

POSTANOWIENIE

Dnia 24 listopada 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Zbigniew Kwaśniewski (przewodniczący)

SSN Iwona Koper

SSA Aleksandra Marszałek (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku D. Z. i Z. Z. przy uczestnictwie Gminy O. o ustanowienie drogi koniecznej, po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 24 listopada 2005 r., kasacji uczestnika postępowania od postanowienia Sądu Okręgowego w O. z dnia 16 listopada 2004 r., sygn. akt I Ca (...),

uchyla zaskarżone postanowienie oraz postanowienie Sądu Rejonowego w O. z dnia 4 sierpnia 2004 r., sygn. akt I Ns (...) i przekazuje sprawę Sądowi Rejonowemu w O. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 16 listopada 2004 r. Sąd Okręgowy w O. oddalił apelację uczestnika postępowania Gminy O. od postanowienia Sądu Rejonowego w O. z dnia 4 sierpnia 2004 r., którym, na wniosek D. i Z. małżonków Z., ustanowiono na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości położonej w O. przy ulicy Ż. (księga wieczysta KW (...) prowadzona przez Sąd Rejonowy w O.) służebność drogi koniecznej na nieruchomości stanowiącej własność Gminy O., położonej w O., składającej się z działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi (...)/1, (...)/2, (...)/3 (księga wieczysta KW (...)). Przebieg drogi określony został z powołaniem się na plan załączony do opinii biegłego, jaką sporządzono w sprawie. Sąd drugiej instancji ustalił, że wnioskodawcy są właścicielami działek położonych w O. przy ulicy Ż., oznaczonych

numerami ewidencyjnym (...)0 i (...). Działki zabudowane są budynkiem mieszkalno-usługowym w zabudowie szeregowej. Wejście do budynku i do znajdujących się w nim apteki i sklepu wędkarskiego usytuowane jest od ulicy Ż. Od strony równoległej ulicy D. wnioskodawcy mają urządzony garaż, do którego wjazd możliwy jest wyłącznie z tej ulicy. Na ulicy D., po której drugiej stronie znajduje się hala handlowa „Z(...)”, prawo poruszania się i parkowania mają wyłącznie najemcy i zaopatrzeniowcy hali. Ustalił nadto Sąd, że plan realizacyjny dotyczący zagospodarowania terenu targowiska, zatwierdzony decyzją Urzędu Rejonowego w O. z dnia 24 czerwca 1992 r., przewidywał, że obsługa komunikacyjna oraz dojazd do istniejącej i projektowanej zabudowy odbywać się będą z układu ulicy D. Zdaniem Sądu pierwszej instancji mimo, że nieruchomości wnioskodawców ma dostęp do drogi publicznej, to jest do ulicy Ż., żądanie ustanowienia drogi koniecznej przez działki uczestnika jest uzasadnione, skoro plan realizacyjny zapewniał dostęp do drogi publicznej także od strony ulicy D. Stanowisko takie zaakceptował Sąd drugiej instancji. Stwierdził jednak, że przedmiotem sporu nie było ustanowienie drogi koniecznej dla nieruchomości wnioskodawców, ale ustalenie służebności drogi koniecznej dla garażu położonego na nieruchomości należącej do wnioskodawców, a garaż ten nie posiada dostępu do drogi publicznej. Powołał się na główne zasady kształtujące zabudowę rejonu ulicy Ż., określone w planie realizacyjnym, z których wynikać miał dostęp do nieruchomości wnioskodawców zarówno od strony ulicy Ż., jak i ulicy D., oraz na fakt, że w oparciu o ten plan udzielono wnioskodawcom zezwolenia na użytkowanie segmentu mieszkalno – usługowego z garażem.

