

ZAGADNIENIE PRAWNE

W sprawie o ustanowienie służebności drogi koniecznej na skutek apelacji od postanowienia Sądu Rejonowego w C. z dnia 24 czerwca 2013 r. .

Czy w świetle przepisu artykułu 145 § 1 kodeksu cywilnego odpowiednim dostępem do drogi publicznej jest zawsze dostęp pojazdem samochodowym czy też przeciwnie, położenie nieruchomości władnącej może uzasadniać przyjęcie, że odpowiednim dostępem do drogi publicznej jest piesze przejście, w sytuacji, w której wykonanie dojazdu pojazdem samochodowym jest technicznie możliwe, lecz pociągnie za sobą ingerencję w nieruchomości obciążone w postaci utraty dotychczasowego charakteru lub zmiany przeznaczenia?

UZASADNIENIE

Zagadnienie prawne, przedstawione Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia, powstało na tle następującego stanu faktycznego:

Nieruchomość wnioskodawcy położona jest w W. (powiat c.), oznaczona jest jako działka [...]8, która była kiedyś jedną nieruchomością z działkami [...]1, [...]2, [...]3, [a]/4, [a]/5, [a]/6, przy czym działka [a]/8 powstała z podziału działek [a]/3 i [a]/4 na działki [a]/7, [a]/8 i [a]/9 (ówczesznie w planie podziału oznaczone jako parcele gruntowe).

Plan sytuacyjny podziału, na podstawie którego powstała nieruchomość wnioskodawcy ([a]/8) nosi datę 12 września 1967 r. i stał się podstawą do sporządzenia aktu notarialnego umowy przeniesienia własności parceli [a]/8 i ustanowienia służebności z 7 marca 1968 r., zaś w § 5 tego aktu ustanowiono służebność przechodu, przejazdu i przegonu bydła po parcelach [a]/9, [a]/1 i [a]/2 na rzecz kaźdoczesnego właściciela parceli [a]/8 pasem trzy metry szerokim wzdłuż

południowej granicy tych parcel. Jak z tego wynika, ustanowiona została służebność po parcelach, które stanowiły kiedyś jedną nieruchomość z nieruchomością władnącą.

Nieruchomość władnąca [a]/8 ma 7 arów i 33 metry kwadratowe, nie styka się z żadnej strony z drogą publiczną ani drogą prywatną a jedyny do niej dostęp to ten pasem służebności.

Na chwilę ustanowienia służebności szlak służebny umożliwiał dostęp do nieruchomości władnącej pieszo, konno, ewentualnie można było doprowadzić do tej nieruchomości było – nie było możliwości dostępu pojazdem samochodowym, nawet terenowym, z uwagi na charakterystykę szlaku służebnego na pochyłości w trudnym terenie.

W wyniku powołanego aktu notarialnego, umowy przeniesienia własności i ustanowienia służebności z 7 marca 1968 r., powstała nowa działka budowlana, na której wybudowano od podstaw nowy dom mieszkalny, donosząc materiały budowlane służebnym szlakiem wykorzystywanym tylko i wyłącznie jako piesze przejście. Budynek mieszkalny został oddany w roku 1976, jest murowany, niepodpiwniczony, piętrowy. od chwili wybudowania aż do chwili obecnej jest on prawidłowo użytkowany zgodnie z przeznaczeniem a dostęp do niego odbywa się pasem służebności wykorzystywanym tylko i wyłącznie jako piesze przejście, przy czym na pasie tym wykonano 140 schodów z podkładów kolejowych.

Nieruchomość władnąca, z uwagi na dostęp do niej tylko pieszo, ma obniżoną wartość rynkową. Była ona przedmiotem egzekucji z nieruchomości, w wyniku której uzyskano za nią cenę 90 675 zł (przysądzenie własności z 29 marca 2005 r.). Następnie, nabywca licytacyjny uzyskał za tę nieruchomość cenę rynkową 150 000 zł w wyniku sprzedaży z 31 lipca 2007 r. Wypada ustalić, że suma 150 000 zł odpowiada aktualnej wartości rynkowej nieruchomości władnącej. Ostatnim nabywcą tej nieruchomości jest wnioskodawca w rozpoznawanej sprawie, który wykorzystuje ją w celu wynajmu pokoi, przy czym dostęp do niej odbywa się cały czas po wspomnianych schodach. Wnioskodawca nigdy nie uzyskał żadnej innej, choćby chwilowej, możliwości dostępu ani w drodze czynności prawnej ani w drodze zabezpieczenia roszczenia, ani nawet grzecznościowo ze strony sąsiadów. Służebność nie była i nie jest wykorzystywana jako dostęp konno czy do przepędu bydła. Na terenie nieruchomości władnącej nie ma koni ani bydła.

