniesione przez właściciela nieruchomości władnącej, uszczerbek doznany przez właściciela nieruchomości obciążonej wskutek ustanowienia służebności. Nie bez znaczenia będą tu oczywiście warunki miejscowe, jak i to, o jakiego rodzaju nieruchomości chodzi (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 14 lutego 2008 r., II CSK 517/07, 15 września 2016 r., I CSK 568/15, 27 października 2016 r., V CSK 110/16, 24 listopada 2016 r., III CSK 394/15).

Sąd orzekając z urzędu na podstawie art. 145 § 1 k.c. o wynagrodzeniu za ustanowienie służebności drogi koniecznej jest zobowiązany do przeprowadzenia wszelkich dowodów przydatnych do prawidłowego ustalenia wysokości tego wynagrodzenia (zob. w szczególności postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 lutego 2008 r., II CSK 517/07).

Niewątpliwie niejednokrotnie niezbędny do ustalenia wysokości należnego na podstawie art. 145 § 1 k.c. wynagrodzenia za ustanowioną służebność drogi koniecznej jest dowód w postaci operatu sporządzonego przez biegłego rzeczoznawcę (zob. w związku z tym postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 grudnia 2012 r., I CSK 242/12). W niektórych jednak przypadkach do prawidłowego ustalenia wysokości tego wynagrodzenia przydatne i wystarczające może się okazać przeprowadzenie innych dowodów, w tym dowodów z opinii biegłych innych specjalności. W związku z tym należy się zgodzić z Sądem Okręgowym, że usytuowanie nieruchomości, tak jak w niniejszej sprawie, na obszarze rolniczym może przemawiać za uznaniem opinii biegłego sądowego z zakresu rolnictwa za odpowiedni dowód na potrzeby ustalenia wysokości wynagrodzenia należnego właścicielom nieruchomości obciążonej. Według art. 278 § 1 k.p.c., sąd może zasięgnąć opinii biegłego, jeżeli wyłoni się potrzeba skorzystania z wiadomości specjalnych. Czy i z jakiej dziedziny są one niezbędne do rozstrzygnięcia sprawy, każdorazowo ocenia sąd na tle okoliczności danego przypadku (zob. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2017 r., I CSK 294/16).

W świetle powyższych uwag nie ma podstaw do uznania, że Sąd Okręgowy, akceptując oparcie w sprawie ustaleń dotyczących wysokości należnego na podstawie art. 145 § 1 k.c. wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej na opinii biegłego sądowego z zakresu rolnictwa dopuścił się naruszenia przepisu art. 278 § 1 k.p.c., ani tym bardziej przepisu art. 233 § 1 k.p.c.

Mając to na względzie Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ w związku z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił skargę kasacyjną.