

Sygn. akt II CSK 476/16

## POSTANOWIENIE

Dnia 5 kwietnia 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Bogumiła Ustjanicz (przewodniczący)

SSN Irena Gromska-Szuster

SSA Barbara Lewandowska (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku P. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P.  
przy uczestnictwie L. B., J. B., K. S.,  
Gminy P., Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta P. i Wspólnoty Mieszkaniowej przy  
ul. W. w P.  
o ustanowienie drogi koniecznej,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym  
w Izbie Cywilnej w dniu 5 kwietnia 2017 r.,  
skargi kasacyjnej wnioskodawcy  
oraz skargi kasacyjnej uczestników postępowania L. B. i J. B.  
od postanowienia Sądu Okręgowego w P.  
z dnia 21 grudnia 20(...) r., sygn. akt II Ca (...),

**1) oddała obie skargi kasacyjne;**

**2) oddała wniosek Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej  
Polskiej o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego w  
postępowaniu kasacyjnym.**

### UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 21 grudnia 20(...) r., po ponownym  
rozpoznaniu sprawy, Sąd Okręgowy w P. oddalił apelacje wnioskodawcy P. spółki z  
ograniczoną odpowiedzialnością w P. i uczestników postępowania L. B. i J. B. od

postanowienia Sądu Rejonowego w P. z dnia 23 kwietnia 2013 r. Wskazany postanowieniem Sąd ten ustanowił na nieruchomości położonej w P., stanowiącej bliżej opisane działki gruntu o numerach (...)0/6 i (...)0/7, na rzecz każdego z użytkowników wieczystego nieruchomości tam położonej a stanowiącej działkę nr (...)2, służebność drogi koniecznej o przebiegu wskazanym na mapie sporządzonej przez uprawnionego geodetę, będącej integralną częścią tego postanowienia i przyjętej do miejskiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w P. w dniu 14 grudnia 2012 r. (punkt 1). Tym samym postanowieniem Sąd Rejonowy ustalił wynagrodzenie za ustanowienie powyższej służebności w kwocie 47.400 zł, płatne jednorazowo przez wnioskodawcę solidarnie na rzecz uczestników Lecha i J. B. (punkt 2) oraz rozstrzygnął o kosztach postępowania (punkty 3 - 5).

Z ustaleń Sądów I i II instancji wynika, że nieruchomość gruntowa oznaczona jako działka nr (...)2 o powierzchni 0,2604 ha stanowi własność Skarbu Państwa i przedmiot użytkowania wieczystego wnioskodawcy, natomiast działki gruntu nr (...)0/6 o powierzchni 0,5721 ha i nr (...)0/7 o powierzchni 0,3246 ha są obecnie własnością L. i J. B. prawach wspólności majątkowej małżeńskiej. Z kolei sąsiadująca z nimi działka oznaczona w ewidencji gruntów numerem (...)14 o powierzchni 0,1838 ha, stanowi własność Skarbu Państwa, a jej użytkownikiem wieczystym jest Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. W. (uczestniczka niniejszego postępowania).

Działka nr (...)14 powstała w wyniku dokonanego w 2000 roku podziału działki nr (...) o łącznej powierzchni 1,2255 ha na 16 oddzielnych działek, które w chwili podziału znajdowały się na terenach przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne wraz z usługami towarzyszącymi oraz dla przemysłu o uciążliwości nieprzekraczającej granicy działek. Przed podziałem działki nr (...) działalność na niej prowadziła huta szkła gospodarczego i okiennego.

Działka nr (...)2 nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Od północy przylega ona do działki (...)14, skomunikowanej z ulicą W., a od strony zachodniej - do tworzących zwarty ciąg działek nr (...)0/7 i (...)0/6, z których ta ostatnia przylega do ulicy K. Jako dojazd do działki (...)2, zarówno przez obecnego użytkownika wieczystego (wnioskodawcę), jak i przez jego poprzedników,

wykorzystywana była część działki nr (...)/14, na której znajduje się osiedlowa droga wyłożona płytami betonowymi z tzw. trelinki, prowadząca do drogi publicznej, tj. do ulicy W., na której nie obowiązują ograniczenia tonażowe w ruchu pojazdów.

Poza budynkiem Wspólnoty (oznaczonym numerem (...)), w odległości około 20 m od ulicy W. na działce (...)/14 stoi ponadto drugi dwuklatkowy budynek mieszkalny. W północnej części drogi osiedlowej, przylegającej do ul. W. oraz na wysokości tego budynku, szerokość drogi wynosi 6 m. W dalszej, południowej części, droga osiedlowa na działce (...)/14 zwęża się. W odległości około 80 m od ulicy W. znajduje się północna ściana budynku nr (...). Od wschodniego krawężnika drogi do frontowej krawędzi budynku mieszkalnego odległość wynosi 3,8 m, a od wschodniej krawędzi drogi osiedlowej do podestu przed klatką schodową - 1,7 m. Od strony frontowej bloku w kierunku drogi osiedlowej są wysunięte balkony na odległość około 1 m od ściany budynku. Mieszkańcy bloku przy ul. W. wykorzystują zachodnią część tej drogi, znajdującą się przed budynkiem, jako parking dla samochodów. Nie ma możliwości parkowania w innym miejscu. Nawierzchnia z trelinki jest nierówna i w niektórych miejscach obniżona. We frontowej części elewacji bloku nr (...) widoczne są długie rysy, a wewnątrz obydwu klatek schodowych - bardzo wyraźne rysy pionowe na całej długości ścian. Przez działkę nr (...)/14, bez uszczerbku dla substancji znajdującego się na niej budynku mieszkalnego, może się odbywać ruch pojazdów o masie całkowitej nieprzekraczającej 3,5 tony.

