

Sygn. akt II CSK 421/06

POSTANOWIENIE

Dnia 31 stycznia 2007 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Zbigniew Strus (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak (sprawozdawca)

SSN Jan Górowski

Protokolant Anna Wasiak

w sprawie z wniosku H. R. i S. R

przy uczestnictwie W. C.

o ustanowienie drogi koniecznej,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej

w dniu 31 stycznia 2007 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika

od postanowienia Sądu Okręgowego w K.

z dnia 25 kwietnia 2006 r.,

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę
Sądowi Okręgowemu w K. do ponownego rozpoznania
i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Wnioskodawcy S. R. i H. R. wnieśli o ustanowienie drogi koniecznej dla swojej nieruchomości położonej w S. przez nieruchomość należącą do W. C. (uczestnika postępowania), położoną przy ul. N. w tej samej miejscowości. W uzasadnieniu swojego żądanie wnioskodawcy podnieśli, że przez wiele lat korzystali z drogi prowadzącej przez opisaną nieruchomość, czego zakazuje im obecny jej właściciel. Ponadto wskazali, że utrzymują się z wynajmowania pokoi letnikom, a dostęp do plaży przez nieruchomość W. C. jest najkrótszy i najwygodniejszy.

Sąd Rejonowy w K. ustalił, że wnioskodawcy jako właściciele nieruchomości położonej w S., gmina M., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki o numerach 254/1 i 254/2, prowadzą działalność wczasowo - turystyczną polegającą na wynajmowaniu pokoi i domków letniskowych wczasowiczom. Na wspomnianej nieruchomości, zabudowanej trzema budynkami, w sposób stały zamieszkują cztery rodziny. Jeden z budynków jest w całości przeznaczony na wynajem pokoi a dodatkowo na posesji posadowionych jest także kilka domków letniskowych

Nieruchomość wnioskodawców jest położona około 150-200 metrów od plaży w linii prostej w kierunku południowym. Pomiędzy nią a ulicą N., biegnącą wzdłuż wybrzeża, leżą jeszcze dwie inne nieruchomości, w tym działka uczestnika postępowania W. C. oznaczona w ewidencji gruntów nr 253/2. Wnioskodawcy od wielu lat wykorzystywali nieruchomość stanowiącą obecnie własność uczestnika postępowania jako szlak komunikacyjny łączący ich posesję z ul. N. Działka nr 253/2, w trybie postępowania wywłaszczeniowego, została zbyta przez wnioskodawców Skarbowi Państwa – Przedsiębiorstwu Upowszechniania Pracy i Książki „Ruch” w P. Za zgodą ówczesnego właściciela tej działki w 1972 r., wnioskodawcy utworzyli wewnętrzną drogę gruntowo - szutrową, utwardzoną, przebiegającą wzdłuż posesji uczestnika postępowania. Jest to odcinek około 150 - 200 metrów długości i szerokości 4 m. Szlak ten był utwardzony i utrzymywany przez wnioskodawców oraz ich dzieci. Ówczesny właściciel działki 253/2 posadził wzdłuż drogi drzewa oraz odgrodził ją od reszty posesji ogrodzeniem.

Droga ta została uznana przez władze miejscowości za prawnie wydzielony szlak komunikacyjny i w momencie kiedy Gminna Rada Narodowa w 1987 roku nadawała nazwy drogom położonym w S., sołtys uznał, że ta ulica nosi nazwę „S”. Taki był adres meldunkowy wnioskodawców oraz członków ich rodzin.

S. i H. R. korzystali bez przeszkód z tak posadowionego przejazdu aż do momentu kiedy właścicielem nieruchomości składającej się z działki nr 253/2 stał się uczestnik postępowania W. C., który w 2003 r. zakazał wnioskodawcom korzystania z tej drogi; postawił ogrodzenie oraz bramę na granicy własnej posesji z ulicą N. Brama ta została usunięta siłą przez wnioskodawców, którzy w ten sposób odblokowali drogę. Na działce należącej do uczestnika postępowania znajduje się duży ośrodek turystyczny obejmujący kompleks budynków mieszkalnych wraz z zapleczem.

W latach osiemdziesiątych ubiegłego wieku rozpoczęto budowę ulicy okalającej S od strony południowej. Droga ta położona jest równolegle do linii brzegowej oraz ulicy N. i przebiega niemal bezpośrednio przy posesji wnioskodawców (obecnie posiada status drogi gminnej i nosi nazwę „P.”). Ulica .P jest połączona z ulicą N drogą prostopadłą noszącą nazwę „S.” o długości około 500-700 metrów i leżącą około 500 metrów na wschód od posesji wnioskodawców i uczestnika.

