

Postanowienie  
Sądu Najwyższego - Izba Cywilna  
z dnia 20 listopada 1981 r.  
III CRN 232/81

Teza

1. Gruntami sąsiednimi w rozumieniu art. 145 § 1 KC są nie tylko grunty pozostające w fizycznej styczności z nieruchomością, na potrzeby której służebność drogi koniecznej zostaje ustanowiona, lecz także grunty tak względem tej nieruchomości usytuowane, że zachodzi gospodarcza konieczność przeprowadzenia przez nie dojazdu do drogi publicznej lub do budynków gospodarczych.

2. Ustanowienie służebności drogi koniecznej nie zawsze polega na urządzeniu drogi w ścisłym tego słowa znaczeniu, w szczególności może się wyrażać w zezwoleniu na przejeżdżanie przez grunty obciążone, a w wypadku konieczności przejazdów przez pojazdy o szerszym nadwoziu aniżeli istniejąca droga - w obowiązku tolerowania przez właścicieli gruntów przylegających do tej drogi takiego stanu, że w czasie przejeżdżania nadwozia tych pojazdów będą się znajdować w przestrzeni powietrznej nad tymi przylegającymi gruntami, z czym musi się łączyć zakaz wznoszenia w bezpośrednim sąsiedztwie drogi budynków i innych urządzeń (plotów).

- *OSNCP 1982 nr 4, poz. 62, Legalis*

- *Kodeks cywilny, Art. 145*

Numer 22856

Skład sądu

Przewodniczący: sędzia SN J. Ignatowicz (sprawozdawca)  
Sędziowie SN: W. Kuryłowicz, F. Wesely

Sentencja

Sąd Najwyższy po rozpoznaniu na posiedzeniu jawnym sprawy z wniosku Józefa G., Stanisława G. i Kazimierza M. z udziałem uczestników postępowania Józefa S. i Edwarda Ś. o ustanowienie służebności drogi koniecznej na skutek rewizji nadzwyczajnej Ministra Sprawiedliwości od postanowienia Sądu Wojewódzkiego w Łomży z dnia 29 maja 1981 r., zaskarżone postanowienie, jak również postanowienie Sądu Rejonowego w Grajewie z dnia 6 marca 1981 r. sygn. Ns 697/80 uchylił i sprawę przekazał temu ostatniemu Sądowi do ponownego rozpoznania, pozostawiając mu orzeczenie o wpisie od rewizji nadzwyczajnej.

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 6.III.1981 r. Sąd Rejonowy w Grajewie ustanowił na rzecz wnioskodawców: Józefa G., Stanisława G. i Kazimierza M. służebność drogi koniecznej na gruntach należących do uczestników postępowania: Edwarda S. i Józefa S., w ten sposób, że rozdzielając te grunty drogą (zapewne publiczną) o szerokości 4 m "poszerzył kosztem każdej z tych nieruchomości o jeden metr", a ponadto nakazał uczestnikowi postępowania Józefowi S. przesunięcie o taką odległość plotu, jaki on wznosił wzdłuż istniejącej drogi, grodząc swoje siedlisko siatką na betonowej podmurówce. Rewizję uczestnika postępowania Józefa S. od tego postanowienia Sąd Wojewódzki w Łomży oddalił postanowieniem z dnia 29.V.1981 r.

Obydwa wymienione postanowienia zostały zaskarżone przez Ministra Sprawiedliwości rewizją nadzwyczajną, wniesioną we wrześniu 1981 r.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Za nieuzasadnione Sąd Najwyższy uznał te zarzuty rewizji nadzwyczajnej, które zmierzają do wykazania, że w sprawie brak było w ogóle przesłanek do ustanowienia służebności drogi koniecznej. Tak więc nie znajduje usprawiedliwienia w obowiązujących przepisach zarzut, że w sprawie nie występuje podstawowa przesłanka

dopuszczalności ustanowienia takiej służebności z tego względu, że działki siedliskowe uczestników postępowania przylegają do drogi publicznej przecinającej wieś. Stawiając taki zarzut, skarżący nie bierze pod uwagę, że to nie o dostęp do tych działek chodzi, lecz o dostęp do nieruchomości wnioskodawców leżących na tyłach siedlisk wiejskich, a użytkowanych jako grunty rolne, te zaś nieruchomości odpowiedniego dostępu nie mają; chodzi przy tym nie tylko o dostęp do drogi publicznej, lecz przede wszystkim o dostęp do budynków gospodarskich wnioskodawców.