Działki nr (...)0/6 i (...)0/7, położone obok siebie (jedna za drugą), przebiegają od ulicy K. do działki nr (...)2. Na działkach tych, przeznaczonych na cele przemysłowe, prowadzona jest działalność gospodarcza. Aktualnie budynki gospodarcze usytuowane na działce nr (...)0/7 zostały rozebrane i grunt ten nie jest zabudowany. Na sąsiadującej z nią działce nr (...)0/6 znajduje się budynek magazynowy. Ulicą K. mogą poruszać się pojazdy o tonażu tylko do 8 ton.

Wnioskodawca prowadzi działalność związaną z budownictwem. Na działce nr (...)2 istnieje murowany budynek biura o powierzchni 120 m<sup>2</sup>, drewniane magazyn i szopa oraz magazyn z wiatą. Działka jest ogrodzona ze wszystkich stron. Do marca 2012 roku była wykorzystywana przez wnioskodawcę dla potrzeb własnej

działalności, w tym jako parking dla samochodów typu Kamaz o ładowności 12 ton, typu DAF o ładowności 18 ton, koparek i przyczep, które można przyłączyć do ciężarówki typu Kamaz. Na działce tej były składowane materiały budowlane, rury PCV, kręgi i kostki betonowe. Od kwietnia 2012 r. spółka wydzierżawiła tę nieruchomości innej firmie jako bazę cystern samochodowych i innych ciężkich pojazdów, zaś własną działalność przeniósła w inne miejsce. Według dodatkowych ustaleń Sądu Okręgowego umowa dzierżawy została przez wnioskodawcę wypowiedziana i od dłuższego czasu (według deklaracji wnioskodawcy z dnia 10 grudnia 20(...) roku) działka nr (...)2 nie jest wykorzystywana. Nie jest też objęta planem zagospodarowania przestrzennego, a z jej usytuowania w ramach istniejącego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta P. z marca 2006 i listopada 2011 roku wynika przeznaczenie na usługi publiczne (służba zdrowia, opieka społeczna, oświata i wychowanie, kultura i administracja) na wydzielonych działkach z dużym udziałem terenów zielonych. W dniu 6 maja 2005 r. wydano dla niej decyzję o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku biurowo-socjalno-garażowego wraz z miejscami parkingowymi i infrastrukturą techniczną.

Sądy oceniły, że w przedmiotowej sprawie warunkom z art. 145 k.c. odpowiada jedynie przebieg służebności drogi koniecznej przez działki oznaczone numerami (...)0/6 i (...)0/7, należące do małżonków B., a prowadzące do ulicy K.. Wprawdzie wnioskodawca, a także jego poprzednik prawny w celu dojazdu do działki nr (...)2 używali drogi osiedlowej położonej na działce nr (...)14, prowadzącej do ulicy W., ale ustanowienie tam żądanej służebności nie uwzględnia interesu społeczno - gospodarczego nieruchomości Wspólnoty Mieszkaniowej. Taki przebieg drogi koniecznej został zaproponowany w postanowieniu Miasta P. z dnia 24 stycznia 2000 r., pozytywnie opiniującym projekt podziału działki nr (...) oraz w decyzji Prezydenta Miasta z dnia 20 kwietnia 2000 r. o zatwierdzeniu planu podziału działki (...) pod warunkiem, że przy zbywaniu działek wydzielonych w wyniku jej podziału, które nie mają bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, zostaną ustanowione służebności drogowe, jednak w niniejszym postępowaniu Sąd drugiej instancji stwierdził, że takie wskazanie nie jest wiążące dla sądu w sprawie

o ustanowienie drogi koniecznej i poglądem tym sądy ponownie rozpoznające sprawę pozostawały związane (art. 386 § 6 k.p.c.).

Przypomniano poglądy orzecznictwa, z których wynika, że ustanowienie drogi koniecznej przez działkę siedliskową jest co do zasady wykluczone jako sprzeczne z interesem społeczno-gospodarczym nieruchomości potencjalnie obciążonej służebnością. Przeprowadzenie drogi koniecznej w sposób pozwalający na założenie z góry, że będzie to stanowiło zarzewie konfliktów sąsiedzkich, z reguły także koliduje z interesem społeczno - gospodarczym. Konieczne jest uwzględnienie najmniejszego ograniczenia praw majątkowych działki obciążonej, a nie wygody właściciela nieruchomości władnącej. Dostęp do drogi musi być bezpieczny, a gdy jest uciążliwy i stwarza niebezpieczeństwo dla osób z niej korzystających - jest nieodpowiedni w rozumieniu art. 145 § 1 k.c.

