

Postanowienie z dnia 6 kwietnia 2004 r.

Gdy dostęp do drogi publicznej jest nieodpowiedni, regułą powinno być przystosowanie go do użytku, a nie ustanowienie służebności drogi koniecznej innym szlakiem, chyba że przystosowanie takie byłoby niemożliwe lub wymagałoby niewspółmiernych i nieopłacalnych nakładów (art. 145 § 1 k.c.).

Sędziowie SN:

Elżbieta Skowrońska-Bocian (przewodniczący)

Teresa Bielska-Sobkowicz

Gerard Bieniek (sprawozdawca)

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku Wiktorii K. i Ireny K. przy uczestnictwie Zofii S. i Piotra S. o ustanowienie drogi koniecznej, po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 6 kwietnia 2004 r. kasacji uczestników postępowania od postanowienia Sądu Okręgowego w Krośnie, Ośrodek Zamiejscowy w Przemyślu z dnia 29 maja 2003 r. uchylił zaskarżone postanowienie i sprawę przekazał Sądowi Okręgowemu w Krośnie, Ośrodek Zamiejscowy w Przemyślu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy w Przemyślu postanowieniem z dnia 22 stycznia 2003 r. – przy uwzględnieniu istniejącej już nieodpłatnej służebności przechodu, przejazdu i przegonu bydła przez działkę nr (...) / 92 na rzecz każdorazowych właścicieli działki nr (...) / 93 wzdłuż granicy tych działek – ustanowił służebność gruntową przechodu i przegonu bydła na rzecz nieruchomości władnącej oznaczonej jako działka nr (...) / 93, stanowiącej współwłasność Wiktorii i Józefa K., obciążającej nieruchomość oznaczoną jako działka (...) / 92, stanowiącą współwłasność Zofii S. i Piotra S., pasmem między działkami (...) / 30 a (...) / 75 od drogi wiejskiej o długości 58,3 m, szerokości 4,23 m i powierzchni 248 m², za wynagrodzeniem w kwocie 1062 zł.

Ustalono, że Wiktoria i Józef małżonkowie K. są właścicielami nieruchomości położonej w B., stanowiącej działkę nr (...) / 93 o pow. 20 a oraz działkę nr (...) / 30 o pow. 946 m². Józef K. zmarł dnia 27 grudnia 1999 r., a spadek po nim nabyli: żona Wiktorii i córka Irena po 1/2 części. Uczestnicy Piotr i Zofia S. są jako małżonkowie właścicielami nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) / 92 o pow. 39 a. Działkę nr (...) / 93 Józef i Wiktoria K. nabyli umową sprzedaży z dnia 22 sierpnia 1981 r. od Grażyny S., przy czym jednocześnie ustanowiono służebność przechodu, przejazdu i przegonu przez działkę (...) / 92 na rzecz każdorazowych właścicieli działki (...) / 93, wzdłuż granicy tych działek. Ustanowiona służebność nie była zgodna z proponowanym przez biegłego przebiegiem, gdyż miała prowadzić, na odcinku o długości około 95 m, od drogi wiejskiej do działki (...) / 93 przez działkę (...) / 92. Między stronami toczyły się spory sądowe dotyczące tej nieruchomości. W sprawie C (...) / 93 strony zawarły ugodę sądową, w której Piotr i Zofia S. zobowiązali się nie czynić przeszkód Józefowi K. w przejeździe, przechodzie i przegonie szlakiem drożnym o szerokości 4 m i długości ok. 120 m, prowadzącym od drogi wiejskiej do działki nr (...) / 93, oraz usunąć z niego wszelkie przeszkody. Z kolei w sprawie I C (...) / 95 Sąd Rejonowy w Przemyślu zakazał Józefowi i Wiktorii K. wykonywania przejazdów szlakiem drożnym o szerokości 4 m i długości 50 m, biegnącym północno-wschodnim skrajem działki (...) / 92, na odcinku od drogi głównej do bramy wjazdowej na działkę (...) / 30. Postępowanie w sprawie o zniesienie służebności zawieszono na zgodny wniosek stron. Ustalono przy tym, że wnioskodawcy są ponadto właścicielami działki (...) / 30, przylegającej bezpośrednio do drogi publicznej; do niej przylega działka (...) / 93, nie mająca połączenia z tą drogą. Uczestnicy są natomiast właścicielami działek (...) / 75 i (...) / 92, które przylegają do drogi publicznej. Działki (...) / 30 i (...) / 73 oddziela od siebie pas działki (...) / 93 o szerokości 4,25 m. Na działce (...) / 30 znajduje się budynek mieszkalny, budynek gospodarczy i komórka, a na działce (...) / 93 garaż usytuowany w budynku gospodarczym. Ponadto na działce (...) / 30, przy granicy z działką (...) / 92, znajduje się brama wjazdowa. Ustalono też, że w północnym rogu działki (...) / 30 usytuowany jest dwuramienny słup energetyczny, a pod ziemią znajduje się odcinek sieci wodociągowej zasilający budynek wnioskodawców, odcinek sieci gazowej oraz szambo.