Działki wnioskodawców oraz uczestnika położone są wzdłuż ulicy P., tak iż prawy róg działki 254/2 leży bezpośrednio przy ulicy P, następnie zaś działka ta oddzielona jest od ulicy P. kolejną działką mającą postać trójkąta, oznaczoną numerem 255/16. Działka ta stanowi własność wnioskodawców. Odległość pomiędzy działką 254/2 a ulicą P wynosi około 10-15 metrów w najszerszym miejscu. Obie działki wnioskodawców są ze sobą skomunikowane, tak iż można z drogi P. dostać się poprzez ich posesję do drogi N.

Teren na działce 255/16 jest nieutwardzony, równy, porośnięty trawą; wnioskodawcy jednak korzystali z tego dostępu do własnych nieruchomości, w ogrodzeniu okalającym posesję od strony południowej była posadowiona brama. Nie ma żadnego zakazu urządzania wjazdu na posesję wnioskodawców z drogi P.

W latach pięćdziesiątych rozpoczęto również budowę nowej ulicy, którą nazwano S. Będzie ona dochodziła do działek 254/1 i 254/2 na ich styku i następnie około 6 metrowym pasem bieć do ulicy S. przechodząc przez działki 260/23, 258/15, 257/3.

Sąd Rejonowy w K. postanowieniem z 30 listopada 2005 r. wniosek oddalił wskazując, że nieruchomość wnioskodawców ma dostęp do drogi publicznej a okoliczność, że drogą przez nieruchomość należącą do uczestnika ułatwia lepszy dostęp do plaży wczasowiczom przebywającym na terenie wnioskodawców, nie może być uznana za wystarczającą dla ustanowienia drogi koniecznej zgodnie z ich wnioskiem. Działalność turystyczną wnioskodawcy i ich dzieci prowadzą tylko przez trzy co najwyżej cztery miesiące w roku, tym bardziej utrudnienia w tej działalności nie mogą być podstawą do obciążenia nieruchomości uczestnika.

Uwzględniając apelację wnioskodawców Sąd Okręgowy nie podzielił ustaleń faktycznych Sądu I instancji i stwierdził, że nie można uznać, iż nieruchomość wnioskodawców ma charakter w zasadzie tylko mieszkalny, a jedynie ubocznie wykorzystywana jest na działalność turystyczną. Sąd II instancji biorąc pod uwagę fakt, że działalność turystyczna prowadzona na przedmiotowej działce przynosi dochód, który stanowi jedyne źródło utrzymania dla wnioskodawców i ich dorosłych dzieci, wskazał na art. 145 § 2 zdanie 2 k.c., który nakazuje, aby przeprowadzenie drogi koniecznej nastąpiło w taki sposób, który uwzględniałby potrzeby nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej oraz aby grunty, przez które droga ma prowadzić, zostały obciążone w najmniejszym zakresie.

Mając na uwadze powyższe Sąd II instancji uznał, że wbrew stanowisku Sądu pierwszej instancji, dostęp nieruchomości wnioskodawców do ul. N. przez ulice P. i S. nie jest odpowiedni. Sąd Okręgowy podniósł, że działkę nr 254/2 oddziela od ul. P. działka nr 255/17 użytkowana przez spółkę wodną; działka ta to łąka z rowem melioracyjnym. Tymczasem droga, której przeprowadzenia żądają wnioskodawcy, od dawna faktycznie istnieje, jest utwardzona i użytkowana przez wnioskodawców i letników, którzy u nich kwaterują, a nadto odgradzona od reszty działki nr 253/2. Niewątpliwie długa, bo okrężna droga z nieruchomości wnioskodawców nad morze

obniży jej atrakcyjność turystyczną, co znacząco wpłynie na dochody wnioskodawców.

Wobec tych okoliczności oraz faktu, że droga, którą proponują wnioskodawcy, nie obciąży nadmiernie nieruchomości uczestnika roszczenie wnioskodawców należy uznać za zasadne. Sąd II instancji mając na uwadze zapewnienie odpowiedniego bezpieczeństwa dla mienia turystów kwaterujących w ośrodku wypoczynkowym na nieruchomości uczestnika, ustanawiając drogę konieczną, wyłączył prawo eksploatacji drogi nocą w godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰.