Przy wyborze wariantu drogi koniecznej przebiegającej przez działki stanowiące własność małżonków B. oba Sądy miały na uwadze nie tylko rodzaj istniejącej tam drogi, ale przede wszystkim charakter obu obciążonych działek. Droga konieczna będzie tam bowiem przebiegać przez teren wykorzystywany od kilkudziesięciu lat na potrzeby przejazdu, zatem tak ustalony szlak służebny uwzględnia interes społeczno - gospodarczy jako przesłankę z art. 145 § 3 k.c. Takie usytuowanie drogi w świetle opinii biegłego do spraw budownictwa drogowego jest bezpieczne, czego nie da się stwierdzić w sytuacji ustanowienia przebiegu drogi przez działkę nr (...)/14, która jest wykorzystywana jako rodzaj podwórka dla mieszkańców budynku nr (...).

Ponadto, z uwagi na faktyczne używanie działki władnącej jako bazy dla samochodów ciężarowych, droga dojazdowa do działki nr (...)2 będzie wykorzystywana głównie przez takie pojazdy, przez co musi odpowiadać stosownym warunkom technicznym. Droga biegnąca przez działkę nr (...)/14 warunków takich nie spełnia, podczas gdy spełnione są one na działkach nr (...)0/6 i (...)0/7. Z opinii biegłego wynika, że z uwagi na okres użytkowania nawierzchnia betonowa jest miejscami wykruszona i popękana i z tych powodów wymaga wykonania szczegółowo wskazanych w opinii prac remontowo - naprawczych. Natomiast na działkach (...)0/6 i (...)0/7 zachodzi potrzeba wykonania nakładki

mineralno - bitumicznej oraz nawierzchni na odcinku długości 18,5 m drogi gruntowej na działce (...)0/7, co wymaga mniejszego nakładu finansowego niż przystosowanie drogi na działce (...)14 do korzystania z niej przez pojazdy ciężkie. Jest to bowiem droga osiedlowa, wyłożona płytami betonowymi o niewielkich parametrach wytrzymałościowych, przeznaczona wyłącznie dla pojazdów o niewielkim obciążeniu, nieprzekraczającym 3,5 t. Z uwagi na korzystanie z niej przez samochody ciężarowe wnioskodawcy, droga ta uległaby dalszemu, szybszemu ponad normę zniszczeniu, a wraz z nią - istniejące w tej drodze podziemne instalacje, do których przyłączone są inne nieruchomości.

Przeciwko ustaleniu przebiegu drogi koniecznej przez działkę nr (...)14 przemawia również fakt, że jest ona zabudowana dwuklatkowym budynkiem mieszkalnym, którego mieszkańcy część tej drogi wykorzystują jako parking dla swoich samochodów, ale także jako miejsce ustawienia kontenerów na odpady stałe oraz przechodzenia mieszkańców, w tym dzieci. Budynek mieszkalny wykazuje widoczne znamiona niszczenia ścian i elementów konstrukcyjnych, którego przyczyny nie mogą wynikać z normalnej eksploatacji, lecz z hałasów i wstrząsów oraz drgań gruntu, wywołanych przejeżdżającymi w pobliżu ciężkimi pojazdami mechanicznymi. Budynek mieszkalny jest ponadto usytuowany w bliskiej odległości od drogi, co powoduje, że samochody ciężarowe przejeżdżają niemal pod oknami mieszkańców bloku. Sama zaś działka nr (...)14 ma niewielkie rozmiary, jest wąska i powinna służyć zaspokojeniu potrzeb członków Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. W.

Interes społeczno - gospodarczy nakazuje też uwzględnienie faktu, że obie nieruchomości, tj. działka nr (...)2 i działki (...)0/6 z działką (...)0/7 od kilkudziesięciu lat są wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej, zaś działka nr (...)14 - na cele mieszkaniowe. Do działek (...)0/6 i (...)0/7 wykonany jest asfaltowy dojazd od ulicy K., przez co wykorzystywanie ich jako drogi dojazdowej do działki (...)2 nie będzie nadmiernie dolegliwe dla uczestników małż. B., a przy tym nie wymaga większych nakładów finansowych wnioskodawcy na przystosowanie drogi. Ponadto, z uwagi na istniejące ograniczenia, w przypadku wyboru wariantu przebiegu drogi przez działkę nr (...)14 pojazdy wnioskodawcy mogłyby się poruszać jedynie przy masie nieprzekraczającej 3,5 tony, podczas gdy

na ulicy K. dopuszczony jest ruch pojazdów do 8 ton, co w większym stopniu odpowiada warunkom jego działalności.