Służebność pieszego przejścia, bo tak jest wykonywana, wystarczyła do tego, aby na nieruchomości władnącej wybudować dom mieszkalny, aby go prawidłowo użytkować, zaś przejście jest obiektywnie krótkie, jak na górskie warunki, przy czym zejście kończy się na ogólnodostępnej drodze, na której można zostawić samochód.

Istnieje teoretyczna możliwość wykonania drogi dojazdowej dla pojazdów samochodowych, mniej więcej po pasie służebności, ale koszt jej wykonania byłby wyższy od wartości nieruchomości władnącej, bo oscylowałby wokół sumy 200 000 zł. Ponadto, droga taka byłaby trudna do pokonania ze względu na ukształtowanie terenu. Dlatego droga dla pojazdów samochodowych po działkach, stanowiących kiedyś jedną nieruchomość, jest z gospodarczego punktu widzenia wykluczona, dlatego zresztą nigdy nie została wykonana, pomimo że była przecież prawna możliwość jej wykonania po pasie ustanowionej służebności przechodu i przejazdu.

Z kolei nieruchomości sąsiednie, które nie wchodziły w skład zasobu nieruchomości poprzedników prawnych wnioskodawcy, mają uregulowany stan faktyczny i prawny w zakresie dostępu do drogi publicznej. Każda ingerencja w te nieruchomości będzie mieć charakter drastyczny, bowiem poprowadzenie drogi będzie albo równoznaczne z odjęciem własności (w sensie gospodarczym), bowiem odbierze działce dotychczasowy charakter, albo pociągnie za sobą zmianę przeznaczenia działki poprzez utratę charakteru pensjonatowego.

Sąd pierwszej instancji (Sąd Rejonowy w C.), postanowieniem zaskarżonym apelacją postanowił:

1. ustanowić na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w W., stanowiącej działkę [a]/8, objętą kw nr [x]/6, służebność drogi koniecznej biegnącą zgodnie z wariantem 5, zawartym w opinii biegłego S.M. z dnia 25.11.2011 r., stanowiącej integralną część niniejszego postanowienia, to znaczny pasem prowadzącym od ulicy T. przez działkę [b]/3, objętą lwh [ab] gm. kat. Wiśla, w jej południowej części, pomiędzy, zaznaczonymi na mapie stanowiącej załącznik do w/w opinii biegłego S.M., punktami: 19, 20, 36, 37 i 19, a następnie przez działkę [c]/5, objętą kw nr [y]/9. pasem biegnącym pomiędzy zaznaczonymi na w/w mapie punktami: 20, 21, 22, 23, 35, 36 i 20, a dalej przez działkę [c]/10, objętą kw nr [z]/2 pasem biegnącym pomiędzy zaznaczonymi na w/w mapie punktami: 23, 24, 25. 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33. 34, 35 i 23;

2. tytułem jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności zasądzić od wnioskodawcy D.D. na rzecz T.C., J.C. i A.C. kwoty po 193,33 (sto

dziewięćdziesiąt trzy złote trzydzieści trzy grosze) wraz z ustawowymi odsetkami na wypadek opóźnienia;

3. tytułem jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności zasądzić od wnioskodawcy D.D. na rzecz F.S. kwotę 1.560 (jeden tysiąc pięćset sześćdziesiąt) złotych wraz z ustawowymi odsetkami na wypadek opóźnienia;

4. tytułem jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności zasądzić od wnioskodawcy D.D. na rzecz M.W. kwotę 21.530 (dwadzieścia jeden tysięcy pięćset trzydzieści) złotych wraz z ustawowymi odsetkami na wypadek opóźnienia;

5. zasądzić od wnioskodawcy D.D. na rzecz uczestnika J.R. kwotę 757 (siedemset pięćdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania;

6. zasądzić od wnioskodawcy D.D. na rzecz uczestnika Z. J. kwotę 257 (dwieście pięćdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania;

7. zasądzić od wnioskodawcy D.D. na rzecz uczestnika T. C. kwotę 257 (dwieście pięćdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania;

8. nakazać pobrać od wnioskodawcy D.D. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w C. kwotę 8.737,39 złotych (osiem tysięcy siedemset trzydzieści siedem złotych trzydzieści dziewięć groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Na podstawie umowy sprzedaży z dnia 31.07.2007 r. wnioskodawca D.D. jest właścicielem położonej w W. nieruchomości objętej kw nr [x]/6, składającej się wyłącznie z pgr [a]/8.

(odpis z księgi wieczystej - k. 4)

Uczestnik J.R. jest właścicielem położonych w W. działek [d]/7 i [e]/15, objętych kw nr [a]/3.