Podobnie nie jest uzasadniony zarzut, że na przeszkodzie uwzględnieniu wniosku stoi okoliczność, że nieruchomości wnioskodawców i uczestników postępowania nie graniczą ze sobą. Wprawdzie przepisy tzw. prawa sąsiedzkiego, w tym i przepis art. 145 § 1 KC, przewidujący roszczenie o ustanowienie służebności drogi koniecznej, odnoszą się z istoty rzeczy do nieruchomości sąsiadujących ze sobą, ale zgodnie z utrwalonym - zarówno w doktrynie, jak i w orzecznictwie - poglądem w przepisach tych nie chodzi tylko o sąsiedztwo w znaczeniu fizycznej styczności, lecz także o sąsiedztwo w sensie gospodarczym. Przyjęcie odmiennego poglądu prowadziłoby do niemożności realizacji większości praw, jakie dla właścicieli nieruchomości wynikają z wymienionych przepisów, w tym także roszczenia o ustanowienie służebności drogi koniecznej.

W pełni natomiast zasadne są te zarzuty rewizji nadzwyczajnej, które zwracają uwagę, że Sąd I instancji nie wyjaśnił należyście, czy rzeczywiście spośród różnych wariantów należało wybrać ten, jaki znalazł wyraz w zaskarżonych postanowieniach, tzn. czy służebność drogi koniecznej powinna być przeprowadzona właśnie między gruntami wymienionych uczestników postępowania. Rewizja nadzwyczajna trafnie przede wszystkim zwraca uwagę na to, że z gospodarczego punktu widzenia najbardziej właściwy byłby dojazd do gruntów rolnych położonych na tyłach działek siedliskowych przez istniejącą drogę publiczną o szerokości 8 m. Jak to jednak zdaje się wynikać z zebranego materiału sprawy, wyjaśnień złożonych na rozprawie w Sądzie Najwyższym oraz z ustaleń Sądu I instancji, rozpoczynający się od tej drogi pierwszy odcinek tzw. drogi zagumiennej (na tyłach działki Hipolita G.) na razie nie istnieje (wątpliwość wynika stąd, że na planie, który sąd przyjął za podstawę orzekania, odcinek ten został oznaczony jako droga już istniejąca), co praktycznie uniemożliwia korzystanie z drogi z gospodarczego punktu widzenia najbardziej sensowne. Z opinii biegłego wynika jednak zarazem, że planowane jest poszerzenie drogi, o której mowa, do 10 m, połączone z poprawieniem jej nawierzchni i urządzeniem brakującego odcinka drogi zagumiennej, co pozwoli na dogodny dojazd dla wszystkich zainteresowanych rolników. Okoliczność ta ma o tyle znaczenie dla sprawy, że wszelkie decyzje co do służebności drogi koniecznej należy traktować jako prowizoryczne, a więc takie, które powinny być podejmowane przy zastosowaniu, środków najmniej drastycznych; rzecz oczywista, rozstrzygnięcie zmierzające do zniszczenia solidnego ogrodzenia temu wymaganiu nie czyni zadość.

