

POSTANOWIENIE

29 września 2025 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Beata Janiszewska

na posiedzeniu niejawnym 29 września 2025 r. w Warszawie
w sprawie z wniosku L.S. i B.S.
z udziałem A.G., P.Z. i P. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w L.
o ustanowienie służebności drogi koniecznej,
na skutek skargi kasacyjnej L.S. i B.S.
od postanowienia Sądu Okręgowego w Lublinie
z 20 grudnia 2023 r., II Ca 117/23,

- 1. odmawia przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania,**
- 2. zasądza od L.S. i B.S. kwotę 360 (trzysta sześćdziesiąt) złotych na rzecz A.G. i P.Z., tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

[J.T.]

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy L.S. i B.S. wnieśli skargę kasacyjną od postanowienia Sądu Okręgowego w Lublinie, który, na skutek apelacji uczestników A.G. i P.Z., zmienił orzeczenie Sądu pierwszej instancji i oddalił wniosek w sprawie o ustanowienie służebności drogi koniecznej prowadzonej z udziałem także innych uczestników.

Wcześniej Sąd Rejonowy uwzględnił wniosek, uznawszy, że spełnione zostały przesłanki z art. 145 § 1 k.c.; z ustaleń faktycznych sprawy wynika bowiem, że nieruchomość wnioskodawców składa się z dwóch części, przy czym ukształtowanie terenu powoduje, że jedna z nich położona jest na innej wysokości niż druga, co rodzi trudności z dostępem do drogi publicznej.

Sąd Okręgowy stwierdził, że wniosek podlegał oddaleniu. Ustalił przy tym, że „nieruchomość o nr X/2 oraz nieruchomość o nr X/1 powstała przez podział działki nr X. Zarówno nieruchomość nr X/2 jak i nieruchomość nr X/1 powstałe po podziale należą do wnioskodawców”. Zdaniem Sądu, „wnioskodawcy wnosząc o podział działki nr X (k. 16) doprowadzili do powstania dwóch działek ewidencyjnych, z których jedna została utworzona w taki sposób, iż nie zapewniono jej odrębnego i odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Wprawdzie obecnie każda czynność, czy to dokonana przed notariuszem, czy też w postępowaniu sądowym lub administracyjnym, prowadząca do ustanowienia oddzielnych działek ewidencyjnych powinna być podejmowana z obowiązkowym zapewnieniem wszystkim działkom dostępu do drogi publicznej, to jednak wyjątkiem jest stan, gdy powstałe w wyniku podziału działki, w tym taka, która nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, należą do właściciela działki, która takim dostępem dysponuje. Wnosząc o podział działki nr X i stworzenie działki nr X/2, nieposiadającej bezpośredniego dostępu do drogi publicznej wnioskodawcy winni być świadomi konsekwencji swojej decyzji, zaś powstałych niedogodności nie mogą łagodzić kosztem ograniczenia prawa własności działek sąsiednich”.

Sąd drugiej instancji ocenił przy tym, że roszczenie o ustanowienie służebności drogi koniecznej nie przysługuje, jeśli służebność ma służyć jedynie „dla wygody” właściciela nieruchomości władnącej; w takim przypadku ułatwienie,

polepszenie lub usprawnienie dostępu do drogi publicznej może nastąpić jedynie za zgodą właściciela nieruchomości obciążonej. W uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia wyjaśniono również, że wnioskodawcy powinni byli w pierwszej kolejności podjąć próby „przystosowania nieruchomości nr X/2 poprzez dokonanie na niej niezbędnych robót w taki sposób, aby zapewnić owej nieruchomości dostęp do drogi publicznej przez drugą działkę wnioskodawców”. Tymczasem kwestia ewentualnej niemożności lub nieracjonalności takiego działania nie była w ogóle przedmiotem dowodzenia w sprawie, gdyż wnioskodawcy nie zgłosili na tę okoliczność wniosków dowodowych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Jako przyczynę przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania skarżący (wnioskodawcy) wskazali oczywistą zasadność skargi (art. 398⁹ § 1 pkt 4 k.p.c.). Przedstawili przy tym wywód, w którym zakwestionowali stanowisko Sądu Okręgowego o niewykazaniu przez skarżących, że należąca do nich nieruchomość nie posiada odpowiedniego dostępu do drogi publicznej ani że istniejącego, nieodpowiedniego dostępu nie da się dostosować do potrzeb nieruchomości. Skarżący stwierdzili, że zgodnie z § 20 ust. 1 pkt 7 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 7 rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych maksymalne dopuszczalne nachylenie podłużne drogi zamiejskiej klasy D wynosi 12%, tymczasem różnica wysokości poszczególnych części należącej do nich nieruchomości jest tego rodzaju, że nachylenie podłużne drogi wyznaczonej na tej działce byłoby większe – sprzecznie z przytoczonym wyżej przepisem rozporządzenia.