(odpis z księgi wieczystej - k 4)

Uczestnicy Z.E. małżonkowie J. są właścicielami, we wspólności majątkowej, położonej w W. nieruchomości objętej kw nr [o]/9, składającej się z działki [d]/8, która uległa podziałowi na działki [d]/9 i [d]/10.

(odpis z księgi wieczystej - k. 4 i 117, wypis z ewidencji gruntów - kil 7)

Uczestnik T.C. jest właścicielem położonej w W. nieruchomości objętej kw nr [p]/3, składającej się m.in. z pgr [c]/8 i [c]/9. Działki [c]/8 i [c]/9 powstały w wyniku przekształceń działek [c]/3 i [a]/5.

(odpis z księgi wieczystej -k. 117, mapa z projektem podziału -k. 117, odpis z księgi wieczystej - k. 440 - 444)

Uczestnik J.C. jest właścicielem położonej w W. nieruchomości objętej kw nr [r]/8, składającej się m.in. z pgr [h]/4.

(odpis z księgi wieczystej - k. 117)

Uczestnicy J. i E. małżonkowie B. są właścicielami, we wspólności majątkowej małżeńskiej, położonej w W. nieruchomości objętej kw nr [s]/0, składającej się wyłącznie z działki [f]/5.

(odpis z księgi wieczystej -k. 117)

Uczestniczka Monika Wellik jest właścicielką położonej w W. nieruchomości objętej kw nr [z]/2, składającej się z parceli [c]/10, powstałej z pgr [c]/6 i [c]/7.

(treść kw ustalona na podstawie przeglądarki ekw.ms.gov.pl)

Uczestnik F.S. jest właścicielem położonej w W. nieruchomości objętej kw nr [t]/9, składającej się wyłącznie z pgr [c]/5.

(wydruk treści księgi wieczystej - k. 640 - 645)

Położona w W. działka [b]/3 zapisana jest w lwh [ab] gm. kat. W. Na karcie B rzeczono wykazu, jako właściciele, wpisani są A.C. i X.C., po połowie. Ich następcami prawnymi są uczestnicy: A.C., J.C. i A.C.

(zaświadczenie o treści lwh - k. 445)

W dziale I - Sp księgi wieczystej nr [x]/6, prowadzonej dla nieruchomości należącej do wnioskodawcy, wpisane jest prawo służebności przechodu, przejazdu i przegonu przez pgr [a]/11, wpisaną w lwh [ac] i przez pgr [a]/9 oraz przez pgr [a]/12, wpisanych w lwh [ad], pasem 3 metry szerokim, wzdłuż ich południowych granic. Służebność ta została wpisana do kw [u] dnia 28.03.1968r.

(odpis z księgi wieczystej - k. 4)

Od czasu ustanowienia służebności opisanej wyżej, zmieniły się oznaczenia działek, po których służebność ta przebiega. Aktualnie biegnie ona po działkach [a]/15, [a]/10, [a]/14 i [g]/4, tak jak to naniósł biegły S. M. na mapie - k. 65.

(opinia biegłego S. M. z dnia 2.06.2009r. wraz z mapą - k. 64 - 65)

Faktycznie dojście do nieruchomości wnioskodawcy odbywa się drewnianymi, stromymi schodkami, położonymi około 40 lat temu, biegnącymi po działkach [g]/4,

[a]/6 (obecnie oznaczonej numerem [c]/7), [a]/10, [a]/15, tak jak to narysował biegły S.M. na mapie - k. 65. W dalszym odcinku dojście odbywa się po fragmencie działki [f]/5 i wyasfaltowanym odcinku działki [h]/9, przez którą przebiega ul. T.

(opinia biegłego S. M.z dnia 2.06.2009r. wraz z mapą - k. 64 - 65, zeznania ucz. J. R. - k. 166, zeznania wnioskodawcy - k. 210, zeznania uczestników: J. R. - k. 166-167, 684-685, Z. J. - k. 167-168, 686, T. C. - k. 168-169, J. C. - k. 169, J. B. - k. 170, 686-687, E. B. - k. 170, mapa - k. 117, oględziny -protokół -k. 47'- 48)

Poprzednia właścicielka nieruchomości należącej obecnie do wnioskodawcy - H.D. korzystała jedynie z opisanego wyżej dojścia. Wszystkie materiały budowlane na budowę domu, posadowionego na działce [a]/8, poprzedniczka wnioskodawcy dostarczała rzeczonymi schodkami. Swoją samochód H.D. parkowała w garażu położonym na pgr [f]/5, na działce państwa B.

