

Sygn. akt II Ca 147/15

POSTANOWIENIE

Dnia 6 listopada 2015 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: **SSO Rafał Adamczyk (spr.)**

Sędziowie: **SSO Barbara Dziewięcka**

SSR (del.) Anna Pniewska

Protokolant: st. prot. sąd. Iwona Cierpikowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 6 listopada 2015 r. w Kielcach

sprawy z wniosku M. C.

z udziałem W. M., H. M., S. M., J. M., D. M., J. S., B. S., Gminy K., G. K., E. J., Z. J., T. J., A. K., R. K., M. J., (...) Spółki z o.o. z siedzibą w K. i Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta K.

o ustanowienie drogi koniecznej

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Kielcach

z dnia 3 października 2014 r., sygn. akt I Ns 961/09

postanawia: uchylić zaskarżone postanowienie i sprawę przekazać do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Kielcach, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

SSO Barbara Dziewięcka SSO Rafał Adamczyk SSR (del.) Anna Pniewska

Sygn. akt II Ca 147/15

UZASADNIENIE

Wnioskodawca M. C. domagał się ustanowienia za wynagrodzeniem na nieruchomości uczestników J. i B. małżonków S., położonej w K. przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Kielcach prowadzi księgę wieczystą (...), służebności drogi koniecznej na rzecz stanowiącej własność wnioskodawcy, położonej w K. przy ul. (...) nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Kielcach prowadzi księgę wieczystą (...). M. C. wskazywał na nieprzejezdność nieutwardzonej drogi wewnętrznej na działce nr (...), przylegającej do działki wnioskodawcy. Podnosił, że na działce nr (...), będącej własnością uczestników J. i B. małżonków S., istnieje już służebność gruntowa przejazdu, przechodu i przegonu, ustanowiona nieodpłatnie na rzecz każdego z właścicieli działek nr (...).

Uczestnik J. S. oponował ustanowieniu służebności drogi koniecznej na jego działce nr (...). Wskazał, iż dostęp do działki wnioskodawcy może być przeprowadzony z pominięciem działki uczestnika, przez ul. (...), która łączy się z ul. (...).

Uczestnicy M. J., T. J. i E. J. oponowali ustanowieniu służebności drogi koniecznej na ich nieruchomościach.

Gmina K. nie sprzeciwiała się przeprowadzeniu drogi koniecznej przez działkę nr (...).

(...) sp. z o. o. z siedzibą w K. wniósł o przyznanie jednorazowego wynagrodzenia w kwocie 9106 zł za ustanowienie służebności drogi koniecznej przez działkę nr (...).

Pozostali uczestnicy nie zajęli stanowiska w sprawie.

Postanowieniem z dnia 3 października 2014 r. w sprawie I Ns 961/09 Sąd Rejonowy w Kielcach ustanowił na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), położonej w K., dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Kielcach, stanowiącej aktualnie własność M. C., służebność drogi koniecznej polegającą na prawie przechodu i przejazdu na nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), położonej w K., dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Kielcach, stanowiącej aktualnie własność (...) sp. z o. o. z siedzibą w K. - pasem gruntu wyznaczonym przez punkty (...) o powierzchni 0,0141 ha według oznaczenia na mapie sporządzonej przez geodetę uprawnionego S. W., zaewidencjonowanej przez Prezydenta Miasta K. – Ósrodek (...) w K., wpisanej do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 27 czerwca 2014 r. za nr (...) (punkt I); zasądził od M. C. na rzecz (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. kwotę 9106 zł tytułem jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie wyżej opisanej służebności na działce nr (...), płatną w terminie 7 dni od uprawomocnienia się orzeczenia, wraz z ustawowymi odsetkami na wypadek uchybienia terminowi płatności (punkt II); odstąpił od obciążania wnioskodawcy nieuiszczonymi kosztami sądowymi, którymi obciążył Skarb Państwa (punkt III); zasądził od M. C. na rzecz J. S. kwotę 1440 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania (punkt IV).