Biegły wskazał dwa warianty przebiegu drogi koniecznej. Pierwszy prowadzi po działce uczestników postępowania oznaczonej nr (...) / 92, pasmem między działkami (...) / 30 i (...) / 75 od drogi wiejskiej, przy czym długość tego szlaku wynosi 58,3 m, a średnia szerokość 4,25 m. Działka (...) / 92 ma w tym miejscu charakter drogi dojazdowej; służebny pas gruntu o powierzchni 248 m² zajmuje 6% powierzchni tej działki. Wariant ten jest najmniej uciążliwy dla działki obciążonej. Drugi wariant służebności drogowej do działki (...) / 93 prowadzi po działce (...) / 30, jej północno-zachodnią stroną. W północnym rogu tej działki znajduje się słup energetyczny.

Trasa dojazdu omija ten słup oraz murowany budynek wnioskodawców i budynek gospodarczy. Pod trasą dojazdu znajduje się rura gazowa, rura wodociągowa oraz szambo. Szerokość tego dojazdu wyniosłaby 4 m, a długość 60 m. Powierzchnia pasa dojazdowego wynosi 204 m², co stanowi 29% ogólnej powierzchni działki (...)/30. Jest przy tym niebezpieczny ze względu na bliskość okien i wejść do budynku mieszkalnego i gospodarczego.

Ustalono ponadto, że koszt wykonania drogi do działki (...)/13, prowadzącej przez działkę (...)/92, przy urządzeniu tej drogi od początku wyniosłby 2340 zł, koszt zaś wykonania drogi do działki (...)/30 przez działkę (...)/92 – 2150 zł. W wariantcie drugim natomiast koszt wykonania drogi wyniosłby około 4660 zł. Odpowiednio wynagrodzenie za ustanowienie służebności w wariantcie pierwszym wynosi 1662 zł i 1407 zł, a w wariantcie drugim – 2342 zł. Wreszcie ustalono, że służebność ustanowiona w umowie sprzedaży z dnia 22 sierpnia 1981 r., obciążająca działkę (...)/92, nie zapewnia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej działce (...)/93. Odpowiedni dostęp zapewni dopiero ustanowienie dodatkowego odcinka szlaku drożnego.

Dokonując oceny prawnej tego stanu faktycznego w świetle art. 145 § 1 i 3 k.c. Sąd Rejonowy uznał, że ustanowienie drogi koniecznej do działki (...)/93 przez działkę (...)/92 uwzględnia interes społeczno-gospodarczy zarówno działki władającej, jak i działki obciążonej. Za ustaleniem przebiegu tej drogi według wariantu pierwszego, tj. pasem między działkami (...)/30 i (...)/73 przemawia to, że teren ma w tym miejscu charakter drogi dojazdowej, jest obustronnie ogrodzony, częściowo utwardzony i nie ma tam upraw rolnych.

Za nieuzasadnione uznał Sąd pierwszej instancji ustalenie przebiegu drogi przez działkę (...)/30 stanowiącą własność wnioskodawców. Stanowiłoby to zbyt duże obciążenie dla tej działki, a także zbyt wysoki byłby zakres niezbędnych wydatków na urządzenie drogi. Tę ocenę podzielił Sąd Okręgowy, który postanowieniem z dnia 29 maja 2003 r. oddalił apelację uczestników postępowania. Postanowienie to zaskarżyli kasacją uczestnicy postępowania. Jako podstawy wskazali naruszenie przepisów postępowania, co miało istotny wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233 § 1, art. 328 § 2, art. 227 i 626 k.p.c., oraz naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 145 § 1 k.c. Wnieśli o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Podstawowe znaczenie ma problem prawidłowej wykładni art. 145 § 1 k.c. Jest oczywiste, że roszczenie o ustanowienie drogi koniecznej przysługuje w przypadku braku odstępu do drogi publicznej lub budynków gospodarskich. Chodzi przy tym o dostęp prawnie zagwarantowany. Dostęp oznacza możliwość dojścia, dojazdu i przepędu zwierząt. Droga konieczna powinna zapewniać każdy rodzaj dostępu, czyli likwidować naturalną izolację nieruchomości. Należy przywołać pogląd Sądu Najwyższego zawarty w postanowieniu z dnia 16 lutego 1963 r., III CR 195/62 (OSNCP 1964, nr 1, poz. 19), że na właścicielu nieruchomości mającej dostęp do drogi publicznej lub budynków gospodarskich spoczywa w razie konieczności obowiązek korzystania z tego dostępu, a jeżeli jest to potrzebne – przystosowanie go do swoich potrzeb, tzn. uczynienie odpowiednim. W takiej sytuacji roszczenie o ustanowienie służebności drogi koniecznej nie przysługuje. Ustalenie, czy dostęp do drogi publicznej jest „odpowiedni” jest kwestią stanu faktycznego i jego oceny przez sąd. Ocena ta zazwyczaj wymaga wiadomości specjalnych, którymi sąd nie dysponuje.