(zeznania uczestników: J. R. - k. 166-167, 684-685, Z. J.- k. 167-168, 686, T. C. - k. 168-169, J. C. - k. 169, J. B. - k. 170, 686-687, E. B. - k. 170, mapa-k. 117)

Wnioskodawca wynajmuje turystom pokoje w budynku położonym na należącej do niego nieruchomości. Goście nocujący u wnioskodawcy parkują samochody na dole - tzn. w okolicach działki [h]/9 i ul. T., a potem schodkami dochodzą do nieruchomości wnioskodawcy.

(zeznania wnioskodawcy - k. 210 i 343, wydruk z Internetu - k. 682)

Wnioskodawca starał się o pozwolenie na zmianę konstrukcji dachu i zaadaptowanie poddasza na cele mieszkalne. Dowiedział się, że zezwolenia nie otrzyma ze względu na brak dojazdu do budynku.

(zeznania wnioskodawcy - k. 210 - 211, postanowienie - k. 233)

W toku postępowania biegli wskazali pięć wariantów doprowadzenia drogi koniecznej do nieruchomości wnioskodawcy:

- wariant 1 - biegnący po działkach: [h]/4, [h]/9, [f]/5, [a]/6. Urządzenie drogi wg tego wariantu odbyłoby się z wykorzystaniem służebności wpisanej w kw nr [x]/6 - k. 80 - 82,
 - wariant 2 - prowadzący po działkach: [d]/7, [a]/5, [d]/9, [d]/10, [h]/9, [f]/5, [h]/4 - k. 80-82,
 - wariant 3 - stanowi odmianę wariantu II i różni się od niego jedynie szerokością pasa po działkach [d]/7, [d]/9 i [d]/10, która w tym wariantcie wynosi 3 m oraz tym, że droga wg tego wariantu nie biegnie po działce [c]/8 (dawniej - [a]/5) - k. 264 -265,

- wariant 4 - biegnący po działkach; [c]/9, [c]/8 - k. 497 - 498, jego odmianą jest wariant 4a, który od wariantu 4 różni się jedynie szerokością drogi,
- wariant 5 - prowadzący po działkach: [b]/3, [c]/5, [c]/10 - k. 497 - 498.

(*opinie biegłych - k. 80 - 82, 264 - 265, 497 - 498, 705 - 706*) Wynagrodzenie za ustanowienie drogi koniecznej wg wariantu 1 wyniosłoby:

- dla właściciela działki [a]/6 - 2.950 zł.,
- dla właściciela działki [f]/5 - 2.340 zł.,
- dla właściciela działki [h]/9 - 2.600 zł.,
- dla właściciela działki [h]/4 - 830 zł.

Wynagrodzenie za ustanowienie drogi koniecznej wg wariantu 2 wyniosłoby:

- dla właściciela działki [d]/7 - 26.650 zł.
- dla właściciela działki [a]/5 - 880 zł.,
- dla właściciela działki [d]/9 - 3.780 zł.,
- dla właściciela działki [d]/10 - 13.500 zł.,
- dla właściciela działki [h]/9 - 3.000 zł.,
- dla właściciela działki [f]/5 - 1.460 zł.,
- dla właściciela działki [h]/4 - 830 zł.

Wynagrodzenie za ustanowienie drogi koniecznej wg wariantu 3 wyniosłoby:

- dla właściciela działek [d]/9 i [d]/10 - 11.340 zł.,
- dla właściciela działki [d]/7 - 21.820 zł.

Wynagrodzenie za ustanowienie drogi koniecznej wg wariantu 4 wyniosłoby:

- dla właściciela działki [c]/9 - 16.200 zł.,
- dla właściciela działki [c]/8 - 22.900 zł.

Wynagrodzenie za ustanowienie drogi koniecznej wg wariantu 4a wyniosłoby:

- dla właściciela działki [c]/9 - 43.100 zł.,
- dla właściciela działki [c]/8 - 52.300 zł.

Wynagrodzenie za ustanowienie drogi koniecznej wg wariantu 5 wyniosłoby:

- dla właściciela działki [b]/3 - 580 zł.,
- dla właściciela działki [c]/5 - 1.560 zł.,
- dla właściciela działki [c]/10 - 21.530 zł.

(*opinie biegłego R. P. - k. 537- 561, 602 - 604, 730 - 732*)

Nieruchomość wnioskodawcy i nieruchomości sąsiednie położone są na stromym zboczu o nachyleniu wschodnim. Spadki podłużne na odcinku od granicy

działek [d]/9 i [d]/7 wynoszą od 30% do 25%, a na odcinku od granicy działki [a]/8 i [g]/4 do granicy działek [a]/15 i [f]/5 wynoszą od 30% do 15%.