Sąd Rejonowy ustalił, iż nieruchomość położona w K. przy ul. (...), oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) w Sądzie Rejonowym w Kielcach, stanowi wyłączną własność wnioskodawcy M. C.. Nieruchomość ta nie ma prawnie uregulowanego bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Wymieniona nieruchomość od strony południowej przylega do drogi wewnętrznej stanowiącej działkę nr (...). Ulica (...), zajmująca działkę oznaczoną w ewidencji gruntów miasta K. nr (...) należy do kategorii dróg gminnych, z tym że na części tej działki, również na wysokości nieruchomości wnioskodawcy nie jest drogą publiczną, lecz stanowi drogę wewnętrzną. Działka nr (...) stanowi własność Gminy K., jest objęta księgą wieczystą (...), w ewidencji gruntów figuruje jako użytek drogowy. Miejski Zarząd Dróg w K. pełni funkcję zarządcy wszystkich kategorii dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych stanowiących własność Gminy K., położonych w granicach administracyjnych miasta. Działka nr (...) w części zachodniej, w tym na wysokości działki wnioskodawcy nr (...) jest nieprzejezdna, nieutwardzona, porośnięta trawą oraz kilkuletnimi samosiejkami brzozy. Dojazd do zabudowanych nieruchomości położonych przy drodze nr (...) odbywa się z ul. (...) poprzez pasy gruntu prostopadłe do ul. (...), m. in. przez działkę nr (...), wykorzystywaną jako przejazd do działki zabudowanej (...) sp. z o. o. Wartość robót polegających na utwardzeniu drogi przejazdowej na działce nr (...) do nieruchomości wnioskodawcy oznaczonej jako działka nr (...) wyniesie około 40000 zł. Działka nr (...), przylegająca do ul. (...) w K., położona na południe od działki wnioskodawcy i oddzielona od niej drogą na działce nr (...) jest w całości zagospodarowana, ogrodzona, znajduje się na niej hurtownia materiałów budowlanych. Od strony wschodniej usytuowany jest niewielki budynek - biuro hurtowni. Po stronie zachodniej znajduje się budynek – wiata. Działka jest w przeważającej części wybrukowana kostką. Wokół budynków są zgromadzone materiały budowlane, w tym również przy wschodniej granicy działki. J. S. postawił w północno – wschodnim narożniku działki bramę, respektując fakt ustanowienia drogi koniecznej dla działek nr (...). W dniu 21 września 1993 r. została bowiem ustanowiona na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), oznaczonej numerami działek (...), służebność przejazdu, przechodu i przegonu przez działkę nr (...) pasem szerokości 5 m przy wschodniej granicy działki na całej jej długości. Z dniem 31 grudnia 2011 r. wygasła skutek niewykonywania przez 10 lat służebność gruntowa przejazdu, przechodu i przegonu przez nieruchomość położoną w K. przy ul. (...), stanowiącą działkę o numerze ewidencyjnym (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Kielcach jest urządzona księga wieczysta (...) - ustanowiona na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), obejmująca działkę o numerze ewidencyjnym (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Kielcach jest urządzona księga wieczysta (...) oraz

nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), obejmująca działkę o numerze ewidencyjnym (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Kielcach jest urządzona księga wieczysta (...), w umowie zawartej w dniu 21 września 1993 r. w formie aktu notarialnego, rep. A. nr (...) przed notariuszem J. G. z Kancelarii Notarialnej w K.. Wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej na nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), położonej w K. wynosi 9106 zł (płatność jednorazowa).