Kasację od powyższego wyroku wniósł uczestnik postępowania Gmina O. powołując się na obie podstawy kasacyjne z d. art. 393¹ k.p.c. i domagając się zmiany zaskarżonego postanowienia i uwzględnienia apelacji, ewentualnie uchylenia zaskarżonego postanowienia i postanowienia Sądu pierwszej instancji i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w O. W zakresie pierwszej podstawy kasacyjnej skarżąca zarzuciła naruszenie art. 145 k.c. przez przyjęcie, że nieruchomości wnioskodawców nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej i ustanowienie służebności drogi koniecznej dla garażu oraz, że brak dostępu garażu do drogi publicznej uniemożliwia korzystanie z nieruchomości a także przez pominięcie interesu społeczno-gospodarczego nieruchomości obciążonej. Odnośnie naruszenia przepisów postępowania zarzuciła obrazę art. 233 § 1 k.p.c. przez przyjęcie, że plan realizacyjny gwarantował wnioskodawcom dostęp do drogi publicznej od strony ulicy D. i

że wnioskodawcom udzielono pozwolenia na użytkowanie segmentu mieszkalno-usługowego z garażem oraz przez nieuwzględnienie zarzutów dotyczących faktu, że urządzenie garażu w sposób pozbawiający go dostępu do drogi publicznej jest wynikiem działań samych wnioskodawców.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W sprawie mają zastosowanie przepisy dotyczące kasacji w wersji redakcyjnej i numeracji obowiązującej do dnia 6 lutego 2005 r. (art. 3 ustawy o zmianie ustawy z dnia 22 grudnia 2004 r. – Kodeks postępowania cywilnego i ustawy – prawo o ustroju sądów powszechnych Dz.U. z 2005 r. Nr 13, poz. 98).

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 – drogi koniecznej. Służebność ta jest jedną z postaci służebności gruntowej. Jest więc prawną formą ograniczenia wyłącznej sfery władztwa każdorazowego właściciela nieruchomości obciążonej w celu ułatwienia gospodarczej eksploatacji nieruchomości władnącej. Z definicji tej jednoznacznie wynika, że drogę konieczną ustanawia się dla nieruchomości władnącej i w celu zapewnienia jej dostępu do drogi publicznej. Chodzi przy tym o dostęp dla nieruchomości a nie jej poszczególnych części. O ile, bowiem nieruchomości taki dostęp ma, to rzeczą właścicieli jest takie zorganizowanie jej eksploatacji, by umożliwiła właściwe z niej korzystanie. W żadnym razie służebność gruntowa nie może dotyczyć części składowych nieruchomości (art. 48 k.c.) i to potraktowanych jako elementy, które powinny mieć zapewniony samodzielny dostęp do drogi, niezależnie od tego, jak w relacji do drogi publicznej usytuowana jest cała nieruchomość. Stanowisko Sądu drugiej instancji wskazujące na konieczność ustanowienia drogi koniecznej dla garażu a nie dla nieruchomości wnioskodawców jest więc chybione a związany z nim zarzut naruszenia art. 145 k.c. uzasadniony.

Bezspornym jest, że nieruchomość wnioskodawców ma dostęp do drogi publicznej. Położona jest przy ulicy Ź. i z tej strony znajduje się wejście na posesję i do usytuowanych w budynku lokali usługowych. Wyklucza to, co do zasady, dopuszczalność roszczenia o ustanowienie drogi koniecznej. Art. 145 k.c. nie jest, bowiem źródłem roszczeń o ustanowienie służebności drogi zapewniającej łatwiejsze korzystanie z nieruchomości, lecz stanowi podstawę prawną żądania ustanowienia drogi koniecznej niezbędnej dla zapewnienia dostępu do drogi publicznej (wyrok SN z 18