(opinia biegłego S. M. -k. 82, opinia biegłego L. D. - k. 120)

Po działkach [d]/9 i [d]/10 ustanowiona jest służebności drogi koniecznej na rzecz kaźdoczesnych właścicieli działek [d]/7 i [g]/3. Prowadzi tamtędy urządźona droga.

(odpis z kw [w]/9 - k. 4)

Działka [c]/5, objęta kw nr [t]/9, obciążona jest służebnością drogi na rzecz kaźdoczesnych właścicieli pgr [c]/6, objętej kw nr [z]/2. Służebność ta biegnie we wschodniej części działki [c]/5, a jej szlak utwardźony jest płytami ażurowymi.

(wydruk treści księgi wieczysteź - k. 640 - 645, oględziny - protokół - k. 464 - 466, zdjęcia - k. 470-471)

Na działce [c]/10 (dawniej - [c]/6) znajduje się pensjonat M., prowadźony przez uczestniczkę M.W. Plac przed wejściem do pensjonatu jest utwardźony. Parkują tam samochody gości pensjonatu M.

(oględziny -protokół - k. 464 - 466, zeznania uczestniczki M.W.- k. 843)

Koszt urządźenia drogi wg wariantu 1 wyniósłby między 215.268,58 zł., a 236.695,25 zł.

(opinia biegłego L. D - k. 131, opinia biegłego M. G - k. 384 - 395)

Koszt urządźenia drogi wg wariantu 2 wyniósłby 74.419,56 zł., a wg wariantu 3 byłby mniejszy od kosztu urządźenia drogi wg wariantu 2.

(opinia biegłego L. D - k. 132, opinia biegłego M. G - str. 6 - k. 253)

Urządźenie drogi wg wariantów 4, 4a i 5 wiązałoby się z następującymi kosztami: -wariant 4-61.734,40 zł., - wariant 4a - 92.202,49 zł., -wariant 5 -89.981,66 zł.

(opinia biegłego M. G. - k. 761)

Apelację od tego postanowienia złożyła uczestniczka M. W., zaskarżając je w całości, zarzucając:

- naruszenie prawa materialnego tj. art. 145 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie oraz art. 291 k.c. poprzez jego niezastosowanie i ustanowienie służebności drogi koniecznej, mimo że nieruchomość władnąca ma ustanowioną służebność, a złoźony przez wnioskodawcę wniosek nie zawierał żądania zmiany przebiegu szlaku służebnego;

- naruszenie prawa procesowego tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie, polegające na nieuwzględnieniu przy ocenie dowodów całości zebranego w sprawie materiału, co doprowadziło do błędnych ustaleń faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia, a przejawiających się w uznaniu, iż przebieg szlaku służebnego wg wariantu 5 jest najmniej uciążliwy, gdy w rzeczywistości przebieg drogi koniecznej po działce [c]/10 powoduje nadmierne jej obciążenie, a ponadto nie zapewnia nieruchomości władnącej dostępu do drogi publicznej.

Wskazując na powyższe, wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez oddalenie wniosku o ustanowienie służebności drogi koniecznej.

Na wypadek nieuwzględnienia wniosku o oddalenie wniosku o ustanowienie służebności drogi koniecznej wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez ustanowienie na rzecz każdorazowego właściciela działki nr [a]/8 położonej w W., objętej księgą wieczystą KW nr [x]/6 Sądu Rejonowego w C. służebności przechodu i przejazdu po działkach: [d]/7 objętej KW [q]/3, [c]/8 objętej KW [p]/3, [d]/9 objętej KW [o]/9, [d]/10 objętej [o]/9, [h]/9 objętej KW [v], [f]/5 objętej KW BB1 [ó]/0, [h]/4 objętej KW [r]/8, zgodnie z wariantem 2 zawartym w opinii biegłego S.M. z 1 września 2009 r. za wynagrodzeniem na rzecz poszczególnych właścicieli, ustalonym w opinii biegłego R.P. ewentualnie uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w C..

Sąd Okręgowy, rozpoznając apelację, doszedł do przekonania, że zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. jest częściowo zasadny. Sąd Rejonowy nie ustalił dokładnie okoliczności powstania nieruchomości władnącej i powstania służebności, co zmusiło Sąd Okręgowy do przeprowadzenia na rozprawie apelacyjnej dowodu z dokumentów akt Kw [u] – k. 960-960 verte. W wyniku przeprowadzenia tego dowodu Sąd Okręgowy dokonał ustaleń, które znalazły się w niniejszym uzasadnieniu.