Sąd Rejonowy przywołał następnie treść art. 145 k.c. i stwierdził, że z opinii biegłego A. R., opinii geodety S. W., z oględzin nieruchomości, jak również z zaświadczeń Prezydenta Miasta K. jednoznacznie wynika, iż działka wnioskodawcy przylega do działki nr (...), stanowiącej własność gminy K., będącej drogą wewnętrzną pozostającą w zarządzie (...) w K.. Działka ta w części wschodniej jest utwardzona, przylegają do niej nieruchomości zabudowane. Z kolei w części zachodniej, w tym na wysokości działki wnioskodawcy nie jest utwardzona, aktualnie jest nieprzejezdna, a Gmina K. w 2014 r. nie przewidywała jej utwardzenia. Bezspornym jest nadto, że połączenie działki nr (...) z ulicą (...) w K. jest realizowane m. in. przez działkę nr (...), na której jest urządzony przejazd i właściciel tej działki wyraził zgodę na ustanowienie przez jego działkę drogi koniecznej dla wnioskodawcy. W ocenie Sądu pierwszej instancji, ustanowienie na rzecz kaźdoczesnego właściciela nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) położonej w K., stanowiącej aktualnie wyłączną własność wnioskodawcy, służebności drogi koniecznej w sposób wskazany w sentencji postanowienia jest rozwiązaniem optymalnym i uwzględnia przesłanki z art. 145 k.c., tj. potrzeby nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej oraz najmniejsze obciążenie gruntu, przez który droga ma prowadzić - w stosunku do pozostałych wariantów, a nadto uwzględnia interes społeczno - gospodarczy. Zdaniem Sądu Rejonowego, przedstawione w opinii biegłego sądowego A. R. warianty drogi koniecznej, przebiegające przez działkę nr (...) nie zasługują na uwzględnienie, zważywszy, iż stanowiłyby nadmierne obciążenie działek, przez które przebiegałaby ta droga z punktu widzenia interesu społeczno - gospodarczego. Przeprowadzenie drogi koniecznej przez działkę nr (...) stanowi utrudnienie w obsłudze zakładu prowadzonego przez J. S. (skład budowlany); wymieniona działka jest zagospodarowana, pokryta kostką brukową, znajduje się na niej pawilon sprzedaży i wiata, działka musi mieć zatem odpowiednią przestrzeń manewrową dla pojazdów dostawczych. W związku z wygaśnięciem służebności obciążającej działkę nr (...), Sąd pierwszej instancji uznał za niecelowe przeprowadzenie tamtędy drogi koniecznej na rzecz działki wnioskodawcy, gdyż powodowałoby to także konieczność utwardzenia części drogi nr (...). Z kolei niezagospodarowane działki nr (...) są wąskie i ustanawianie przez nie drogi koniecznej pozbawiłoby je możliwości racjonalnego wykorzystania, a nadto wnioskodawca musiałby utwardzić stosunkowo długi odcinek pasa gruntu tej nieruchomości w celu wykorzystania jej jako droga, a dodatkowo utwardzić przejazd na działce nr (...) do swojej działki i uiścić wynagrodzenie za ustanowienie drogi koniecznej przez wyżej wymienione działki. Sąd Rejonowy przywołał zaświadczenia dyrektora (...) w K., z których wynika, iż działka nr (...) stanowi drogę wewnętrzną, zgodnie z zapisami z ewidencji gruntów oraz art. 8 ustawy z 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, i pozostaje w zarządzie (...), przy czym istnieje możliwość wykonania przez mieszkańców utwardzenia działki nr (...) po uprzednim uzgodnieniu z (...). Zagroźenie tej działki na wysokości działek nr (...) zostało usunięte po interwencji (...). Działka nr (...) ma szerokość w granicach od 4,23 do 5,20 m i w ewidencji gruntów jest zaznaczona jako droga. Sąd pierwszej instancji stwierdził, że biegła A. R. uznała, iż najbardziej racjonalne jest przeprowadzenie drogi koniecznej przez działkę nr (...), która jest aktualnie nieprzejezdna na długości około 200 m i nie zachodzi potrzeba jej odwodnienia. Sąd Rejonowy ustalił wartość jednorazowego wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności drogi koniecznej na działce ewidencyjnej nr (...) położonej w K. przy ul. (...) na rzecz nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) na podstawie opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości M. S. na kwotę 9106 zł i taką kwotę zasądził od wnioskodawcy na rzecz (...) sp. z o.o. z siedzibą w K.. Jako podstawę prawną rozstrzygnięć o kosztach sądowych i kosztach postępowania Sąd pierwszej instancji podał przepisy art. 113 ust. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 1025, ze zmianami) oraz art. 520 § 3 k.p.c.

Wnioskodawca złożył apelację od powyższego postanowienia, zaskarżając je w zakresie punktu I, II i IV. Zarzucił rozstrzygnięciu Sądu Rejonowego:

- obrażę art. 5 k.c. przez ustanowienie służebności gruntowej drogi koniecznej przez działkę nr (...), aktualnie należąca do (...) sp. z o. o. oraz działkę nr (...), aktualnie należąca do Gminy K., pomimo że jest to sprzeczne z zasadami

współzycia społecznego i prowadzi w rzeczywistości do pozbawienia wnioskodawcy dojazdu do drogi publicznej z uwagi na wysokie koszty nakładów, jakie będzie on musiał ponieść na działkę (...), aby urządzić służebność gruntową drogi koniecznej;