Sądy obu instancji nie zaaprobowwały tym samym wariantu przebiegu drogi koniecznej proponowanego w opinii biegłego geodety G. K., który zakładał przebudowę drogi istniejącej obecnie na działce nr (...)/14 poprzez jej przesunięcie do granicy z działką nr (...)0/3, co miałyby wyeliminować znaczną część drgań i naprężeń podczas przejazdu ciężkich pojazdów. Takiemu rozwiązaniu sprzeciwiała się Wspólnota Mieszkaniowa i nie odpowiadałoby ono wymogom klauzuli generalnej interesu społeczno - gospodarczego z art.145 § 3 k.c., bowiem zakłócałoby dotychczasowy sposób korzystania z drogi osiedlowej, parkingu i podwórka na działce (...)/14, a ponadto wiązałoby się z wysokimi kosztami urządzenia drogi, znacznie większymi od koniecznych do przystosowania drogi na działkach (...)0/6 i (...)0/7.

Za przeszkodę do ustanowienia służebności w kształcie ujętym w sentencji zaskarżonego postanowienia Sąd drugiej instancji nie uznał argumentu wnioskodawcy, że na drodze wewnętrznej przebiegającej przez działki nr (...)0/6 i (...)0/7 możliwy jest tylko ruch jednokierunkowy. Biegły sądowy z zakresu budownictwa drogowego wyjaśnił bowiem, że obecnie dwa samochody na drodze tej nie mogą się minąć, poruszając się w przeciwnych kierunkach, co wymaga odpowiedniej organizacji ruchu. Faktyczne korzystanie z tej drogi w obu kierunkach jest jednak możliwe, a z uwagi na małe natężenie ruchu jego jednokierunkowa organizacja nie stanowi żadnego zagrożenia.

W skardze kasacyjnej, opartej na obu podstawach, w zakresie naruszenia przepisów postępowania (art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 2 k.p.c.) wnioskodawca zarzucił naruszenie art. 227 k.p.c., 278 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., art. 382, 386 § 6 i art. 391 k.p.c., art. 385 i 386 § 1 k.p.c. przez nieprzeprowadzenie dowodu z opinii biegłego geodety w celu wyznaczenia przebiegu drogi koniecznej przez działki Wspólnoty Mieszkaniowej oraz brak ustaleń co do kosztów wybudowania odpowiednich urządzeń na działce obciążonej i zaniechanie porównania ich z ewentualnymi kosztami poprowadzenia drogi koniecznej przez nieruchomości Wspólnoty. W ramach podstawy naruszenia prawa materialnego (art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 1

k.p.c.) skarżący wskazał na naruszenie art. 145 § 1, 2 i 3 k.c. i art. 285 § 2 k.c. W oparciu o powyższe zarzuty wnioskodawca wnosił o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi drugiej instancji.

Skargę kasacyjną od przedstawionego postanowienia wnieśli również uczestnicy postępowania L. i J. małżonkowie B., zarzucając naruszenie przepisów postępowania w postaci art. 227, 228 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., art. 386 § 6 i art. 391 k.p.c. przez nierozpatrzenie wariantu przebiegu drogi koniecznej przez działki (...) /14 i (...) 0/3, a także naruszenie prawa materialnego – art. 145 § 1, 2 i 3 k.c. Wskazując na te podstawy skarżący domagali się uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Nieskuteczne są podniesione w obu skargach kasacyjnych zarzuty naruszenia art. 227 k.p.c. i art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., art. 382 k.p.c., art. 386 § 6 k.p.c. i art. 391 k.p.c. Przepis art. 227 k.p.c. nie może być przedmiotem naruszenia przez sąd, ponieważ nie jest on źródłem obowiązków ani uprawnień jurysdykcyjnych, lecz określa jedynie wolę ustawodawcy ograniczenia faktów, które mogą być przedmiotem dowodu w postępowaniu cywilnym. Art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. samoistnie nie mogą stanowić skutecznej podstawy skargi kasacyjnej, jeżeli nie zostają powiązane z zarzutem naruszenia art. 217 § 2 k.p.c. poprzez pominięcie lub odmowę przeprowadzenia określonego dowodu w wyniku wadliwej oceny, że nie jest on istotny dla rozstrzygnięcia sprawy oraz wykazaniem, że uchybienie to miało lub mogło mieć wpływ na wynik sprawy (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 10 marca 2011 r., II UK 306/10 - LEX nr 885008, z dnia 9 października 2014 r., II PK 232/14 - LEX nr (...)41198, z dnia (...) kwietnia 2014 r., IV CSK 503/13 - LEX nr 1467131). Skarżący nie podnosili zarzutu naruszenia art. 217 § 1 k.p.c., co czyni bezzasadnymi zarzuty nieprzeprowadzenia dowodu z opinii biegłego geodety w celu szczegółowego wyznaczenia trzeciego wariantu przebiegu drogi koniecznej, to jest przez działki nr (...) /14 i (...) 0/3, który polegałby na poszerzeniu istniejącej drogi dojazdowej.



