

Sygn. akt I CSK 646/10

## POSTANOWIENIE

Dnia 21 czerwca 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Jan Górowski (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku T. J., M. W.-J.

i "Ruch" S.A. w W.

przy uczestnictwie D. K., Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta K.

i Gminy K.

o ustanowienie drogi koniecznej,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 21 czerwca 2011 r.,

skargi kasacyjnej uczestniczki postępowania D. K. od postanowienia

Sądu Okręgowego

z dnia 23 marca 2010 r.,

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi  
Okręgowemu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu  
Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.**

## Uzasadnienie

Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 16 września 2009 r. oddalił wniosek T. J. i M. W.-J. oraz Ruch S.A. z siedzibą w W. Oddział w R. o ustanowienie służebności drogi koniecznej.

Z ustaleń wynika, że wnioskodawcy są współwłaścicielami położonej w K. działki ewidencyjnej nr 2220, zabudowanej w całości budynkiem mieszkalno-handlowym, przylegającej bezpośrednio do ul. R. Od strony północnej nieruchomości ta przylega do działki nr 2219 stanowiącej własność Skarbu Państwa i pozostającej w użytkowaniu wieczystym Ruch S.A. Dostęp do ul. P. możliwy jest przez tę działkę i działkę nr 2218/1, stanowiącą własność uczestniczki D. K. W wyniku adaptacji budynku, przeprowadzonej niezgodnie z pozwoleniem na budowę, wejście do lokali użytkowych możliwe jest jedynie od strony ul. R., a do pozostałych części budynku tylko od ul. P. Działka nr 2219 przylega bezpośrednio do drogi publicznej – ul. P.– i od tej strony urządzone jest wejście do budynku położonego na tej nieruchomości oraz do rampy towarowej. Na podwórzu znajduje się garaż, a działkę zabudowano w taki sposób, że nie pozostawiono miejsca, ani nie urządzono bramy dwustronnej umożliwiającej dostęp do podwórza. Śródmieście K. nie ma ustalonego planu zagospodarowania przestrzennego, ale istnieje możliwość zabudowy działki uczestniczki D. K. nr 2218/1. Działka ta obciążona jest służebnością gruntową na rzecz działki nr 2218/2, której przebieg nie jest precyzyjnie określony, zaś właściciel nieruchomości władnącej tylko sporadycznie z niej korzysta, mając dostęp do swojej kamienicy od strony rynku. Ruch drogowy w obrębie staromiejskim dopuszczony jest po istniejących drogach publicznych, zgoda wymagana jest jedynie na wjazd pojazdów o masie ponad 2,5 tony. Osoby zameldowane na pobyt stały mają abonamenty zerowe roczne na miejsca płatnego parkowania. Do budynków zlokalizowanych przy tej części ul. R., przy której posadowiony jest budynek wnioskodawców, dostawa towaru do sklepów i restauracji odbywa się od strony ul. R., ponieważ większość budynków nie ma zaplecza z drugiej strony.

Sąd pierwszej instancji uznał, że ustanowienie służebności na cudzym gruncie może mieć charakter wyjątkowy, a przepis art. 145 k.c. nie pozwala na

ustanowienie drogi koniecznej w celu zapewnienia łatwiejszego korzystania z nieruchomości. Ustanowienie drogi koniecznej przez nieruchomość uczestniczki D. K. doprowadziłoby do powstania rażącej dysproporcji na niekorzyść tej nieruchomości, prowadząc do ograniczenia możliwości jej zabudowy przez uczestniczkę. Odnośnie żądania ustanowienia drogi koniecznej na rzecz działki nr 2219 stwierdził, że nie znajduje ono uzasadnienia z tego względu, iż nieruchomość ta przylega do ul. P., dopuszczonej do ruchu samochodowego, a przez odpowiednią adaptację i przebudowę budynku istnieje możliwość urządzenia dojazdu na podwórze i do posadowionego tam garażu.

Na skutek apelacji wnioskodawców Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 23 marca 2010 r. zmienił powyższe postanowienie w ten sposób, że ustanowił służebność gruntową ograniczoną do wykonywania przejazdów do działki wnioskodawców szlakiem o szerokości 3 metrów, przebiegającym przez działkę wnioskodawczyni oraz przez działkę ewidencyjną nr 2219, w sposób przedstawiony na sporządzonej oraz zasądził od wnioskodawców solidarnie na rzecz uczestniczki kwotę 19.700 zł i na rzecz „Ruch” S.A. w W. kwotę 5.200 zł tytułem jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie drogi koniecznej. Oddalił wniosek i apelację wnioskodawców w pozostałym zakresie, a także odrzucił apelację sporządzoną w imieniu wnioskodawcy Ruch S.A.