- obrazę art. 145 § 1, 2 i 3 k.c. poprzez ich błędną wykładnię prowadzącą do przyjęcia, iż przeprowadzenie służebności gruntowej drogi koniecznej przez działkę gruntu nr (...) oraz działkę nr (...) w optymalnym zakresie uwzględnia potrzeby nieruchomości władnącej o nr (...), stanowiącej własność wnioskodawcy i niemającej dostępu do drogi publicznej;

- naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów, polegające na jednostronnej ocenie zebranego w sprawie materiału dowodowego, pism uczestnika J. S. i uznanie za wiarygodne zeznań uczestników J. S., T. S. - w części, w jakiej wskazują oni, że przeprowadzenie drogi koniecznej przez działkę nr (...) stanowiłoby nadmierne utrudnienie w prowadzeniu zakładu, ograniczyłoby przestrzeń manewrową pojazdów, a tym samym poprzez nieuwzględnienie wariantu II wskazanego w opinii biegłej A. R. i ustanowienie drogi koniecznej poprzez wytyczenie jej przez działkę (...) oraz działkę (...) oraz uznanie tego rozwiązania optymalnym i uwzględniającym interes społeczno - gospodarczy oraz zapewniającym wnioskodawcy odpowiedni dostęp do drogi publicznej, w sytuacji gdy ustanowienie służebności przez działkę uczestników nie będzie znacznie wpływało na korzystanie z tej nieruchomości i uwzględnia przesłanki z art. 145 k.c.;

- błąd w ustaleniach faktycznych mający wpływ na treść zaskarżonego postanowienia, polegający na przyjęciu, że ustanowienie drogi koniecznej w wariantcie II będzie nadmiernym obciążeniem działki nr (...), stanowiącej własność uczestników J. i B. S., z punktu widzenia interesu społeczno - gospodarczego oraz będzie utrudnieniem w obsłudze zakładu prowadzonego przez J. S. - w sytuacji, gdy działka uczestników ma już urządzony wjazd (brama) od ulicy (...) oraz wjazd (brama) od strony działki wnioskodawcy, a poprowadzenie szlaku drożnego służebności przez działkę uczestników wiąże się jedynie z uporządkowaniem nieruchomości, przestawieniem towarów, co przy racjonalnym rozłożeniu nie ograniczy w żaden sposób przestrzeni manewrowej pojazdów dostawczych oraz nie spowoduje utrudnień w prowadzeniu działalności gospodarczej i uwzględnia interes społeczno - gospodarczy;

- błąd w ustaleniach faktycznych mający wpływ na treść zaskarżonego postanowienia, polegający na pominięciu faktu świadomej rozbudowy (budowy) budynku na działce nr (...) w pasie drożnym ustanowionej na gruncie służebności drogi koniecznej (na rzecz działek (...)), przez uczestnika J. S., co spowodowało utrudnienia w dostępie do drogi publicznej dla działek stanowiących własność wnioskodawcy i jego rodziny, tj. działek nr (...), a w konsekwencji doprowadziło do pozbawienia wskazanych nieruchomości dostępu do drogi publicznej z winy właścicieli działki nr (...);

- sprzeczność ustaleń Sądu z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym poprzez uznanie, iż możliwe jest przeprowadzenie szlaku służebności gruntowej drogi koniecznej przez działkę nr (...), w sytuacji gdy działka jest nieprzejezdna, a możliwość urządzenia służebności gruntowej drogi koniecznej w przyjętym wariantcie wiąże się ze kilkusetmilionowymi nakładami, które wykraczają poza możliwości wnioskodawcy, co jest sprzeczne z interesem społeczno - gospodarczym i zasadami współzycia społecznego.

Wskazując na powyższe zarzuty, wnioskodawca domagał się zmiany zaskarżonego postanowienia i ustanowienia na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), położonej w K., dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Kielcach, stanowiącej aktualnie własność M. C., służebności drogi koniecznej, polegającej na prawie przechodu i przejazdu na nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), położonej w K., dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Kielcach, stanowiącej aktualnie własność J. i B. S., pasem gruntu według wariantu II opinii biegłej sądowej A. R. oraz zgodnie ze stanowiskiem wnioskodawcy prezentowanym w sprawie. M. C. wniósł ponadto o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości celem ustalenia wysokości wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności gruntowej na działce ewidencyjnej oznaczonej nr (...), położonej w K., stanowiącej aktualnie własność J. i B. S. na rzecz nieruchomości

oznaczonej numerem (...), położonej w K., stanowiącej aktualnie własność M. C. oraz o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego geodety celem oznaczenia służebności gruntowej według wariantu II zgodnie z opinią biegłej sądowej A. R., przebiegającej przez działkę nr (...), na mapie ewidencyjnej oraz sporządzenia mapy i zaewidencjonowania jej w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym, prowadzonym przez Prezydenta Miasta K. – Ośrodek (...).