Nie nastąpiło tym samym zarzucane w obu skargach kasacyjnych naruszenie art. 382 k.p.c. przez Sąd drugiej instancji. Przepis ten stanowi ogólną normę kompetencyjną dla sądu w postępowaniu apelacyjnym. Nie może jednak stanowić samodzielnej podstawy kasacyjnej, bez skutecznego postawienia zarzutu naruszenia przepisów normujących postępowanie rozpoznawcze, którym sąd rozpoznający apelację uchybił (v. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 stycznia 1999 r., III CKN 109/98 - LEX nr 1633857, postanowienie z dnia 7 lipca 1999 r., I CKN 504/99 - OSNC 2000, nr 1, poz. 17). Wobec nieskutecznego, z przyczyn wyżej wskazanych, sformułowania przez skarżących zarzutu naruszenia art. 227 w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., nie ma podstaw do podzielenia zarzutu naruszenia art. 382 k.p.c.

Nietrafny okazał się także powiązany z tymi zarzutami zarzut naruszenia przepisów dotyczących postępowania apelacyjnego, to jest art. 386 § 6 k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c. Wbrew stanowisku obu stron skarżących Sąd pierwszej instancji, zgodnie z zaleceniem Sądu drugiej instancji uchylającym poprzednie orzeczenie i przekazującym mu sprawę do ponownego rozpoznania, przeprowadził ocenę wariantu przebiegu drogi zaproponowanego przez biegłego geodetę G. K., a polegającego na przebudowie istniejącej drogi na działce nr (...)/14 poprzez jej przesunięcie do granicy z działką nr (...)0/3, przedstawiając motywy tej oceny. Skarżący kwestionowali ją w apelacjach, a Sąd drugiej instancji odniósł się do tego zarzutu, uznając go za nietrafny. Ocena obu Sądów dokonana została bez naruszenia art. 386 § 6 k.p.c., bowiem Sąd odwoławczy w wytycznych zawartych w postanowieniu uchylającym poprzednie orzeczenie nie obligował Sąd orzekającego w sprawie ponownie do rozważenia wariantu drogi koniecznej według propozycji biegłego G. K. przy pomocy dowodu z opinii tego lub innego biegłego. Nieprzeprowadzenia takiego dowodu i ograniczenie się przez Sądy do ponownej oceny wskazanej propozycji w oparciu o szeroką ocenę całości zgromadzonego w sprawie, obszernego materiału dowodowego, nie uchybiało zatem wymogowi, określonemu w art. 386 § 6 k.p.c. W konsekwencji powyższego, nie doszło do naruszenia przez Sąd Okręgowy przepisów art. 385 k.p.c. i art. 386 § 1 k.p.c. przez to, że Sąd ten oddalił obie apelacje.

Potrzeba przeprowadzenia w sprawie dowodu z kolejnej opinii biegłego powinna mieć uzasadnienie w okolicznościach sprawy i każdorazowo podlega ona ocenie sądu. Sąd nie jest przy tym zobowiązany do kontynuowania postępowania dowodowego w kierunku wskazanym przez stronę, która nie jest usatysfakcjonowana dotychczasowym wynikiem przeprowadzonych dowodów, jeśli istnieją podstawy do uznania, że materiał dowodowy jest wystarczający do rozstrzygnięcia sprawy, a okoliczności dla niej istotne zostały już dostatecznie wyjaśnione. Uwzględniający kryterium interesu społeczno - gospodarczego wybór wariantu przebiegu drogi określony w zaskarżonym postanowieniu eliminował potrzebę prowadzenia postępowania dowodowego w kierunku wariantu trzeciego, stanowiącego w istocie modyfikację propozycji wnioskodawcy, aprobowanej przez uczestników postępowania małż. B. Te same przesłanki i motywy, które decydowały o przyjęciu, że cele art. 145 k.c. najlepiej spełni usytuowanie drogi koniecznej na działkach uczestników, legły u podstaw odrzucenia możliwości wytyczenia tej drogi - w całości lub (w wariancie przesunięcia na część działki (...)0/3) w części na działce zabudowanej budynkiem wielomieszkaniowym. Elementem przesądającym o przebiegu szlaku służebnego nie mogły być koszty jego przystosowania do funkcji drogi dojazdowej dla nieruchomości władnącej. W każdym wariancie koszty te, zgodnie z art. 289 k.c., obciążają wnioskodawcę, który w niniejszej sprawie wyrażał gotowość poniesienia wydatków na przesunięcie położenia drogi osiedlowej na działce (...)14 w kierunku granicy działki nr (...)0/3. Wyłączenie, w świetle oceny wszystkich przedstawionych wyżej okoliczności faktycznych sprawy, możliwości tego rodzaju ingerencji w stosunkowo niewielką, zabudowaną domem mieszkalnym nieruchomość Wspólnoty Mieszkaniowej, pociągało za sobą niecelowość badania konkretnej wysokości tych wydatków. Dla rozstrzygnięcia sporu, z uwagi na treść art. 289 k.c. i dotychczasowe opinie biegłych, wskazujące na niewielki zakres prac potrzebnych do przystosowania przejazdu przez grunty uczestników postępowania (działki nr (...)0/6 i (...)0/7), przeprowadzone w sprawie dowody były wystarczające.