Oparcie wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania na przesłance z art. 398⁹ § 1 pkt 4 k.p.c. wymaga wykazania niewątpliwej, widocznej *prima facie* sprzeczności przyjętej przez Sąd drugiej instancji wykładni lub zastosowania prawa z brzmieniem przepisów lub powszechnie przyjętymi regułami interpretacji prawa. Wnoszący skargę powinien więc zawrzeć w uzasadnieniu wniosku wywód prawny wyjaśniający, w czym wyraża się "oczywista zasadność" skargi i przedstawić odpowiednie argumenty (zob. postanowienie SN z 5 września 2008 r., I CZ 64/08).

Do przyjęcia skargi do rozpoznania na podstawie wskazanej przyczyny kasacyjnej nie jest wystarczające samo kwalifikowane naruszenie prawa przez Sąd drugiej instancji. W art. 398⁹ § 1 pkt 4 k.p.c. mowa bowiem o oczywistej zasadności skargi, a nie o trafności zarzutu. Przytoczone przez skarżącego okoliczności powinny zatem jednoznacznie wskazywać na to, że w zasadniczym postępowaniu skarga kasacyjna zostanie rozstrzygnięta na korzyść strony, która ją wniosła (zob. postanowienie SN z 10 maja 2019 r., I CSK 768/18).

Uzasadnienie wniosku skarżących wymaganiom tym nie odpowiada, a analiza orzeczenia Sądu drugiej instancji, dokonana w normatywnych ramach wyznaczających granice i cele tzw. przedsądu, nie świadczy o oczywistej zasadności skargi kasacyjnej. Wprawdzie niektóre ze stanowisk tego Sądu wychodziły z nietrafnych założeń co do sytuacji prawnej gruntu (o czym poniżej), jednak ocena jurydyczna uwzględniająca rzeczywisty stan prawny nieruchomości również nie uzasadniała przyjęcia, że spełniona została przyczyna kasacyjna unormowana w art. 398⁹ § 1 pkt 4 k.p.c.

Z przytoczonego uprzednio stanowiska Sądu Okręgowego wynika, że podział geodezyjny gruntu należącego do skarżących Sąd ten w istocie zrównał z podziałem prawnym: na dwie nieruchomości w rozumieniu art. 46 § 1 k.c., czyli części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty). W konsekwencji każdą z dwóch działek geodezyjnych określał mianem nieruchomości, a także wskazał, że podziałowi temu powinno towarzyszyć obowiązkowe zapewnienie dla każdej z tych działek dostępu do drogi publicznej, z zastrzeżeniem wyjątku, gdy „powstałe w wyniku podziału działki, w tym taka, która nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, należą do właściciela działki, która takim dostępem dysponuje”. Nie jest wykluczone, że przytoczony na wstępie obszerny fragment wypowiedzi Sądu był jedynie wyrazem nieprecyzyjnego ujęcia wyводу jurydycznego; ostatecznie jednak utożsamianie każdej z działek ewidencyjnych z nieruchomością wpłynęło na dalszy tok wnioskowania, który obecnie, czyli przed rozważeniem argumentacji skarżących, wymaga korekty.