W ocenie Sądu Okręgowego, apelacja wnioskodawców jest uzasadniona w części dotyczącej żądania ustanowienia służebności ograniczonej do wykonywania przejazdów przez działki nr 2218/1 i 2219, przez które zostanie skomunikowana z drogą publiczną ul. P., po której dopuszczony jest ruch samochodowy. Sąd ten uznał, że fakt iż nieruchomość wnioskodawców zabudowana w całości budynkiem przylega od strony południowej do ul. R. nie oznacza, że przez płytę R. wnioskodawcy mają możliwość dojazdu bezpośrednio pod budynek, gdyż cała płyta rynku w tym obszarze, ze względu na jego ochronę, zabytkowy charakter i funkcję wyłączona jest z ruchu wszelkich pojazdów. Możliwość parkowania samochodów na wyznaczonych ulicach i w tej części rynku odległych kilkadziesiąt metrów od budynku wnioskodawców, nie oznacza tego, że wnioskodawcy uzyskują odpowiedni dostęp do swojej nieruchomości. Z takiego rozwiązania musieliby w ostateczności korzystać,

gdyby nie istniała możliwość bezpośredniego skomunikowania ich nieruchomości z drogą publiczną, a taka możliwość istnieje poprzez wytyczenie drogi przez działki uczestników postępowania. Nieruchomość wnioskodawców zabudowana jest budynkiem, wykorzystywanym na działalność handlowo-usługową. Podobną funkcję spełniają budynki zlokalizowane w obrębie ul. R. Wykorzystanie budynku na takie cele nie jest możliwe bez zapewnienia dojazdu, w celu dostarczenia towaru, wywozu nieczystości czy przewozu przedmiotów służących do urządzenia lokali. Taki dostęp byłby konieczny także i wówczas, gdyby budynek był wykorzystywany na cele mieszkalne. Przeprowadzenie drogi koniecznej w zakresie dojazdu uznał Sąd za uzasadnione interesem społeczno – gospodarczym, ponieważ prowadzi to do stworzenia właścicielom nieruchomości władnącej możliwości właściwego i normalnego korzystania z budynku. Nieruchomość uczestniczki jest już obciążona na jej całym obszarze służebnością gruntową przejazdu i przechodu na rzecz działki nr 2218/2, przylegającej do nieruchomości wnioskodawców i płyty rynku. Działka ta nie jest wykorzystywana do innych celów i realnie jest to niemożliwe. Po ustanowieniu żądanej służebności gruntowej ograniczonej do wykonywania przejazdów zwiększy się jedynie częstotliwość ich wykonywania i w takim zakresie powiększy się związana z tym uciążliwość, której nie można uznać za nadmierną. Sąd drugiej instancji uznał natomiast, że wnioskodawcy nie mogą skutecznie domagać ustanowienia służebności przechodu, bowiem ich nieruchomość ma urządzony i dogodny dostęp w tym zakresie od ul. R. Skoro wnioskodawcy dokonali przebudowy wnętrza budynku, którego pomieszczenia i oba poziomy były komunikacyjnie powiązane z wejściem od strony rynku, to tym samym z własnej woli pozbawili się takiej możliwości. Kierując się osiągnięciem najkorzystniejszych dla siebie rozwiązań nie mogą poszukiwać możliwości uzyskania przechodu przez cudzą nieruchomość.

Skargę kasacyjną od powyższego postanowienia wniosła uczestniczka D. K., zaskarżając je w całości. W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej skarżąca zarzuciła naruszenie art. 140 i 145 k.c. w zw. z art. 64 Konstytucji poprzez nierówną ochronę prawa własności, naruszenie istoty konstytucyjnego prawa własności w związku z niewspółmiernym obciążeniem prawa własności jej nieruchomości. W ramach drugiej podstawy zarzuciła naruszenie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 518, 370,