Na gruncie przedmiotowej sprawy istotne było wyodrębnienie pasa drogowego, zapewniającego użytkownikowi wieczystemu działki nr (...)2 dostęp do drogi publicznej, w sposób spełniający ten cel, a jednocześnie unikający nadmiernej

ingerencji w prawo własności właścicieli/użytkowników wieczystych działek sąsiednich, przez które droga taka mogłaby zostać wytyczona. Słusznie przy tym Sądy obu instancji miały na uwadze konieczność uwzględnienia potrzeb nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej, tj. działki nr (...)2, ale przy możliwie najmniejszym obciążeniu gruntów, przez które droga ta ma prowadzić (art. 145 § 2 zdanie 1 k.c.), jak również za istotny uznały wzgląd na interes społeczno - gospodarczy, który został prawidłowo zdefiniowany w warunkach faktycznych rozpoznawanej sprawy (art. 145 § 3 k.c.).

Przy uwzględnieniu tych wytycznych rozpatrywane były możliwości zapewnienia wnioskodawcy dostępu do drogi publicznej od strony północnej, to jest od ulicy W. - stanowiącej odcinek stosunkowo krótki, przebiegający przez ulicę osiedlową usytuowaną na działce nr (...)14 należącej do Wspólnoty Mieszkaniowej, o stosunkowo niewielkiej powierzchni (0,1838 ha), zabudowaną dwuklatkowym budynkiem mieszkalnym, względnie od strony zachodniej - wzdłuż działek nr (...)0/7 i (...)0/6 stanowiących własność uczestników postępowania małż. B., o łącznej powierzchni 0,8967 ha (odpowiednio - 0,3246 ha i 0,5721 ha), położonych na terenie przemysłowym, od lat wykorzystywanym do prowadzenia działalności gospodarczej, przy braku zabudowy na działce nr (...)0/7 i istnieniu budynku magazynowego usytuowanego na działce nr (...)0/6. Poprowadzony tędy szlak służebny daje wnioskodawcy dostęp do drogi publicznej od strony ulicy K.

Rozważania Sądów pierwszej i drugiej instancji w tym zakresie nie naruszają norm zawartych w przepisie art. 145 § 1 - 3 k.c. Obie strony skarżące wyrażały wolę poprowadzenia drogi koniecznej przez drogę osiedlową, zlokalizowaną na działce nr (...)14, zabudowanej budynkiem wielomieszkaniowym (dwuklatkowym), należącej do uczestniczki postępowania Wspólnoty Mieszkaniowej, która rozwiązaniu temu stanowczo się sprzeciwiała ze względu na przeznaczenie i sposób korzystania z jej nieruchomości. Bezsporne jest nadto, że obie nieruchomości stron skarżących - zarówno władająca (działka nr (...)2), jak i obciążona (działki nr (...)0/6 i (...)0/7), są od lat wykorzystywane do celów prowadzenia działalności gospodarczej, stanowią teren przemysłowy, przez który przebiega urządzona już i trwale wykorzystywana droga dojazdowa do ulicy K.. W pełni prawidłowo w tych warunkach Sądy rozważały możliwości przeprowadzenia

drogi koniecznej z jak najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które miałyby ona przebiegać, tak jak tego wymaga art. 145 § 2 k.c. Ta analiza słusznie uwzględniała potencjalny stopień obciążenia zarówno dla uczestników postępowania małż. B., jak i dla uczestniczki postępowania Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. W.

Sąd drugiej instancji, jako sąd merytorycznie rozpoznający sprawę, miał też na uwadze aktualne na dzień orzekania (art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.) ustalenia faktyczne odnoszące się do potrzeb nieruchomości nr (...)2, niemającej dostępu do drogi publicznej, która od dłuższego czasu (około 2 lat) poprzedzającego zakończenie niniejszego sporu nie była w żaden sposób wykorzystywana. Wnioskodawca przeniósł bowiem swoją działalność gospodarczą, polegającą m.in. na wykorzystywaniu do niej pojazdów o dużej masie i rozmiarach, w inne miejsce na terenie P.. Zmienił następnie sposób korzystania z nieruchomości na oddawanie jej w dzierżawę innym podmiotom, a aktualnie nie prowadzi tam żadnej działalności. W tym stanie rzeczy niezasadny jest zarzut wnioskodawcy, że sposób prowadzenia drogi służebnej przez działki nr (...)0/6 i (...)0/7 wyklucza korzystanie przez niego z nieruchomości władnącej zgodnie z jej przeznaczeniem i potrzebami wnioskodawcy, przez co narusza przesłanki z art. 145 § 2 k.c. oraz interes społeczno - gospodarczy wnioskodawcy.