Punktem wyjścia jest przypomnienie, że nieruchomość należąca do skarżących, także po dokonaniu podziału geodezyjnego, była jedną

nieruchomością. Współcześnie utrwalone jest stanowisko, że czynnikiem wyodrębniającym nieruchomość w sensie prawnym (czyli jako „odrębnego przedmiotu własności”, art. 46 § 1 k.c.) jest objęcie części powierzchni ziemskiej księgą wieczystą. Wniosek taki wynika wprost z art. 24 ust. 1 u.k.w.h., zgodnie z którym dla każdej nieruchomości prowadzi się odrębną księgę wieczystą, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej. Na tej podstawie sformułowana została ujęta hasłowo zasada „jedna księga – jedna nieruchomość”; konsekwencją tej zasady jest m.in. przyjęcie, że także jeśli sąsiadujące ze sobą grunty, dla których prowadzone są odrębne księgi wieczyste, należą do tego samego podmiotu prawa, to pozostają (odrębnymi) nieruchomościami. Dopiero wówczas, gdy część powierzchni ziemskiej nie jest objęta księgą wieczystą, w rachubę wchodzi tzw. wyodrębnienie naturalne. Za kryterium pozwalające wyznaczyć „część powierzchni ziemskiej” jako odrębnego przedmiotu własności (art. 46 § 1 k.c.) uznaje się wówczas sąsiadowanie (graniczenie) z innymi nieruchomościami – należącymi do innych podmiotów prawa lub nawet do tego samego właściciela, jeśli wskutek wyodrębnienia wieczystoksięgowego stanowią one inne nieruchomości.

Skoro podział geodezyjny nieruchomości nie spowodował powstania dwóch nieruchomości, to zbadanie, czy grunt ma odpowiedni dostęp do drogi publicznej, powinno nastąpić w odniesieniu do nieruchomości należącej do skarżących jako całości, a nie konkretnie w odniesieniu do jednej z działek wydzielonych geodezyjnie. Fakt takiego wydzielenia nie powinien być w sprawie cywilnej uznawany za istotny dla oceny, czy jedna z powstałych działek ma odpowiedni dostęp w rozumieniu art. 145 § 1 k.c., gdyż służebność drogi koniecznej nie może być ustanowiona dla działki geodezyjnej mieszczącej się w granicach większego gruntu. To prawo rzeczowe jest bowiem ustanawiane na nieruchomości i na rzecz każdorazowego właściciela innej nieruchomości (w podanym wyżej znaczeniu), tymczasem wskazana wyżej działka nie jest rzeczą jako odrębnym przedmiotem własności (art. 47 § 1 k.c.).

Wykluczone jest zatem także, zdarzające się w praktyce, ustanawianie służebności na „działce geodezyjnej” i na rzecz „właściciela działki geodezyjnej”. Zasada *numerus clausus* praw rzeczowych wyklucza bowiem nie tylko tworzenie nowych, nieprzewidzianych przez ustawodawcę ograniczonych praw rzeczowych,

lecz także modyfikację cech istniejących praw, np. przez zmianę ich przedmiotu: z rzeczy na część rzeczy. Skoro więc w modelu normatywnym służebności stanowią ograniczone prawa rzeczowe na nieruchomościach, to nie jest możliwe ich ustanowienie, jak i zasiedzenie, na częściach nieruchomości (w tej kwestii szerzej postanowienie SN z 15 listopada 2019 r., V CSK 350/18).

W konsekwencji w niniejszej sprawie korekty wymagało również stwierdzenie Sądu, że potrzeba zapewnienia „wszystkim działkom dostępu do drogi publicznej” nie występuje – wyjątkowo – wówczas, „gdy powstałe w wyniku podziału działki, w tym taka, która nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, należą do właściciela działki, która takim dostępem dysponuje”. Dosłowne odczytanie stanowiska Sądu wymagałoby jedynie powtórzenia, że skoro mowa o podziale geodezyjnym, to jest oczywiste, że wszystkie działki „należą do [tego samego – dop.] właściciela”, gdyż współtworzą jedną, tę samą nieruchomość. Użycie pojęcia „właściciel działki” nietrafnie sugeruje przy tym, że można być właścicielem części powierzchni ziemskiej niewyodrębnionej prawnie: czy to wieczystoksięgowo, czy w sposób naturalny.

