

Sygn. akt V CSK 570/07

## POSTANOWIENIE

Dnia 8 maja 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Lech Walentynowicz (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Antoni Górski (sprawozdawca)

Protokolant Piotr Malczewski

w sprawie z wniosku H. A.

przy uczestnictwie S. M. i in. ,

o ustanowienie drogi koniecznej,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 8 maja 2008 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy od postanowienia Sądu Okręgowego [...]

z dnia 20 lipca 2007 r.,

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

Uzasadnienie

Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 31 lipca 2006 r. ustanowił służebność drogi koniecznej obejmującej prawo przechodu i przejazdu przez nieruchomości położone w L. o numerach 577 i 578, stanowiące obecnie własność uczestniczki K. H. oraz przez działkę nr 586/3, należącą do M. M. na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 586/4, należącej obecnie do wnioskodawcy H. A. Przebieg tej służebności jest zgodny z wariantem „B” projektu biegłego geodety E. K. z dnia 20 czerwca 2005 r. i dotyczy pasa gruntu o szerokości do 10 m, prowadzącego od drogi gminnej oznaczonej numerem ewidencyjnym 576, wzdłuż granicy nieruchomości obciążonych do granicy nieruchomości władnącej nr 586/4. Jednocześnie Sąd zasądził od wnioskodawcy tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności na rzecz uczestniczki K. H. kwotę 473 zł. i na rzecz M. M. 5.651 zł. oraz orzekł o kosztach postępowania. Z ustaleń Sądu wynika, że wnioskodawca nabył swoją nieruchomość o pow. 3,869 ha od Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej w dniu 29 kwietnia 1998 r. Jest to działka rolna, stanowiąca w przeważającej części pastwisko, jednakże wnioskodawca nie prowadzi tam żadnej działalności. Działka została wydzielona z większej nieruchomości o nr 581/1, z której powstały działka wnioskodawcy nr 586/4 oraz działka nr 586/3, nabyta w tym samym dniu przez uczestniczkę M. M. Podczas tego samego przetargu sprzedano też uczestniczce E. M. działkę 585/1, wydzieloną z działki nr 585. W 1999 r. uczestnicy postępowania R. E., R. C. i J. I. nabyli od Spółdzielni działkę nr 587, którą następnie podzielono na 23 działki o numerach od 587/1 do 587/23, przy czym jedna z nich – nr 587/21 stanowi drogę dojazdową do tych działek wykonaną własnym sumptem od drogi gminnej oznaczonej nr ewidencyjnym 584. W ten sposób tylko działka wnioskodawcy nie ma dostępu do drogi publicznej. Oceniając trzy warianty zaprojektowanej przez biegłego E. K. służebności drogi koniecznej, Sąd Rejonowy wskazał, że każdy z nich wykazuje pewne niedogodności i wady, zarówno przy urządzaniu drogi, jak i potem przy korzystaniu z niej, ponieważ z racji na nierówności ukształtowania terenu nie ma możliwości wytyczenia prostej i dogodnej drogi dojazdowej. Wariant C, stanowiący trakt dojazdowy (drogę leśną) wykorzystywaną przez Nadleśnictwo do transportu pozyskiwanego drewna i w całości biegnący przez jego działkę nr

1261, Sąd uznał za nieodpowiedni ze względu na znaczne nachylenie terenu oraz planowane przez wnioskodawcę przekształcenie nieruchomości rolnej na działki budowlane. Dla takich zaś celów byłaby to droga nieodpowiednia, a poza tym poprowadzenie tamtędy drogi naruszałoby zasady ochrony gruntu leśnego. Z kolei wariant A nie mógł zostać zaakceptowany z tej przyczyny, że odcinek drogi jest na tyle krótki, że w związku z nachyleniem terenu, przy złych warunkach atmosferycznych, korzystanie z niego może być niebezpieczne przy zjeździe w dół. Sąd wybrał więc wariant B, co do którego nie wnosi zastrzeżeń uczestniczka K. H., przez której działkę biegnie początkowy fragment tej drogi. W zdecydowanej większości droga wiedzie skrajem działki nr 586/3, należącej do M. M. Zdaniem Sądu droga ta nie powinna zmienić rekreacyjnego charakteru jej nieruchomości, zwłaszcza, że służyłaby tylko nieruchomości władnącej, a tym samym nie byłoby na niej dużego ruchu samochodowego tak, że oponowanie przez uczestniczkę jej ustanowieniu jest nieuzasadnione.