Zasadności powyższego zarzutu przeczą poczynione przez Sąd Okręgowy nowe ustalenia faktyczne, z których poza zmianą sposobu korzystania z nieruchomości władnącej wynika, że w świetle istniejącego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu działka wnioskodawcy ma przeznaczenie usługowe. Materiał dowodowy sprawy aktualny na dzień orzekania wskazuje zatem, że ustalony przez sąd przebieg drogi koniecznej nie koliduje ani z rzeczywistym przeznaczeniem nieruchomości władnącej, ani z aktualnymi potrzebami wnioskodawcy, związanymi z jego prawem do tej nieruchomości. Sposób ustalenia drogi objętej służebnością nie pozbawia bowiem skarżącego możliwości wykorzystywania działki nr (...)2 do działalności gospodarczej, której charakter winien być skorelowany z możliwościami technicznymi korzystania z tego gruntu i z jego rzeczywistym przeznaczeniem.

Nie jest uzasadniony zarzut wnioskodawcy naruszenia art. 145 § 1, 2 i 3 k.c. poprzez ustanowienie drogi koniecznej z dostępem do ulicy K., a nie do ulicy W., w sytuacji, gdy ruch pojazdów ulicą W. nie ma ograniczeń co do ciężaru pojazdów, podczas gdy po ulicy K. mogą się poruszać tylko pojazdy o masie do 8 ton. Stanowisko skarżącego nie uwzględnia ustalenia faktycznego Sądu *meriti*, z którego wynika, że w świetle opinii biegłego sądowego dojazd z nieruchomości władnącej, prowadzący do ulicy W. przez działkę nr (...)/14 stanowiącą drogę osiedlową Wspólnoty Mieszkaniowej, bez uszczerbku dla stanu technicznego budynku nr (...) mógłby się odbywać jedynie pojazdami o masie całkowitej nieprzekraczającej 3,5 tony. Ustalenie to nie zostało podważone w toku postępowania i pozostaje wiążące przy ocenie skargi kasacyjnej (art. 398<sup>13</sup> § 2 k.p.c.).

W materiale dowodowym sprawy brak również uzasadnienia dla zarzutu wnioskodawcy, że błąd zaskarżonego postanowienia tkwi w poprowadzeniu drogi koniecznej „w sposób jednokierunkowy”. Opinia biegłego sądowego, do której prawidłowo odwołał się w swojej ocenie Sąd drugiej instancji, wskazuje, że po wytyczonym na działkach nr (...)0/6 i (...)0/7 szlaku służebnym, stanowiącym istniejącą już w tym miejscu i użytkowaną drogę wewnętrzną, wiodącą do drogi publicznej (ul. K.), na ustalonej przez Sąd szerokości pasie gruntu mogą poruszać się pojazdy w obu kierunkach, choć wymaga to odpowiedniej organizacji ruchu, umożliwiającej wyminięcie się pojazdów poruszających się w przeciwnych kierunkach. Rozwiązanie takie jest stosowane również na drogach publicznych i wiąże się jedynie z odpowiednią regulacją ustąpienia pierwszeństwa przejazdu pojazdowi nadjeżdżającemu z naprzeciwka. Z opinii biegłego jednoznacznie wynika, że taka organizacja ruchu na wytyczonej drodze jest możliwa i spełnia warunki bezpieczeństwa, co pozwala na stwierdzenie, że także należy uwzględnić potrzeby nieruchomości władnącej, tj. działki nr (...)2, jak tego wymaga art. 145 § 2 k.c. Instytucja służebności nie może służyć wygodzie właściciela nieruchomości władnącej kosztem naruszenia prawa właściciela działki obciążonej. Gdyby, zgodnie z oczekiwaniem wnioskodawcy, przebieg drogi koniecznej ustalono przez działkę nr (...)/14 należącą do Wspólnoty Mieszkaniowej, doszłoby do sprzecznej z art. 145 k.c. preferencji interesu

społeczno - gospodarczego i komfortu wnioskodawcy, w stosunku do prawa do poszanowania interesu użytkownika wieczystego działki nr (...)/14 (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2011 r., I CSK 646/10 - LEX nr 898248).

Nie stanowi naruszenia art. 145 § 3 k.c. określenie przez Sąd Okręgowy działki nr (...)/14, stanowiącej przedmiot użytkowania wieczystego uczestniczki postępowania Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. W., jako siedlisko. Przepisy kodeksu cywilnego nie zawierają normatywnego określenia tego pojęcia, które w szeregu innych aktach prawnych występuje w regulacjach związanych z ochroną przyrody. Za siedlisko w znaczeniu przyjętym przez Sąd uważana jest ta część nieruchomości gruntowej, która bezpośrednio związana jest z jej częścią zabudowaną i umożliwia korzystanie z niej w sposób odpowiadający jej społeczno - gospodarczemu przeznaczeniu. Sądy obu instancji tak rozumiany „siedliskowy” charakter działki nr (...)/14 uznały za jeden z kilku, lecz niejedyny argument, przemawiający przeciwko uwzględnieniu stanowisk obu skarżących. Ważąc racje wnioskodawcy i uczestników postępowania Sądy miały na uwadze wielkość, przeznaczenie i dotychczasowy sposób korzystania z działki przez Wspólnotę Mieszkaniową, a także potencjalny wpływ poruszania się ciężkich pojazdów w bliskiej odległości od budynku mieszkalnego na możliwy stopień uciążliwości poprowadzenia przez nią drogi koniecznej do celów wskazywanych przez wnioskodawcę i analogiczne kryteria skonfrontował ze stopniem dolegliwości, jaki z ustanowieniem służebności wiązałby się dla działek nr (...)0/6 i (...)0/7. Przedstawiona przez Sądy ocena nie narusza art. 145 § 3 k.c. i jego przyjętej wykładni.