Roszczenie o ustanowienie drogi koniecznej może być uzasadnione dopiero w razie ustalenia, że istniejący dostęp nie może zostać usprawniony i wykorzystany do przechodu, przejazdu i przepędu bydła albo że przystosowanie go wymagałoby znacznych nakładów finansowych przekraczających możliwości właściciela nieruchomości w stopniu czyniącym tę inwestycję nieopłacalną oraz byłoby sprzeczne z interesem społeczno-gospodarczym. Tę podstawową myśl rozwinął Sąd Najwyższy w swoich orzeczeniach. Wynikają z nich istotne wnioski.

Po pierwsze, w postanowieniu z dnia 16 lutego 1963 r., III CR 195/62 oraz z dnia 29 grudnia 1970 r., III CRN 412/70 („Informacja Prawnicza” 1971, nr 1, poz. 3) Sąd Najwyższy wskazał, że gdy dostęp do drogi publicznej istnieje, a chodzi o to, czy jest on odpowiedni, uznanie, iż nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej zależy od dwóch przesłanek. Jedna sprowadza się do tego, że uznanie dostępu za nieodpowiedni jest możliwe wówczas, gdy suma kosztów wykonania i utrzymania urządzenia koniecznego do doprowadzenia do stanu odpowiedniego istniejącego dojazdu byłaby znacznie wyższa od uszczerbku nieruchomości, przez którą droga ta ma prowadzić, polegającego na wyjęciu spod eksploatacji pasa gruntu. Druga przesłanka to stwierdzenie, że dostęp może być uznany za nieodpowiedni dopiero wówczas, gdy zwiększenie użyteczności nieruchomości wskutek ustanowienia służebności drogowej przewyższałby uszczerbek gruntów, przez które droga ma prowadzić.

Ta myśl, która dotychczas kształtowała wykładnię i stosowanie przepisu art. 145 § 1 k.c., powinna być skorygowana, eksponowanie bowiem ścisłej zależności między kosztem urządzenia odpowiedniego dostępu na własnej nieruchomości a rozmiarem uszczerbku nieruchomości sąsiedniej oznacza w istocie porównywanie dwóch z natury rzeczy nieporównywalnych wielkości. Co najwyżej mogą one stanowić jedną z okoliczności branych pod uwagę przy ocenie zasadności roszczenia przewidzianego w art. 145 § 1 k.c., ale nie może to przesłaniać zasadniczego waloru, jaki – z punktu widzenia gospodarczego – ma istnienie dostępu do drogi z własnej nieruchomości i nieobciążanie innych nieruchomości, nawet w sytuacji, w której sam tylko koszt wykonania odpowiedniego dostępu, będącego trwałą i korzystną inwestycją, może być stosunkowo wysoki. W systemie gospodarki rynkowej wykładnia art. 145 k.c. powinna uwzględniać, że w miarę rozwoju techniki zmieniają się oceny „odpowiedniości” dostępu i możliwości przystosowania go do potrzeb właściciela nieruchomości. Można zatem stwierdzić, że w sytuacji, w której istniejący dostęp do drogi publicznej jest nieodpowiedni, regułą powinno być przystosowanie go do prawidłowego użytku, chyba że przystosowanie to byłoby niemożliwe lub wymagałoby niewspółmiernych i nieopłaconych nakładów, co zachodzi zupełnie wyjątkowo.