Na skutek apelacji uczestniczki M.M. od tego orzeczenia, Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 20 lipca 2007 r. zmienił je, ustanawiając służebność drogi dojazdowej według wariantu C z opinii biegłego E. K., bez ustalania wynagrodzenia. Sąd Okręgowy uzupełnił postępowanie dowodowe, zlecając biegłym zaprojektowanie dodatkowej wersji drogi dojazdowej, prowadzącej przez działkę 588/2, należącą do L. i A. R. Biegły E. K. oznaczył tę drogę jako wariant D. Ostatecznie jednak wariant ten nie znalazł uznania Sądu z uwagi na długość tego pasa drogi oraz nadmierną uciążliwość przebiegu dla właścicieli działki nr 588/2, zwłaszcza przy uwzględnieniu zaplanowanych tam przez nich inwestycji budowlanych i urządzenia stawów wodnych. Dokonując ponownej oceny pozostałych trzech wariantów przebiegu drogi, Sąd Okręgowy ocenił, że wybór wariantu B nie był trafny. Jeśli się bowiem uwzględni, że wnioskodawca zamierza zmienić przeznaczenie swojej nieruchomości z rolnej na budowlaną, to jest rzeczą bardzo prawdopodobną, iż zostanie wydzielone z niej wiele działek, co spowoduje natężenie ruchu na projektowanej drodze, a tym samym zaburzy charakter rekreacyjny działki uczestniczki M. M. Sąd, w ślad za pierwszym opiniującym w sprawie biegłym J. Ś., zwrócił także uwagę, że poprowadzenie tędy drogi będzie wiązało się z koniecznością wycięcia wielu drzew, rosnących na działce tej

uczestniczki, a ponadto bardzo dużych nakładów na urządzenie drogi. W tej sytuacji Sąd Okręgowy zdecydował się uwzględnić tylko aktualny charakter nieruchomości wnioskodawcy i stwierdził, że dla rolniczego korzystania z niej wystarczy ustanowienie służebności prowadzącej prowizoryczną drogą leśną po działce nr 1261, należącej do Nadleśnictwa, co potwierdzał także biegły K. Obaj biegli wskazali, że urządzenie przejazdu wariantem C dla transportu rolniczego nie będzie wymagało większych nakładów, poza zlikwidowaniem wyrw na odcinku drogi leśnej ok. 50 m oraz zabezpieczeniem tego odcinka przed skutkami dalszej erozji wodnej. Będzie to zatem wariant najtańszy, a jednocześnie najmniej obciążający dla sąsiadujących nieruchomości. Za uwzględnieniem tylko obecnego charakteru działki wnioskodawcy jako rolnej przemawia zdaniem Sądu Okręgowego okoliczność, że nie pojął on żadnych kroków urzędowych w kierunku zmiany przeznaczenia gruntu. Jeśli zaś miał takie plany, to powinien skorzystać z okazji i przyłączyć się do działań sąsiadów, urządzających drogę dojazdową nr 587/21, po dokonaniu podziału działki nr 587 na 23 działki. Wnioskodawca nie tylko z tej okazji nie skorzystał, lecz skonfliktował się z sąsiadami, tocząc z nimi spory administracyjne. Dlatego Sąd uznał, że wytyczenie obecnie służebności drogi dojazdowej przez działkę Nadleśnictwa będzie najlepszym rozwiązaniem sprawy.

Orzeczenie Sądu Okręgowego zakwestionował skargą kasacyjną wnioskodawca. Zarzucił naruszenie przepisów procesowych art. 378 § 2 i art. 382 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez pominięcie zastrzeżeń jego i Nadleśnictwa co do wyboru tego wariantu drogi. W zakresie podstawy prawa materialnego skargi powołał naruszenie art. 145 § 1, 2 i 3 k.c., art. 145 § 1 w zw. z art. 285 k.c. oraz art. 145 § 2 i § 3 k.c. w zw. z art. 26 ust. 1 i 3 oraz art. 29 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t. j. Dz. U. z 2005 r., nr 45, poz. 435, ze zm.) oraz art. 7 ustawy o ochronie gruntów ornych i leśnych (Dz. U. nr 16, poz. 78, ze zm.). Na tych podstawach wniósł o uchylenie skarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Z treści uzasadnienia skarżonego orzeczenia wynika, że o wyborze wariantu C drogi dojazdowej zdecydowało przede wszystkim uwzględnienie aktualnego

przeznaczenia nieruchomości władnącej, jako rolnej. Sąd poszedł jednak w tej kwestii tak daleko, że nie tylko uczynił ją główną przesłanką rozstrzygnięcia, ale sformalizował to przez zamieszczenie w sentencji stwierdzenia o przeznaczeniu ustanowionej służebności drogi koniecznej „do wykorzystania nieruchomości władnącej do celów rolniczych lub leśnych”. Dla takiego ograniczania przez sąd sposobu użytkowania nieruchomości brak jest podstaw prawnych i już z tego tylko powodu zaskarżone orzeczenie jest wadliwe. Niezależnie od tego dokonany wybór wariantu przebiegu drogi budzi w obecnym stanie sprawy wątpliwości. Przede wszystkim nie sposób jest podzielić założenia, które legło u podstaw tego wyboru, żeby traktować działkę wnioskodawcy w zakresie komunikacji z drogą publiczną tylko pod kątem potrzeby dojazdu maszyn rolniczych. Takie podejście w obecnych czasach trzeba uznać za nieuzasadnione, ponieważ także do niektórych prac rolnych dojeżdża się często samochodem osobowym, a nie tylko traktorem. Należy też zwrócić uwagę, że Sąd jest w tej kwestii niekonsekwentny, gdyż w wariacie drogi A rozważał możliwość przekształcenia nieruchomości władnącej na działki budowlane, co wydaje się perspektywą dosyć prawdopodobną, zważywszy na to, że duża część działek sąsiednich to parcele budowlane. Wszystko to powinno więc skłaniać raczej Sąd do wyboru wariantu drogi bardziej uniwersalnej, a nie tylko takiego, który uwzględnia doraźne potrzeby dojazdu maszyn rolniczych.