Z cytowanej wypowiedzi Sądu wynika jednak dalej idąca sugestia: że nie byłoby potrzeby ustanawiania służebności w razie przylegania do siebie dwóch nieruchomości należących do tego samego właściciela, z których jedna nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, a druga dysponuje takim dostępem. Sytuacja taka nie wystąpiła w sprawie (skoro skarżącym przysługiwała jedna nieruchomość), lecz na marginesie należy zauważyć, że fakt przylegania do siebie dwóch nieruchomości należących do tego samego właściciela nie eliminuje potrzeby badania, czy istnieje odpowiedni dostęp każdej z nich do drogi publicznej. Jak zauważono w orzecznictwie, ocena dysponowania odpowiednim dostępem do drogi publicznej zawsze ma za przedmiot sytuację nieruchomości izolowanej, czyli tej, dla której miałyby być ustanowiona droga konieczna – również wówczas, gdy nieruchomości sąsiednie należą do tego samego właściciela. Sąsiedztwo takie nie powoduje bowiem, że nieruchomości stają się jednym gruntem dysponującym, jako całość, dostępem do drogi publicznej (zob. postanowienie SN z 28 kwietnia 2022 r., II CSKP 29/22, OSNC-ZD 2023, nr 2, poz. 25).

Bezpodstawne byłoby także generalne założenie, że dostęp do drogi publicznej zostaje zapewniony dzięki temu, że właściciel ma możliwość przechodu lub przejazdu przez drugą z należących do niego nieruchomości. Skoro mowa o dwóch nieruchomościach, to w odniesieniu do każdej z nich powinno następować indywidualne badanie dysponowania odpowiednim dostępem do drogi publicznej, a fakt przysługiwania prawa własności nieruchomości sąsiedniej jest wyłącznie jednym z aspektów oceny istnienia potrzeby ustanowienia drogi koniecznej.

Mimo że niektóre zapatrywania Sądu Okręgowego wymagały skorygowania, nie zachodziły podstawy do podzielenia stanowiska skarżących, że zaskarżone orzeczenie okazało się błędne w stopniu tak oczywistym, iż oczywiście zasadna jest wywiedziona w sprawie skarga kasacyjna. Sąd ten trafnie dostrzegł, że nieruchomość należąca do skarżących, jako całość, ma dostęp do drogi publicznej, a kwestią sporną pozostaje jedynie ocena jego „odpowiedniości”. Możliwość skutecznego dochodzenia ustanowienia służebności drogi koniecznej została natomiast powiązana z tym, czy zgłoszone żądanie mieści się w zakresie zastosowania art. 145 § 1 k.c., czy pozostaje poza zakresem ochrony prawnej, gdyż służy jedynie ułatwieniu, polepszeniu i usprawnieniu dostępu do drogi publicznej. Oceny dokonanej przez Sąd drugiej instancji skarżący nie zdołali podważyć w stopniu, który pozwalałby na uznanie, że w sprawie wystąpiła przyczyna kasacyjna określona w art. 398⁹ § 1 pkt 4 k.p.c.

Po pierwsze, o oczywistej zasadności skargi nie mógł świadczyć sam w sobie wzgląd na przywołane przez skarżących rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych. Przepisy te bowiem, o czym świadczy już tytuł aktu prawnego, dotyczą dróg publicznych, tymczasem skarżący powołują się na to, że niespełnienie parametrów wskazanych w tym rozporządzeniu miałoby dotyczyć wewnętrznego szlaku komunikacyjnego łączącego dwie części należącej do nich nieruchomości. W sprawie o ustanowienie służebności drogi koniecznej badane jest jednak wyłącznie to, czy nieruchomość ma odpowiedni dostęp do drogi publicznej, a nie: czy dostęp ten jest tego rodzaju, że wewnętrzna komunikacja między wyodrębnionymi geodezyjnie częściami gruntu sama w sobie odpowiada parametrom właściwym dla drogi publicznej. Nie budzi przy tym wątpliwości, że

in casu „odpowiedni” dostęp może wymagać parametrów innych niż właściwe dla drogi zamiejskiej klasy D.