Na wypadek nieuwzględnienia powyższych wniosków, M. C. domagał się uchylecia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego, ewentualnie wniósł o ustanowienie służebności gruntowej drogi koniecznej w innym wariantcie, z uwzględnieniem przesłanek art. 145 k.c. i zasądzenie kosztów postępowania poniesionych w sprawie.

Uczestnik J. S. domagał się oddalenia apelacji i zasądzenia kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja odniosła skutek w postaci uchylecia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Kielcach, bowiem Sąd ten nie rozpoznał istoty sprawy.

Ustanowienie służebności drogi koniecznej stanowi wynik łącznej oceny: potrzeb nieruchomości niemającej odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, najmniejszego obciążenia gruntów, przez które droga ma prowadzić oraz interesu społeczno – gospodarczego (art. 145 § 1, 2 i 3 k.c.). W wypadku możliwości wyboru między kilkoma gruntami co do przeprowadzenia drogi koniecznej, interes społeczno - gospodarczy wymaga, aby - w razie braku przeciwwskazań z punktu widzenia potrzeb nieruchomości niemającej dostępu - droga konieczna była przeprowadzona przez grunt, którego uszczerbek wskutek tego przeprowadzenia będzie najmniejszy. Wyjątkiem od tej reguły jest art. 145 § 2 zdanie drugie k.c., wprowadzony w imię zasad współzycia społecznego (art. 5 k.c.), jednak nie może on iść tak daleko, aby naruszał interes społeczno - gospodarczy (art. 145 § 3 k.c.).

Sąd Rejonowy nie zbadał wszelkich okoliczności istotnych w świetle dyrektyw zawartych w art. 145 k.c., nie dokonał wnikliwych ustaleń w tym zakresie i nie przeprowadził ich analizy pod kątem wyboru optymalnego wariantu przebiegu służebności drogi koniecznej.

W rozpoznawanej sprawie wnioskodawca M. C. wskazał jako nieruchomość władnącą działkę gruntu nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Kielcach prowadzi księgę wieczystą (...). Sąd pierwszej instancji powinien przede wszystkim określić potrzeby tej nieruchomości (art. 145 § 2 k.c.), wynikające z jej charakteru i sposobu użytkowania, o ile jest on zgodny ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości. Te kwestie nie były przedmiotem rozważań Sądu Rejonowego, a mają one decydujące znaczenie dla rodzaju, rozmiaru i kierunku ewentualnej drogi koniecznej oraz bliższych warunków korzystania z niej (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 2003 r., II CKN 1256/00, LEX nr 78849). Przy braku ustaleń w powyższym zakresie nie można w ogóle stwierdzić, czy nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej (art. 145 § 1 k.c.). „Odpowiedni dostęp” do drogi publicznej zapewniany nieruchomości przy wykorzystaniu instytucji ustanowienia służebności gruntowej na podstawie art. 145 k.c. jest bowiem determinowany przez sposób korzystania z nieruchomości pozbawionej tego dostępu; w klasycznym ujęciu oznacza on możliwość dojścia i dojazdu do nieruchomości, a w stosunkach wiejskich także możliwość przegonu (przepędu) bydła. Pojęcie „dostęp” ewoluuje jednak; dostosowuje się do zmiany stosunków społeczno - gospodarczych oraz rozwoju cywilizacji i potrzeb człowieka. Jest to szczególnie wyraźne przy pojmowaniu „dojazdu”, tj. dostawiania się (dojeżdżania) do nieruchomości za pomocą środków lokomocji, a w szczególności samochodów. W orzecznictwie przyjmuje się, iż odpowiedni dostęp do drogi publicznej (art. 145 § 1 k.c.) powinien obejmować również możliwość przejazdu pojazdów mechanicznych, chyba że nie uzasadniają tego potrzeby nieruchomości władnącej, konfiguracja granic, ukształtowanie terenu lub interes społeczno - gospodarczy. Należałoby przy tym więc ustalić, jak często i jakie pojazdy muszą dostać się na nieruchomość wnioskodawcy (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 14 maja 2014 r., III CZP 14/14, OSNC 2015/1/8). Sąd musi jednocześnie wyważyć potrzeby i interesy zarówno wnioskodawcy, jak i uczestników postępowania, przez których grunty miałaby przebiegać służebność i wybrać drogę najlepiej spełniającą potrzeby nieruchomości pozbawionej dostępu do drogi publicznej oraz stanowiącą najmniejsze obciążenie wszystkich gruntów, przez które ona przechodzi. Z tego punktu widzenia istotne jest, czy działka nr (...) miała