Po drugie, przeprowadzenie drogi koniecznej powinno nastąpić z uwzględnieniem interesu społeczno-gospodarczego, który wyraża się w dążeniu do tego, aby sposób ustalenia szlaku drożnego odpowiadał potrzebom nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej i następował z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga będzie przebiegać. Wyjaśniając tę kwestię, Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 21 marca 1983 r., III CRN 14/83 (OSNCP 1983, nr 12, poz. 259) stwierdził, że orzekając o ustanowieniu drogi koniecznej sądy powinny zwracać uwagę, aby – przy uwzględnianiu potrzeb nieruchomości pozbawionej odpowiedniego dostępu do drogi publicznej – droga konieczna była przeprowadzona przez grunt, którego uszczerbek wskutek przeprowadzenia drogi jest najmniejszy. Przeprowadzenie drogi w taki sposób, że z góry można przewidywać, iż będzie to stanowiło zarzewie konfliktów sąsiedzkich, z reguły koliduje z interesem społeczno-gospodarczym. W sytuacjach konfliktowych należy wytyczać drogę konieczną w sposób eliminujący przyszłe spory. Stanowisko to skład orzekający w pełni akceptuje. Należy stwierdzić, że ustalenie przebiegu drogi koniecznej przez działkę (...)92 pasmem między działkami (...)30 i (...)75 na rzecz nieruchomości władnącej oznaczonej jako działka (...)93, nastąpiło z naruszeniem obu przedstawionych dyrektyw interpretacyjnych art. 145 § 1 k.c.

Za takim przebiegiem drogi koniecznej ma przemawiać porównanie kosztów urządzenia drogi, które ustalono na 2540 zł, przy kosztach urządzenia dostępu na działce (...)30 (własności wnioskodawców) na kwotę 4660 zł. Trafnie zarzucono w kasacji, że przy porównywaniu tych kosztów Sądy nie uwzględniły kwoty 1662 zł tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności na działce uczestników. Po jej uwzględnieniu (2540 zł + 1662 zł = 4202 zł) różnica kosztów urządzenia odpowiedniego dostępu przez działkę wnioskodawców (nr (...)30) i ustanowienie drogi koniecznej na działce nr (...)92 (własność uczestników) ulega istotnej zmianie.

Za ustaleniem przebiegu drogi koniecznej przyjętym przez sądy orzekające *meriti* ma także przemawiać fakt, że obciążenie działki uczestników nr (...)92 dotyczy pasa terenu, który jest utwardzony i ma charakter drogi dojazdowej. Urządzenie odpowiedniego dostępu do drogi przez działkę wnioskodawców byłoby zbyt dużym obciążeniem, gdyż są tam drzewa, krzewy i kwiaty, a pod powierzchnią ziemi znajduje się gazociąg, wodociąg i szambo. Odnosząc się do tego trzeba stwierdzić, że z protokołu oględzin nie wynika, aby droga była na całej długości utwardzona. W zebranych materiale dowodowym brak stwierdzenia, aby gazociąg, wodociąg i szambo uniemożliwiały urządzenie przez działkę (...)30 odpowiedniego dostępu.

Przeciwnie, biegły zaproponował także urządzenie drogi dojazdowej przez działkę nr (...)30, co oznacza, że jest to możliwe. Na rozprawie apelacyjnej w dniu 15 maja 2003 r. uczestnicy przyznali, że wnioskodawcy uzyskali podłączenie do miejskiej sieci kanalizacyjnej. Ta okoliczność jest istotna, z jednej strony bowiem istnienie szamba jest zbędne, a z drugiej z kosztów urządzenia odpowiedniego dostępu z działki (...)30 należy odliczyć koszt przebudowy szamba, oszacowany na 1307 zł. W ten sposób koszty urządzenia odpowiedniego dostępu z działki (...)30 będą niższe, niż koszty urządzenia służebności drogi koniecznej przez działkę (...)92. Tej okoliczności Sąd Okręgowy nie rozważył. Jest w sprawie poza sporem, że strony od kilku lat pozostają w konflikcie właśnie na tle korzystania z dostępu do drogi publicznej. Ustanowienie służebności przechodu, przejazdu i przegonu bydła przez działkę (...)92 na rzecz każdorazowych właścicieli działki (...)93 w umowie sprzedaży z dnia 22 sierpnia 1981 r., która – jak to stwierdzono – nie zapewnia odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, jest źródłem sporów sądowych między stronami. Ustanowienie dodatkowo służebności drogi koniecznej według przebiegu przyjętego przez sądy orzekające merytorycznie w sytuacji, w której istnieją realne możliwości urządzenia przez wnioskodawców odpowiedniego dostępu do drogi przez działkę stanowiącą ich własność, potęgują te konflikty. (...)

Wskazane okoliczności uzasadniają wniosek, że w stanie faktycznym ustalonym przez Sąd Okręgowy nie można akceptować ustanowienia drogi koniecznej o takim przebiegu, jaki wynika z orzeczeń Sądów obu instancji.

Z tych względów, na podstawie art. 393¹³ k.p.c., orzeczono, jak w sentencji.