373, 130 § 1 i art. 13 § 2 k.p.c. W konkluzji wniosła o uchylenie w całości zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Możliwość ustanowienia służebności drogi koniecznej ograniczona jest, zgodnie z art. 145 § 1 k.c., do wypadku, w którym nieruchomości nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Instytucja ta nie może służyć wygodzie właścicieli działki władającej, kosztem ograniczenia prawa właściciela działki obciążonej. Chodzi o odpowiedni, nie zaś o łatwiejszy dostęp do drogi publicznej. Przy orzekaniu w tym przedmiocie należy brać pod uwagę wszelkie okoliczności, określone w art. 145 k.c. Zasadnie zarzucała skarżąca, że nie wszystkie okoliczności zostały dogłębnie rozważone. Nie wzięto pod uwagę faktu, że wnioskodawcy nabywając nieruchomości położoną w zwartym obszarze śródmiejskim winni liczyć się z pewnymi niedogodnościami, w tym z brakiem możliwości parkowania pojazdów przed budynkiem i ograniczeniem możliwości dojazdu do niego. Taka sytuacja zdarza się nierzadko w terenie objętym zabudową zabytkową. Trafnie podnosiła skarżąca, że ograniczenie w dojeździe do nieruchomości usytuowanych przy ul. R. dotyczy wszystkich właścicieli nieruchomości, którzy przy tym nie mają żadnej innej możliwości dojazdu, a mimo to również, podobnie jak wnioskodawcy, prowadzą działalność gospodarczą. Z materiału zgromadzonego w sprawie wynika, że partery domów zlokalizowanych przy ul. R. wykorzystywane są na sklepy lub prowadzenie innej działalności gospodarczej. Nie wyjaśniono, w jaki sposób korzystają z usług komunalnych i w jaki sposób dostarczane są towary czy inne urządzenia niezbędne do prowadzonej przez nich działalności, oraz, czy w podobny sposób mogą swoją działalność prowadzić wnioskodawcy. Z ustaleń nie wynika, czy ulica R. została całkowicie wyłączona z ruchu drogowego, czy też jest objęta jedynie określonymi ograniczeniami. Rozważenia zatem wymaga, czy wystarczającą podstawą ustanowienia drogi koniecznej, prowadzącą w istocie do ich uprzywilejowania, jest okoliczność, że działka stanowiąca ich własność sąsiaduje z działką będącą własnością Skarbu Państwa, a ta z kolei – z działką wnioskodawczyni, która jako jedyna nie w całości zabudowana może zapewnić dostęp do ulicy P. Za dowolną,

nie opartą na racjonalnych podstawach należy uznać konstatację, że budynek znajdujący się na działce skarżącej nie może zostać rozbudowany, niewątpliwie zaś taką możliwość wykluczy ustanowienie służebności drogi koniecznej w sposób określony w zaskarżonym postanowieniu. Okoliczność obciążenia nieruchomości skarżącej wcześniej ustanowioną służebnością nie może stanowić argumentu przemawiającego za możliwością dalszego jej obciążania w sytuacji, w której nie wyjaśniono sposobu, w jaki już ustanowiona służebność jest w rzeczywistości wykorzystywana i w jaki sposób dalsze obciążenie wpłynie na ograniczenie prawa własności nieruchomości skarżącej. Nie można też nie uwzględniać faktu dokonywania przez wnioskodawców przebudowy budynku niezgodnie z uzyskanym zezwoleniem, prowadzącego w istocie do wymuszania dogodnych dla siebie rozwiązań. Zaskarżone orzeczenie zatem podlega uchyleniu wobec konieczności wyjaśnienia wskazanych okoliczności.

Nie można podzielić zarzutów podnoszonych w ramach drugiej podstawy kasacyjnej. Sprowadzają się one do twierdzenia, że apelację wnioskodawców należało odrzucić, bowiem została określona jako apelacja od wyroku, nie zaś od postanowienia, chociaż tę właśnie postać miało skarżone nią orzeczenie. Z treści apelacji wynikało bez żadnych wątpliwości, jakiego orzeczenia dotyczył wniesiony środek zaskarżenia. Odrzucenie apelacji z uwagi na pomyłkę pisarską, nawet uwzględnwszy fakt sporządzenia go przez profesjonalnego pełnomocnika, stanowiłoby niczym nieuzasadniony nadmierny formalizm.

Skarga kasacyjna dotyczy zaskarżonego orzeczenia w całości, także zatem w tej części, w jakiej jest dla skarżącej korzystne. Wobec tego jednak, że orzeczenie to tworzy integralną całość, niezbędne jest jego uchylenie w całości, o czym orzeczono na podstawie art. 398<sup>15</sup> w związku z art. 13 § 2 k.p.c.