Ponadto, błędnie – zdaniem Sądu Okręgowego – wyliczono wynagrodzenie za ustanowienie służebności dla apelującej M.W. na 21 530 zł, albowiem kwota ta, zgodnie z opinią biegłego, odnosi się wyłącznie do zajęcia określonej tam ilości metrów kwadratowych działki pod drogę a w żaden sposób nie odnosi się do utraty dochodów M.W. w związku z odebraniem jej parkingu dla gości pensjonatu i konieczności zmiany charakteru jej nieruchomości z pensjonatowego na zwykły mieszkalny z okazjonalnym wynajmem pokoi (czyli tak, jak to obecnie ma miejsce w odniesieniu do wnioskodawcy).

Natomiast należy zgodzić się z ustaleniem Sądu Rejonowego, że ze względu na położenie nieruchomości władnącej jedynym możliwym i celowym wariantem dojazdu pojazdem samochodowym jest ten wariant dojazdu, który wybrał Sąd Rejonowy jako najbardziej odpowiedni, przy założeniu spełnienia w ogóle przesłanek do ustanowienia służebności drogi koniecznej. Pozostawienie tego wariantu drogi koniecznej wymagałoby ze strony Sądu Okręgowego dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego albo uzupełniającej opinii dotychczasowego biegłego na ustalenie uszczerbku finansowego po stronie apelującej M.W. w odniesieniu do utraty dochodów względnie w odniesieniu do spadku wartości tej nieruchomości wobec zmiany jej przeznaczenia. Ponadto, należałoby jeszcze rozważyć ograniczenie służebności drogi koniecznej do przejazdu pojazdami o masie do 2,5 tony a także upoważnienie do zamykania szlaku służebnego szlabanem lub bramką, do których pilota (lub klucze) miałby wnioskodawca.

To wszystko może zrobić Sąd Okręgowy w ramach uzupełnienia postępowania dowodowego, ale pod warunkiem, że są w ogóle przesłanki do ustanowienia służebności z art. 145 § 1 k.c. Apelacja zarzuca naruszenie całego art. 145 k.c.

W ramach kontroli materialno-prawnej Sąd Okręgowy powziął generalną wątpliwość wyrażoną w pytaniu prawnym.

Dotychczasowa praktyka sądowa w okręgu Sądu Rejonowego w C. jak i w okręgu całego Sądu Okręgowego w B. sprowadzała się do specyficznej i – jak się wydaje - dynamicznej wykładni art. 145 § 1 k.c., polegającej na tym, że przepis ten daje ustawową gwarancję dostępu do nieruchomości władnącej pojazdem samochodowym. Inny dostęp do nieruchomości władnącej niż pojazdem samochodowym nie był w ogóle rozważany. Dlatego z automatu przyjmowano, że brak dostępu do nieruchomości władnącej pojazdem samochodowym oznacza spełnienie przesłanki z art. 145 § 1 k.c. do ustanowienia służebności drogi koniecznej.

W praktyce sądowej tego okręgu, jeśli był do nieruchomości władnącej jakiś dostęp, sprawdzano czy da się go wykorzystać do dojazdu pojazdem samochodowym i nawet wykonywano eksperyment procesowy, polegający na dojeździe sądu (przewodniczącego) samochodem osobowym tym istniejącym szlakiem. W razie stwierdzenia możliwości dojazdu, wniosek o ustanowienie drogi koniecznej był prawomocnie oddalany. Jeśli natomiast dojazd okazał się niemożliwy

dla samochodu osobowego (a jedynie dla terenowego), to wówczas wniosek o ustanowienie drogi koniecznej był uwzględniany.

Sędzia sprawozdawca, autor tego pytania prawnego, jeszcze jako sędzia Sądu Rejonowego w C., przynajmniej dwukrotnie odbył taki eksperyment procesowy dojazdu swoim samochodem osobowym. Jednakże na kanwie tej sprawy Sąd Okręgowy powziął wątpliwość, czy opisana tutaj praktyka sądowa jest właściwa przez pryzmat brzmienia art. 145 § 1 k.c., który w ogóle nic nie mówi o dostępie pojazdem samochodowym.

Przepis ten od roku 1965 nie został zmieniony i nie doprecyzowano go pod kątem dojazdu pojazdem samochodowym. Według stanu na chwilę wejścia w życie kodeksu cywilnego, która to chwila zbiega się mniej więcej z chwilą opracowania projektu podziału, w wyniku którego powstała nieruchomości wnioskodawcy – odpowiedni dostęp do drogi publicznej mógł być rozumiany jako dostęp pieszo, konno oraz z bydłem. Pewne jest, że nieruchomości władnąca w tej sprawie, w chwili ustanowienia służebności, miała dostęp do drogi publicznej pieszo, konno oraz z bydłem.

Sąd Okręgowy, wbrew dotychczasowej praktyce w swoim okręgu, jest zdania, że art. 145 § 1 k.c. nie stanowi ustawowej gwarancji dostępu pojazdem samochodowym.