wcześniej dostęp do drogi publicznej, w jaki sposób był on realizowany i z jakich przyczyn nieruchomości została go pozbawiona, jakie jest stanowisko właścicieli gruntów, przez które droga ma przebiegać, jakich czynności czy nakładów wymaga urządzenie drogi, jaki rodzaj i obszar gruntów ma ona zająć i czy korzystanie z niej zaspokoi potrzeby nieruchomości władnącej oraz nie obciąży nadmiernie nieruchomości służebnych. Sąd Rejonowy ograniczył się do wskazania najkorzystniejszego - jego zdaniem - wariantu drogi koniecznej, bez szczegółowego wyjaśnienia, dlaczego to rozwiązanie jest najlepsze i bez omówienia pozostałych wchodzących w grę możliwości ustanowienia służebności, łącznie z przeanalizowaniem celowości każdego z wariantów. Rozważania Sądu pierwszej instancji odnoszące się do tych zagadnień polegają na wybiórczym przytoczeniu kilku zdań opinii biegłej A. R..

W tym miejscu trzeba podkreślić, że według art. 145 § 1 k.c. jedną z przesłanek ustanowienia służebności drogi koniecznej jest takie faktyczne położenie gruntów, iż nieruchomości, dla której służebność ma być ustanowiona, musi być sąsiednią w stosunku do tych, które mają być obciążone służebnością. Sąsiedztwo jej w stosunku przynajmniej do jednej z tych nieruchomości musi być przy tym bezpośrednie. Chodzi bowiem o faktyczny dostęp do drogi publicznej z nieruchomości wnioskodawcy przez wszystkie nieruchomości obciążone, które odgradzają nieruchomość wnioskodawcy od tej drogi (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 1971 r., III CRN 403/71, OSP 1972/11/208). W rozumieniu art. 145 k.c. „sąsiednią” jest w zasadzie nieruchomość bezpośrednio stykająca się z gruntem, który nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Niekiedy jednak zapewnienie dostępu do drogi publicznej nakazuje przeprowadzenie szlaku drożnego kolejno po kilku nieruchomościach, z których tylko jedna styka się bezpośrednio z nieruchomością władnącą, a ostatnia z drogą publiczną. Ustanowienie drogi koniecznej z reguły wymaga w takiej sytuacji obciążenia służebnością nie tylko nieruchomości sąsiedniej w podanym wyżej znaczeniu, ale i pozostałych nieruchomości, przez które przebiega szlak drożny. Chodzi bowiem o faktyczny dostęp do drogi publicznej z nieruchomości władnącej i o to, by uniknąć sytuacji, w której uprawniony chcąc dojść (dojechać) do wytyczonego szlaku drożnego musiałby „przeskakiwać” przez nieruchomość odgradzającą go od tego szlaku (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 1999 r., III CKN 242/98, LEX nr 1212975). Służebność określona w postanowieniu Sądu pierwszej instancji nie spełnia wymienionych wymogów, bowiem działka nr (...) (nieruchomość władnąca) nie sąsiaduje bezpośrednio z działką nr (...) (nieruchomość obciążona), lecz poprzez działkę nr (...), która nie została obciążona służebnością drogi koniecznej.