Po drugie, podstawowe znaczenie dla oceny zasadności wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania miało zestawienie argumentacji skarżących ze stanowiskiem Sądu Okręgowego o niewykazaniu, że istniejący obecnie dostęp do drogi publicznej nie może być dostosowany do potrzeb nieruchomości. Jak stwierdził Sąd, kwestia „możliwości przystosowania dostępu do tej drogi i ekonomicznej racjonalności tego przedsięwzięcia nie była w ogóle przedmiotem dowodzenia” w sprawie (s. 16 uzasadnienia postanowienia SO).

Powyższe stwierdzenie jest wyrazem trafnego stanowiska, że w razie braku „odpowiedniego” dostępu do drogi publicznej należy jeszcze wykazać, iż żądanie dotyczy ustanowienia służebności drogowej „potrzebnej” (art. 145 § 1 *in fine* k.c.) w tym sensie, iż w danych okolicznościach nie istnieje możliwość podjęcia działań, które, rozsądnie rzecz oceniając, pozwoliłyby dotychczas istniejący dostęp do drogi publicznej uzdatnić w taki sposób, by stał się on „odpowiedni”.

Rola użytego w art. 145 § 1 *in fine* k.c. zwrotu o „potrzebnej służebności drogowej” nie sprowadza się bowiem do wyznaczenia granic obciążenia nieruchomości sąsiedniej, dookreślonych bliżej w art. 145 § 2 i 3 k.c., lecz obejmuje również weryfikację, czy samo ustanowienie służebności jest potrzebne. W świetle pierwszego z tych znaczeń istotne jest, aby obciążenie nastąpiło jedynie w granicach potrzeby, to znaczy zakres służebności i sposób jej wykonywania doprowadził do zapewnienia nieruchomości izolowanej odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. W ramach drugiego znaczenia konieczne jest natomiast zbadanie, czy ustanowienie służebności jest w ogóle potrzebne, tzn. czy indywidualne uwarunkowania danej nieruchomości – również dysponującej dostępem do drogi publicznej – wykluczają dostosowanie aktualnego dostępu do potrzeb nieruchomości: czy to z powodów technicznych, czy ze względu na brak racjonalności ekonomicznej takich prac.

Skoro skarżący nie wykazali, że ukształtowanie terenu na ich nieruchomości uniemożliwia odpowiednie dostosowanie dostępu do drogi publicznej (a nawet, jak stwierdził Sąd Okręgowy, nie podjęli w tym zakresie inicjatywy dowodowej), to

skargi kasacyjnej zmierzającej do podważenia orzeczenia Sądu drugiej instancji, nie można uznać za oczywiście uzasadnioną – nawet jeśli wskazywane przez skarżących nachylenie terenu powoduje, że obecny dostęp do drogi publicznej jest nieodpowiedni do charakteru gruntu i perspektyw jego gospodarczego wykorzystania. Ubocznie należy wskazać, że zasadnicza część argumentacji przedstawionej przez skarżących nie była nakierowana na zwalczenie analizowanej obecnie oceny prawnej, mimo że stanowiła ona esencję stanowiska zajętego przez Sąd Okręgowy. W uzasadnieniu wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania wnioskodawcy, w sposób dość rzadko praktykowany w skargach kasacyjnych, przekonywali natomiast o niewystąpieniu wskazywanej przez siebie przyczyny kasacyjnej.

Kierując się przedstawionymi względami, Sąd Najwyższy uznał, że z motywów skargi kasacyjnej nie wynika, by zachodziły przyczyny określone w art. 398⁹ § 1 k.p.c., co uzasadniało odmowę przyjęcia tej skargi do rozpoznania. O kosztach orzeczono zgodnie z § 5 pkt 2 w zw. z § 10 ust. 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie.

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 398⁹ § 1 k.p.c., orzeczono, jak w sentencji postanowienia.

Beata Janiszewska

[J.T.]

[r.g.]