listopada 1998 r., II CKN 45/98, niepublikowany). Nie uzasadnia też roszczenia o ustanowienie drogi koniecznej brak możliwości dojazdu do garażu zlokalizowanego w zwartej zabudowie, tym bardziej, gdy niedogodność taka spowodowana została przebudową, przeprowadzoną przez samych właścicieli (wyroki SN z 11 września 1998 r., I CKN 836/97 niepublikowany, z 19 stycznia 2001 r., I CKN 322/00, niepublikowany, z 5 listopada 1998 r., I CKN 878/97, niepublikowany). Art. 145 k.c., jako przesłankę ustanowienia drogi koniecznej, obok całkowitego braku dostępu do drogi publicznej, wymienia też brak dostępu odpowiedniego. Instytucja drogi koniecznej, ograniczająca prawo własności może być stosowana tylko w przypadkach szczegółowo wskazanych w ustawie. W sytuacji, gdy nieruchomości ma dostęp do drogi publicznej, jak w sprawie niniejszej, może to mieć miejsce wyjątkowo, tylko wtedy, gdy przemawiają za tym uzasadnione względy, interes społeczno-gospodarczy, a także, gdy właściciel nie może we własnym zakresie usunąć zaistniałych trudności. Zdaniem Sądu drugiej instancji okolicznością taką jest fakt, że plan realizacyjny zapewniał wnioskodawcom dostęp do drogi publicznej od strony ulicy D. Innymi słowy, wnioskodawcy nabywając nieruchomości i ją zabudowując spodziewali się, że będą mieli dostęp do drogi publicznej także od strony targowiska i hali „Z.(...)”. Trafnie jednak podnosi kasacja, że dokonując tego zasadniczego dla rozstrzygnięcia sprawy ustalenia, w żaden sposób nie rozważył Sąd drugiej instancji rzeczywistego znaczenia i zakresu planu realizacyjnego. W szczególności, czy plan ten dotyczący terenu targowiska obejmował też ciąg budynków mieszkalno-usługowych wznoszonych wzdłuż ulicy Ż. i czy zapewniając dostęp od strony targowiska, zabezpieczał równocześnie możliwość przejazdu ulicą D. Sąd drugiej instancji stwierdził, że poza jego kognicją pozostaje ocena legalności budowy garażu, okoliczność ta nie ma bowiem znaczenia dla rozpoznania żądania wnioskodawców. Choć generalnie zgodzić się trzeba z tym stanowiskiem, to zwrócić jednak trzeba uwagę na dwie kwestie. Na niekonsekwencję Sądu drugiej instancji, który po zajęciu takiego stanowiska ustalił dalej, że wnioskodawcy uzyskali zezwolenie na użytkowanie segmentu mieszkalno-usługowego z garażem. Nie wskazał przy tym, na czym oparł powyższe ustalenie, mimo, że okoliczność powyższa nie była przedmiotem zainteresowania sądu pierwszej instancji i że pozostaje sporna między stronami. Jak już wyżej wskazano, przesłanką ustanowienia drogi koniecznej jest brak dostępu nieruchomości do drogi publicznej. Wzniesienie na nieruchomości budynku bez stosownych zezwoleń roszczenia o ustanowienie drogi koniecznej nie niweczy. Może mieć jednak znaczenie dla oceny dopuszczalności skorzystania z tego roszczenia i

udzielenia ochrony wnioskodawcy. O ile, bowiem garaż wybudowany został nielegalnie, w sposób, który z góry przesądzał o konieczności korzystania z działki stanowiącej własność innej osoby, to okoliczność taka może być przesłanką odmowy udzielenia ochrony wnioskodawcom, jak również wpływać powinna na ocenę odpowiedności istniejącego dostępu do drogi publicznej. Ocenę tę przeprowadzić trzeba także w kontekście możliwości innego usytuowania garażu, jego przebudowy i ewentualnego korzystania z istniejącego dostępu do drogi publicznej od strony ulicy Ź., w ramach obciążających właściciela obowiązków zorganizowania eksploatacji działki w sposób umożliwiający korzystanie z niej zgodnie z przeznaczeniem. Regułą powinno bowiem być przystosowanie istniejącego dostępu do użytku a nie obciążanie służebnością drogową nieruchomości sąsiedniej (wyrok z 6 kwietnia 2004 r., I CK 552/03, OSNC z 2005 r., nr 4, poz. 70). Zarzut dotyczący wysokości wynagrodzenia ustalonego orzeczeniem Sądu nie zawiera żadnego umotywowania, nie był też, z braku stosownych treści w apelacji, przedmiotem rozpoznania przez Sąd drugiej instancji, co uniemożliwia ustosunkowanie się do niego w niniejszym rozstrzygnięciu.

Zarzutu kasacji oparte na obu podstawach kasacyjnych okazały się więc zasadne.

Z tych względów na mocy art. 393¹³ § 1 k.p.c. orzeczono jak w sentencji.