W realiach tej sprawy Sąd Okręgowy widzi taką możliwość, aby w rozumieniu art. 145 § 1 k.c. odpowiednim dostępem do drogi publicznej było piesze przejście. Pytanie tylko, czy mieści się to w granicach znaczenia i zakresu normy prawnej z art. 145 § 1 k.c. Czy w XXI wieku takie rozumienie art. 145 § 1 k.c. jest w ogóle możliwe.

Historycznie rzecz biorąc, taka wykładnia art. 145 § 1 k.c. jest dopuszczalna. Językowa wykładnia tego przepisu dodatkowo upewnia, że nie ma w nim słowa o dostępie pojazdem samochodowym.

W ocenie Sądu Okręgowego odpowiedniość dostępu do drogi publicznej winna odnosić się do genezy nieruchomości władnącej. Nieruchomości władnąca w rozpoznawanej sprawie od początku zaprojektowano jako nieruchomości bez dostępu pojazdem samochodowym. To nie jest tak, że zmienił się stan faktyczny i prawny, w wyniku czego nieruchomości utraciła dojazd, przeciwnie – nieruchomości jako górska została zaplanowana z dostępem pieszo i nic się w stanie faktycznym oraz prawnym tej nieruchomości nie zmieniło.

Odpowiedniość dostępu wreszcie winna się odnosić do położenia, przeznaczenia i sposobu użytkowania nieruchomości władnącej. W rozpoznawanej sprawie nieruchomość władnąca położona jest w górach a takie położenie często utrudnia dojazd pojazdem samochodowym, ale to należy do istoty. Nieruchomość władnąca jest przeznaczona do zabudowy mieszkaniowej. Został na niej wzniesiony mały dom mieszkalny przy pomocy dostępu pieszym przejściem, którądy donoszono materiały budowlane, zatem budowa była możliwa zgodnie z przeznaczeniem i się dokonała. Ostatecznie nieruchomość władnąca jest prawidłowo użytkowana do tej pory jako działka zabudowana domem, do którego dochodzi się po drewnianych schodach, zaś dla ruchu pieszego nie jest to ani stromo ani daleko. Mało tego, sędzia sprawozdawca, któremu znany jest teren okręgu Sądu Rejonowego w C., tak z urzędu jak i osobiście – stwierdza, że dojście do bloków na osiedlach wielomieszkaniowych na jego terenie jest często dłuższe od przejścia do nieruchomości wnioskodawcy a nie da się do bloku dojechać pod drzwi ze względu na skarpę. Przewodniczący nawet mieszkał w C. w takim bloku. Pieszego dojście do budynku z drogi położonej nad skarpą lub pod skarpą nie stanowi w praktyce żadnego problemu, takimi przejściami dochodzi pogotowie ratunkowe, straż pożarna i inne służby a budynki funkcjonują całkiem prawidłowo.

Odpowiedniość dostępu może wreszcie być determinowana usprawiedliwionymi potrzebami oraz charakterem nieruchomości sąsiednich. Nie może być przecież tak, że przeprowadzenie drogi dojazdowej dla pojazdu samochodowego ma „zlikwidować” nieruchomości sąsiednie w ten sposób, że droga odbierze nieruchomości charakter budowlany albo ktoś będzie musiał zamknąć pensjonat, bo oto wnioskodawca na swojej działce wybuduje sobie swój pensjonat.

W rozpoznawanej sprawie urządzenie drogi dla pojazdów samochodowych do nieruchomości wnioskodawcy umożliwi mu całkowitą przebudowę dotychczasowego małego domku w duży budynek z garażami w przyziemiu i pokojami dla wczasowiczów na kilku piętrach, który to pensjonat tak utworzony byłby konkurencyjny dla pensjonatu apelującej M.W., która z kolei zostanie pozbawiona parkingu dla swoich gości pensjonatowych, bo parking pójdzie na drogę dojazdową dla pensjonatu wnioskodawcy. Z kolei M.W. ma pensjonat tak urządzony, że budowa garaży w przyziemiu w miejsce utraconego parkingu nie będzie możliwa. Gdyby zatem ostało się takie rozumienie art. 145 § 1 k.c. jak zaprezentował sąd pierwszej instancji, to dojdzie do powstania konkurencyjnego nowego obiektu na

nieruchomości wnioskodawcy, który powstanie kosztem już urządzonego i prawidłowo funkcjonującego obiektu apelującej uczestniczki.

Odpowiedniość dostępu do drogi publicznej musi, zdaniem Sądu Okręgowego, uwzględniać miejscowe stosunki a nie tylko skupiać się na jednej nieruchomości (wnioskodawcy).