Należy podkreślić, że wybór najlepszego wariantu drogi dojazdowej w niniejszej sprawie jest rzeczą trudną przede wszystkim ze względu na nietypową konfigurację terenu. Sprawia to, że nie jest możliwe zaprojektowanie dojazdu, z którym nie łączyłaby się konieczność poczynienia nakładów na urządzenie drogi, aby można było z niej korzystać zgodnie z przeznaczeniem. W tej sytuacji o wyborze przebiegu drogi spośród trzech pierwszych wariantów (wariant D zdaje się nie wchodzić w grę) mogą zdecydować względy ekonomiczne w postaci wysokości kosztów jej przystosowania do przejazdu, co mieści się w ustawowym kryterium konieczności uwzględniania interesu społeczno – gospodarczego, o którym mowa w art. 145 § 3 k.c. W dotychczasowym stanie sprawy Sąd tych kosztów w sposób dostateczny nie uwzględniał, stąd też merytoryczne orzekanie trzeba uznać za przedwczesne. Tym samym nie da się odeprzeć zarzutów skargi kasacyjnej naruszenia także art. 145 § 1 i 2 k.c.

Odnosząc się do generalnego stanowiska skarżącego, iż rozstrzygające znaczenie dla przebiegu służebności drogi koniecznej ma zalecenie zawarte w art. 145 § 2 zdanie drugie k.c., zgodnie z którym, jeżeli potrzeba ustanowienia tej służebności jest następstwem sprzedaży gruntu lub innej czynności prawnej, a między zainteresowanymi nie dojdzie do porozumienia, sąd zarządzi, o ile jest to możliwe, przeprowadzenie drogi przez grunty, które były przedmiotem tej czynności, należy stwierdzić, że sformułowany w tak kategoryczny sposób pogląd jest niesłuszny. Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 5 lutego 2004 r. III CK 37/04 (niepubl.) wyjaśnił bowiem, że przepis ten nie ma charakteru normy bezwzględnie priorytetowej w stosunku do pozostałych przesłanek ustanowienia drogi koniecznej z art. 145 § 2 i 3 k.c. W sytuacji, gdy okoliczności i warunki zmieniły się na tyle od czasu dokonania czynności prawnych o skutkach w tym przepisie określonych, że przeprowadzenie drogi przez grunty będące przedmiotem tych czynności byłoby niewłaściwe, nadmiernie uciążliwe dla nieruchomości obciążonej lub nie uwzględniałoby interesu społeczno – gospodarczego, uzasadnionym staje się odstępianie od zasady sformułowanej w art. 145 zdanie drugie k.c. Tym samym Sąd ten podtrzymał podobny pogląd wyrażony w postanowieniu z dnia 11 marca 1970 r., II CRN 36/70 (OSNC 1970, nr 11, poz. 207), który podziela także Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę.

Na koniec należy podnieść, że nietrafne jest stanowisko wnioskodawcy, który zdaje się generalnie wykluczać możliwość przeprowadzenia drogi koniecznej przez sąsiadującą działkę należącą do Nadleśnictwa. Prawo sąsiedzkie, które ma tutaj zastosowanie przed ustawami szczególnymi, nie przewiduje takiego wyłączenia, stąd też oczywisty wzgląd na potrzebę ochrony drzew i lasu powinien być rozważany w kontekście ogólnej normy art. 145 § 3 k.c. Warto dodać, że zastanawiając się nad ewentualnym wyborem wariantu C, należałoby dodatkowo uwzględnić fakt, że ten przejazd leśny służy Nadleśnictwu do transportu pozyskanego z lasu drewna. Trzeba więc mieć na uwadze kwestię bezpieczeństwa ewentualnego dopuszczenia tamtędy ruchu pojazdów wnioskodawcy. Poza tym należy pamiętać, że, zgodnie z art. 145 § 1 *in fine* k.c., przyznanie wynagrodzenia za ustanowienie drogi koniecznej następuje z urzędu. Odstąpić od zasądzenia tego

wynagrodzenia można więc tylko, jeżeli właściciel nieruchomości obciążonej wyraźnie zrzeknie się tej należności.

Z podanych wyżej przyczyn na podstawie art. 398<sup>15</sup> w zw. z art. 108 § 2 k.p.c. orzeczono jak w sentencji.