W ocenie Sądu Okręgowego wynagrodzenie odpowiednie za korzystanie przez wnioskodawców z nieruchomości obciążonej to kwota 750 zł kwartalnie. Taka kwota powinna zrekompensować uczestnikowi niedogodności i uciążliwości, jakie może stwarzać przejazd samochodów i przechodzenie osób przez jego nieruchomość.

W skardze kasacyjnej uczestnik zarzucił naruszenie zarówno prawa materialnego, jak procesowego. Jeżeli chodzi o pierwszą z podstaw zaskarżenia, to zarzucił naruszenie: art. 145 k.c. przez przyjęcie, że w przedmiotowej sprawie mimo istnienia odpowiedniego dostępu do nieruchomości wnioskodawców z dwóch niezależnych dróg publicznych zachodzą przesłanki do ustanowienia drogi koniecznej, a także naruszenie art. 145 w zw. z art. 285 k.c., przez przyjęcie, że służebność drogi koniecznej może być ustanowiona na rzecz nieruchomości władającej z ograniczeniem tego prawa do korzystania z drogi w czasie dobowym tj. ograniczeniem korzystania z ograniczonego prawa drogi koniecznej między godz. 22⁰⁰ a 6⁰⁰.

Gdy chodzi o naruszenie prawa procesowego zarzucił naruszenie: art. 230 k.p.c. przez nie uznanie przez Sąd za przyznane twierdzenia uczestnika na okoliczność wysokości wynagrodzenia za ustanowienie drogi koniecznej; art. 382 k.p.c. przez wydanie orzeczenia merytorycznego w sprawie bez przeprowadzenia postępowania dowodowego na okoliczność wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej oraz art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. przez brak wskazania w uzasadnieniu wyroku motywów jakimi kierował się Sąd II instancji przy wydaniu orzeczenia.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

Nie jest zasadny zarzut naruszenia art. 145 k.c. Jak wynika z ustaleń dokonanych przez Sąd Okręgowy w rzeczywistości brak jest dostępu z nieruchomości wnioskodawców do drogi publicznej, zważywszy, że nieruchomość ta oddzielona jest od ulicy P. działką oznaczoną w ewidencji gruntów nr 255/17, która użytkowana jest przez spółkę wodną. Fakt przymusowego przejazdu przez tę działkę w celu odblokowania bramy postawionej przez uczestnika nie może być dowodem na to, że nieruchomość wnioskodawców posiada odpowiedni dostęp do drogi publicznej. Zgodnie z art. 145 § 1 k.c. możliwość ustanowienia drogi koniecznej pojawia się wtedy gdy nieruchomość władająca nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Trafnie Sąd Okręgowy przy rozważaniu tego jaki dostęp do drogi publicznej uznać za odpowiedni wziął pod uwagę nie tylko samą odległość od takiej drogi, ale także inne względy. Dla wnioskodawców ważną rolę przy ustalaniu dostępu do drogi publicznej ma to czy gwarantuje on turystom korzystającym z ich nieruchomości w miarę dogodnie przejście do plaży. Działalność turystyczna stanowi bowiem dla nich oraz mieszkających z nimi ich dzieci podstawowe źródło ich przychodów. Próba pozbawienie ich przez wnioskodawcę, który także prowadzi taką sama działalność, możliwości użytkowanego od dziesięcioleci prostego przejścia do ul. N. i dostępu do nadmorskiej plaży, musiałaby znacznie obniżyć atrakcyjność nieruchomości wnioskodawców dla osób, które zamierzają wypoczywać nad morzem. Oceniając więc odpowiedniość dostępu do drogi publicznej nie można tracić z pola widzenia wpływu takiego a nie innego przebiegu drogi koniecznej na obniżenie podstawowego źródła przychodów właścicieli starających się o ustanowienie takiej drogi.