Nie zasługuje na uwzględnienie również zarzut naruszenia art. 285 § 2 k.c., formułowany w skardze kasacyjnej wnioskodawcy. Twierdzenie skarżącego, że przebieg drogi koniecznej w sposób zaaprobowany zaskarżonym postanowieniem zmniejsza użyteczność nieruchomości władnącej, pozbawiony jest oparcia dowodowego. Za oczywistą należy uznać tezę, że nieruchomość izolowana od drogi publicznej posiada mniejszą użyteczność od nieruchomości posiadającej dostęp do takiej drogi. Spełnienie celu służebności gruntowej, określonego w art. 285 § 2 k.c., to jest zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej (lub jej oznaczonej części), musi przy tym uwzględniać konieczność jednoczesnego zachowania wymogów

przewidzianych w art. 145 k.c., odnoszących się do szczególnego rodzaju służebności gruntowej, jakim jest droga konieczna.

Nietrafne są zawarte w obu skargach kasacyjnych zarzuty naruszenia art. 145 § 2 k.c., formułowane w oparciu o twierdzenie skarżących, że potrzeba ustanowienia drogi koniecznej powstała na skutek podziału działki nr (...) na wiele mniejszych działek oraz zbycia działki nr (...)/14 przez Skarb Państwa na rzecz członków Wspólnoty Mieszkaniowej prawa użytkowania wieczystego tej działki, bez zapewnienia formalnego połączenia działki nr (...)2 z drogą publiczną. Powołany przepis (zdanie drugie) stanowi, że jeżeli potrzeba ustanowienia drogi jest następstwem sprzedaży gruntu lub innej czynności prawnej, a między interesowanymi nie dojdzie do porozumienia, sąd zarządzi, o ile to możliwe, przeprowadzenie drogi przez grunty, które były przedmiotem tej czynności prawnej. Bezzasadność tego zarzutu wynika ze wskazania podziału działki nr (...) na mniejsze działki jako tej czynności prawnej, która wywołała potrzebę ustanowienia drogi koniecznej dla działki nr (...)2, podczas gdy w stanie faktycznym sprawy nie można przyjąć, że izolowane położenie działki wnioskodawcy (nr (...)2) jest wynikiem wspomnianego podziału działki nr (...) na 16 mniejszych działek, w tym - działkę nr (...)/14, dokonanego w roku 2000. Z decyzji administracyjnej z dnia 29 kwietnia 2000 r., zatwierdzającej ten podział, wynika, że warunkiem zatwierdzenia jest ustanowienie służebności drogi koniecznej (z przejazdem do działki nr (...)2 przez działkę nr (...)/14) w razie zbywania działek nowo wydzielonych, a niemających dostępu do drogi publicznej. Działka nr (...)2 bezspornie nie była objęta podziałem z 2000 roku ani nie stanowiła części dzielonej wówczas działki nr (...), przez co przepis art. 145 § 2 zdanie 2 k.c. nie mógł mieć do niej zastosowania.

Niezależnie od tego należy mieć na względzie, że wynikający z niego nakaz przeprowadzenia drogi koniecznej przez nieruchomość dzieloną nie ma charakteru bezwzględnego i jest uwarunkowany możliwością wytyczenia drogi przez grunty objęte podziałem. W grę może przy tym wchodzić zarówno niemożliwość fizyczna, ale też i nieracjonalność takiego przebiegu, gdy uszczerbek nieruchomości dzielonej będzie nieproporcjonalnie większy niż dla nieruchomości sąsiedniej. W każdym przypadku rozważenia wymagałby także interes społeczno-gospodarczy

w projektowanym w taki sposób przebiegu drogi (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 20(...) r., III CSK 147/14 - OSNC 2016, nr 1, poz. 12). W orzecznictwie podkreśla się, że wyjątek statuowany w art. 145 § 2 zdanie drugie k.c. nie może prowadzić do kolizji z klauzulą interesu społeczno-gospodarczego, przewidzianą w art. 145 § 3 k.c. i do wyłączenia jej działania przez naruszenie tego interesu w stosunku do właściciela nieruchomości obciążonej (por. postanowienie Sadu Najwyższego z dnia 11 marca 1970 r., III CRN 36/70 - OSN 1070, nr 11, poz. 207, z dnia 26 października 2000 r., IV CKN 1197/00 - LEX nr 319581, z dnia 2 kwietnia 2014 r., IV CSK 450/13 - LEX nr 1476969).

Z przedstawionych względów, wobec bezzasadności zarzutów zawartych w obu skargach kasacyjnych, Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji (art. 398<sup>14</sup> k.p.c.). Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania znajduje oparcie w treści art. 520 § 1 k.p.c. w zw. z art. 398<sup>21</sup> k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

aj

r.g.