Brak dostępu do drogi publicznej w rozumieniu art. 145 § 1 k.c. oznacza brak prawnie zagwarantowanego połączenia nieruchomości izolowanej z siecią dróg publicznych (por. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 lutego 1958 r., 4 CR 1021/57, OSN 1959, nr II, poz. 51). Za taki szlak nie może być uznana droga, po której właściciel nieruchomości pozbawionej dostępu lub inne osoby korzystające z tej nieruchomości komunikują się grzeźnościowo, a nawet, gdy dostęp jest oparty na stosunku obligacyjnym z właścicielem nieruchomości sąsiedniej. Hipotezą art. 145 k.c. jest bowiem objęty dostęp o charakterze trwałym, nieskrępowany wolą osób trzecich; chodzi tu o prawną gwarancję dostępu nieruchomości do drogi publicznej (por. np. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 1999 r., II CKN 786/98, OSNC 2000/2/34 i z dnia 2 lipca 2009 r., V CSK 480/08, LEX nr 1383308). W orzecznictwie dopuszcza się przyjęcie, że nieruchomość ma odpowiedni dostęp do drogi publicznej w rozumieniu art. 145 § 1 k.c., jeżeli z siecią dróg publicznych łączy ją szlak drożny wydzielony geodezyjnie jako droga, która - choć nie jest zaliczona do sieci dróg publicznych w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 460 ze zmianami) - pozostaje ujęta w planie przestrzennego zagospodarowania Gminy i znajduje się pod jej zarządem oraz jest powszechnie dostępna (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 1982 r., III CZP 44/82, OSNC 1982/5-6/70 i uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2011 r., II CSK 94/11, LEX nr 1044002). Stanowcze przesądzenie tej kwestii zależy jednak od realiów konkretnej sprawy. Sąd pierwszej instancji nie ustalił precyzyjnie i jednoznacznie, czy działka nr (...), figurująca w ewidencji gruntów jako użytek drogowy, stanowi faktycznie i trwale istniejącą drogę, o odpowiedniej szerokości i ukształtowaniu, umożliwiającą nieprzerwany i nieskrępowany dostęp ogółowi osób i ruch ewentualnych pojazdów, zgodnie z potrzebami nieruchomości władnącej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 czerwca 2010 r., II CSK 30/10, OSNC-ZD 2011/1/8). Ta okoliczność była sporna między wnioskodawcą i uczestnikami. M. C. już we wniosku powoływał się na niemożność przejazdu po nieutwardzonym gruncie na działce nr (...). Aktualny stan gruntu na tej nieruchomości powinien być przedmiotem oceny biegłego z zakresu budownictwa, zwłaszcza że działka

nr (...), przynajmniej częściowo, miała pełnić funkcję nieruchomości obciążonej w kilku rozważanych wariantach przebiegu służebności, a biegła A. R. w opinii sporządzonej w postępowaniu apelacyjnym zwracała uwagę na zmiany faktyczne, jakie nastąpiły na tej nieruchomości w ostatnim czasie (k. 805/3). Odpowiedni dostęp do drogi publicznej musi stwarzać rzeczywistą, bezpieczną możliwość swobodnego przedostawania się z nieruchomości do takiej drogi; możliwość ta musi dotyczyć drogi prawidłowo funkcjonującej w systemie dróg publicznych i istnieć trwale, a nie tylko w pewnych okresach roku (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 września 2011 r., I CSK 657/10, OSNC-ZD 2012/4/73).

Ustanowienie drogi koniecznej następuje w postępowaniu nieprocesowym. Cele tego postępowania są szersze niż przyznanie racji jednemu z uczestników. Postępowanie w przedmiocie ustanowienia służebności jest wprawdzie wszczynane na wniosek, jednak sąd nie jest związany treścią wniosku. Brak związania oznacza, że do sądu należy wybór optymalnego wariantu przebiegu drogi, z uwzględnieniem kryteriów ustawowych, przy odniesieniu ich do okoliczności faktycznych. Dokonanie jednak takiego wyboru wymaga niejednokrotnie obszernego postępowania dowodowego, a nałożenie na sąd obowiązku działania z urzędu oznacza, iż sąd nie może skutecznie powołać się na brak udowodnienia przez uczestnika danej okoliczności. Jeżeli jest ona istotna dla rozstrzygnięcia sprawy, a brak jest inicjatywy dowodowej uczestnika, sąd ma obowiązek taki dowód przeprowadzić z urzędu. Dowód z opinii biegłego ze względu na jego składnik w postaci wiadomości specjalnych jest dowodem tego rodzaju, że nie może być zastąpiony inną czynnością dowodową, np. przesłuchaniem świadka. Jeżeli więc - zgodnie z art. 278 § 1 k.p.c. - sąd może uzyskać wiadomości specjalne wyłącznie na skutek skorzystania z pomocy biegłego, to sąd dopuszcza się naruszenia art. 232 zdanie drugie k.p.c., jeżeli z urzędu nie przeprowadza dowodu z opinii biegłego, niezbędnego dla właściwej oceny zasadności zgłoszonego zarzutu. W razie braku odpowiedniej inicjatywy dowodowej uczestników dopuszczenie w takiej sytuacji dowodów z urzędu stanowi jedyny sposób przeciwdziałania niebezpieczeństwu oczywiście nieprawidłowego rozstrzygnięcia sprawy. W okolicznościach niniejszej sprawy takie kwestie jak: potrzeby nieruchomości władnącej, aktualny stan gruntów, przez który ma przebiegać służebność drogi koniecznej, stopień ich obciążenia ewentualną służebnością, interes społeczno - gospodarczy, rodzaj, zakres i koszty czynności niezbędnych do wykonania na gruncie celem urządzenia przejazdu oraz wynagrodzenie za ustanowienie służebności powinny być przedmiotem oceny biegłego (zob. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 2 kwietnia 2014 r., IV CSK 450/13, LEX nr 1476969).