W rozpoznawanej sprawie za uwzględnieniem wniosku przemawia także jeszcze jeden doniosły wzgląd znajdujący wyraźne oparcie w treści art. 145 § 2 k.c. Nieruchomość wnioskodawców straciła dostęp do drogi publicznej w wyniku sprzedaży przez nich w 1972 r. nieruchomości oznaczonej jako działka nr 253/2. Potrzeba ustanowienia drogi koniecznej powstała więc w wyniku sprzedaży gruntu. Pomiędzy nowym nabywcą tej działki Przedsiębiorstwem Upowszechniania Prasy i Książki „Ruch” a wnioskodawcami nie było sporu na tle możliwości korzystania

z nieruchomości należącej do nowego właściciela w taki sposób, który zapewniał najlepszy i najłatwiejszy dostęp z nieruchomości wnioskodawców do drogi publicznej i do plaży. Brak porozumienia co do przebiegu drogi koniecznej, której ustanowienie stało się niezbędne w wyniku sprzedaży działki przez wnioskodawców, pojawił się pomiędzy zainteresowanymi w rozumieniu art. 145 § 2 k.c., dopiero gdy właścicielem działki 253/2 stał się uczestnik postępowania. W takiej sytuacji z przepisu powołanego art. 145 § 2 k.c. wynika, że sąd powinien o ile jest to możliwe zarządzić przeprowadzenie drogi koniecznej przez grunty, które były przedmiotem sprzedaży. Skoro wnioskodawcy sprzedali działkę 253/2 w trybie postępowania wywłaszczeniowego i za zgodą poprzedniego właściciela tej nieruchomości korzystali z niej przez kilkadziesiąt lat, to nie widać przeszkód, aby sąd, gdy brak porozumienia pomiędzy zainteresowanymi ujawnił się dopiero pomiędzy następcą prawnym nabywcą a wnioskodawcami, orzekł o ustanowieniu drogi koniecznej, biorąc pod uwagę wskazania zawarte w art. 145 § 2 k.c. i ustanowił drogę konieczną w taki sposób jaki wynikał z akceptowanego przez lata sposobu korzystania z nieruchomości sąsiedniej przez wnioskodawców.

Nie jest również zasadny zarzut naruszenia art. 230 k.p.c. Wbrew wywodom zawartym w skardze kasacyjnej nie ma dowodu na to, że uczestnik żądał odszkodowania w wysokości 120 000 zł, a wnioskodawcy nie zanegowali tego żądania. Takiego żądania nie odnotowano w protokole rozprawy przed sądem II instancji z dnia 20 kwietnia 2006 r., zaś w aktach sprawy nie ma pisma uczestnika z dnia 22 listopada 2005 r., a w piśmie noszącym datę 22 listopada 2004 r., uczestnik również nie wspomina, że żąda odszkodowania.

Zasadnie natomiast w skardze kasacyjnej podniesiony został zarzut naruszenia art. 145 k.c. w związku z art. 285 k.c. Wprawdzie z przepisów tych wynika możliwość ustanowienia służebności w taki sposób, że właściciel nieruchomości władnej może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej. Takie brzmienie tych przepisów nie wyklucza więc co do zasady możliwości ograniczenia korzystania przez właściciela nieruchomości obciążonej tylko przez określony czas, to jednak nie wydaje się, aby w okolicznościach rozpoznawanej sprawy mogło to uzasadniać ustalenie służebności drogi koniecznej w taki sposób jak zrobił to Sąd Okręgowy. Zakaz korzystania z drogi koniecznej w godz. od 22 do

6 jest po pierwsze niezwykle trudny do wyegzekwowania, a co ważniejsze stałby się zapewne źródłem nieustannych konfliktów pomiędzy wnioskodawcami a uczestnikiem. Zważyć bowiem należy, że turyści mogą przecież z różnych względów wracać do siebie po 22 a także chcieć wyjść przed godziną 6 rano. W tej sytuacji uznać należy, że brak podstaw do ograniczania służebności drogi koniecznej poprzez określanie czasu w jakim można z niej korzystać.

Uzasadniony jest również zarzut naruszenia 382 oraz art. 328 k.p.c. Sąd Okręgowy ustalając wynagrodzenie jakie przyznał uczestnikowi postępowania nie przeprowadził bowiem żadnego postępowania w celu ustalenia czy jest ono odpowiednie. Natomiast w sytuacji gdy pomiędzy wnioskodawcą a jego pełnomocnikiem powstały istotne różnice co do tego jakie wynagrodzenie należy się uczestnikowi w zamian za ustanowienie drogo koniecznej, należało takie ustalenia poczynić z udziałem osób posiadających specjalistyczną wiedzę w tym zakresie.

Biorąc pod uwagę, że część zarzutów podniesionych w skardze kasacyjnej okazała się uzasadniona Sąd Najwyższy, na podstawie art. 398¹⁵ k.p.c., orzekł jak w sentencji.