Mając opisany tutaj dylemat, Sąd Okręgowy próbował go rozwiązać sięgając do dotychczasowego orzecznictwa Sądu Najwyższego, ale nie uzyskał w nim odpowiedzi na swoje pytanie. Sprawy o takim stanie faktycznym nie było, jak się wydaje, dotąd w Sądzie Najwyższym.

Można sądzić, że problemu prawnego tutaj sygnalizowanego najlepiej dotyka postanowienie Sądu Najwyższego z 29 grudnia 1970 r. III CRN 412/70, Lex nr 6846, którego teza jest następująca:

„W wypadku, gdy dostęp istnieje, a chodzi o to, czy jest on nieodpowiedni, uznanie, że nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu, zależy od dwóch przesłanek.

Po pierwsze – dostęp może być uznany za nieodpowiedni dopiero w wypadku, w którym suma kosztów wykonania i utrzymania urządzenia, koniecznego do doprowadzenia do stanu odpowiedniego istniejącego dojazdu, byłaby znacznie wyższa od uszczerbku nieruchomości, przez którą droga konieczna ma prowadzić, polegającego na wyjęciu spod eksploatacji pasa gruntu na te drogę.

Po drugie – na tle ogólnych założeń dotyczących racji bytu instytucji służebności gruntowej – dostęp może być uznany a nieodpowiedni dopiero wtedy, kiedy zwiększenie użyteczności nieruchomości wskutek ustanowienia służebności drogowej przewyższałoby uszczerbek gruntów, przez które droga ma prowadzić.”

Sąd Okręgowy jednak zwraca uwagę na to, że opisane postanowienie Sądu Najwyższego zapadło w czasach odległych, kiedy nie było jeszcze takiej powszechności użycia samochodu jako środka dostępu do nieruchomości – wymaga zatem aktualizacji i odniesienia do współczesności.

Z nowego orzecznictwa Sądu Najwyższego istotne dla rozpoznania sprawy są tezy z orzeczeń w sprawach II CKN 244/97, Lex nr 1228337, III CKN 103/98, Lex nr 1214341, III CKN 564/00, Lex nr 54480, V CKN 1002/00, Lex nr 308849, III CK 37/04, Lex nr 602714, I CSK 646/10, Lex nr 898248, I CSK 657/10, Lex nr 1084686, IV CSK 423/12, Lex nr 1275005.

Wydaje się jednak, że powołane orzecznictwo nie daje wyraźnej odpowiedzi na pytanie, czy w rozumieniu art. 145 § 1 k.c. odpowiednim dostępem do drogi publicznej może być wyłącznie piesze przejście.

Odpowiedź twierdząca na to pytanie w realiach sprawy doprowadzić może do oddalenia wniosku o ustanowienie służebności drogi koniecznej. Wtedy to właściciel nieruchomości władnącej będzie musiał tak planować dalsze inwestycje w nieruchomość, żeby uwzględnić donoszenie materiałów i przedmiotów do budynku pieszo, zaś gdyby była potrzeba poszerzenia czy modyfikacji ciągu pieszego, może zwrócić się do sądu o zmianę treści lub sposobu wykonania dotychczasowej służebności, która to sprawa byłaby rozpoznawana w postępowaniu nieprocesowym (art. 145 k.c.).

W ocenie Sądu Okręgowego, obecny wniosek w rozpoznawanej sprawie słusznie został wniesiony jako wniosek o ustanowienie drogi koniecznej a nie o modyfikację dotychczasowej drogi pieszej, skoro chodzi o przesądzenie samej zasady odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Modyfikacje istniejącej pieszej drogi są przecież możliwe także poza sądem a koniec końców istniejąca służebność jest po działkach stanowiących kiedyś jedną nieruchomość. Tutaj możliwości prawne istnieją i słusznie nie zostały objęte wnioskiem, skoro chodzi w tej sprawie o zasadę dostępu pojazdem samochodowym. Piesze przejście nie zostało i nigdy nie zostanie zamienione na drogę dla pojazdu samochodowego, bo jest to gospodarczo nieracjonalne, nieuzasadnione.

W ten sposób Sąd Okręgowy doszedł przy rozpoznawaniu sprawy do punktu, w którym potrzebuje wskazówki Sądu Najwyższego do dalszych czynności w sprawie. Wymaga tego również wzgląd na dalszą praktykę sądową w tym okręgu, który - tak się składa – jest wybitnie górski, bo obejmuje C., B.i Ż., a więc obszary o wielkim natężeniu problemów związanych z górskim ukształtowaniem terenu. Zwrócenie się z zagadnieniem prawnym jest zatem ze wszech miar celowe i znajduje swoją podstawę w art. 390 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.

/tp/