Sąd pierwszej instancji nie dokonał właściwej rekonstrukcji stanu faktycznego, wybiórczo i dowolnie ustalił niektóre z powyższych okoliczności faktycznych w oparciu o część materiału dowodowego, nie wyjaśniając swej decyzji merytorycznej w sposób weryfikowalny. Kontynuowanie podjętej przez Sąd Okręgowy próby odtworzenia wariantów drogi koniecznej rozważanych przez Sąd Rejonowy oraz ich oceny przez pryzmat przepisów art. 145 § 1, 2 i 3 k.c. wraz z prowadzeniem w tym kierunku dowodów w postępowaniu drugoinstancyjnym oznaczałoby zastąpienie Sądu pierwszej instancji w prawidłowym rozpoznaniu sprawy co do jej istoty, a wówczas postępowanie sądowe stałoby się w rzeczywistości jednoinstancyjne (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 listopada 2014 r., V CZ 73/14, LEX nr 1622342). Zaniechanie zbadania materialnej podstawy żądania oraz zarzutów merytorycznych przeciwstawionych zgłoszonemu wnioskowi jest równoznaczne z nierozpoznaniem istoty sprawy (por. m. in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 23 września 1998 r., II CKN 897/97, OSNC 1999/1/22; z dnia 12 lutego 2002 r., I CKN 486/00, OSP 2003/3/36; z dnia 17 listopada 2004 r., IV CK 229/04, LEX nr 277851; z dnia 21 października 2005 r., III CK 161/05, LEX nr 178635; z dnia 11 lipca 2007 r., III UK 20/07, OSNP 2008 nr 17 - 18, poz. 264; z dnia 11 sierpnia 2010 r., I CSK 661/09, LEX nr 737251).

Z przyczyn wskazanych wyżej, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Kielcach. Przy kolejnym rozpoznaniu sprawy Sąd pierwszej instancji przeprowadzi postępowanie dowodowe zgodnie z przedstawionymi wcześniej uwagami i dokona oceny zasadności wniosku, z uwzględnieniem okoliczności wskazanych przez Sąd odwoławczy. W szczególności Sąd Rejonowy rozważy ponowne przeprowadzenie dowodu z oględzin nieruchomości z udziałem biegłego geodety i biegłego z zakresu budownictwa, sporządzi szkic z tej czynności, dokona oceny potrzeb nieruchomości władnącej – działki gruntu nr (...) i stwierdzi, czy posiada ona odpowiedni dostęp do

drogi publicznej. W razie negatywnej odpowiedzi na to pytanie, Sąd poczyni ustalenia, na jakich nieruchomościach może być ewentualnie ustanowiona służebność drogi koniecznej według reguł wynikających z art. 145 k.c., wymieni i przeanalizuje szczegółowo każdy z wariantów, odnosząc się do uwag uczestników (zwłaszcza k. 824 – 832, 852v – 853), wybierze najkorzystniejszy wariant i powierzy biegłemu geodecie sporządzenie mapy przedstawiającej przebieg służebności drogi koniecznej oraz ustali wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 108 § 2 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.

SSO Barbara Dziewięcka SSO Rafał Adamczyk SSR (del. do SO) Anna Pniewska