Jako takie, nieporównanie mniej drastyczne rozstrzygnięcie nasuwa się to, jakie zaproponował ten zainteresowany, dla którego nowa służebność będzie najbardziej uciążliwa, tj. J. S. Godził się o mianowicie na ustanowienie przejazdu przez jego siedlisko, i to w dwu - jak się zdaje - miejscach: przez środek tego siedliska (na planie oznaczono go kolorem brązowym) i na jego pobrzeżu, wzdłuż granicy z nieruchomością H. G. (oznaczenie kolorem żółtym). Wszystko wskazuje, że z gospodarczego punktu widzenia byłoby to bardziej korzystne aniżeli zniszczenie betonowego płotu i wyłączenie z produkcji dwu pasów gruntu metrowej szerokości. Po pierwsze wynika to już z faktu, że tak ocenia te dwie możliwości sam zainteresowany. Po drugie należy mieć na uwadze, że chodzi tu o przejazd przez siedlisko, które najpewniej nie jest w oznaczonych miejscach (lub jednym z nich, tuż koło budynków) rolniczo użytkowane i że jeździ przez to samo miejsce także sam właściciel nieruchomości, która ma być obciążona. Po trzecie wreszcie należy mieć na uwadze, że ustanowienie służebności drogi koniecznej nie oznacza - jak to zdaje się sądzić Sąd I instancji (o czym jeszcze niżej) - zawsze urządzenia drogi w ścisłym tych słów znaczeniu. W pewnych wypadkach może to być po prostu zezwolenie na przejazdy w określonym miejscu.

Tak w szczególności byłoby najpewniej w omawianym wypadku, skoro chodzi o przejazdy tylko szerszymi pojazdami, a więc raczej nie na co dzień, lecz sporadycznie. W takiej sytuacji owo zezwolenie powinno być ograniczone - jak to podkreślono w rewizji nadzwyczajnej - do szerszych pojazdów (choć nie tylko - jak to sugeruje rewizja nadzwyczajna - do pewnych okresów w roku). Wypada dodać, że powołana przez Sąd I instancji okoliczność, że wskutek tego dojazd do pól wnioskodawców będzie wydłużony o przeszło 100 m, nie może w żadnym razie usprawiedliwiać rezygnacji ze sposobu załatwienia wniosku, o jakim obecnie mowa, zwłaszcza że zwykłymi pojazdami wnioskodawcy będą mogli przejeżdżać nadal między siedliskami uczestników postępowania.

Druga możliwość, najpewniej także mniej uciążliwa aniżeli przyjęta w zaskarżonych postanowieniach, to ustanowienie służebności drogi koniecznej między działkami 113 i 114. Wprawdzie wbrew zarzutom rewizji nadzwyczajnej Sąd I instancji możliwość tę miał na uwadze i prawidłowo uznał, że jest to rozwiązanie co najmniej mniej korzystne, gdyż nawierzchnia drogi między tymi działkami jest Okresowo nieprzejezdna, ale sytuacja wymaga obecnie ponownego zbadania, a to w związku ze złożoną na rozprawie w Sądzie Najwyższym notatką tzw. grupy operacyjnej z dnia 18.XI.1981 r., w której jest zawarta sugestia przeprowadzenia drogi koniecznej w tym właśnie miejscu. Rzecz oczywista, sugestia ta nie jest dla sądu wiążąca i wymaga wnikliwej oceny (zwłaszcza, że została podobno wysunięta po oględzinach bez udziału drugiej grupy zainteresowanych), ale wymaga ponownego ustosunkowania się ze względu na pewien nowy akcent zawarty w notatce. W notatce tej mowa jest mianowicie o tym, że droga ta może być utwardzona, "na co Józef. S. wyraził zgodę", przy czym - jak wyjaśnił na rozprawie w Sądzie Najwyższym pełnomocnik tego uczestnika postępowania - zwrot ten oznacza, że godzi się on na przyczynienie się do tego utwardzenia drogi.

Wymaga też wyjaśnienia, czy odpowiada rzeczywistości twierdzenie pełnomocnika J. S. wysunięte na rozprawie w Sądzie Najwyższym, że wnioskodawcy już urządzili sobie dojazdy do swych pól od tyłu swych działek

siedliskowych. Jest rzeczą zrozumiałą, że może to dotyczyć tylko pierwszych dwu wnioskodawców, gdyż siedlisko trzecie znajduje się z drugiej strony drogi wiejskiej. Oczywiście, gdyby Sąd I instancji doszedł po wstępnej ocenie do wniosku, że Skorzystanie z poprzednio omówionej możliwości jest prawdopodobne, musiałby wezwać do udziału w sprawie, jako uczestników postępowania właścicieli działek 113 i 114 (art. 510 KPC).

Jak się zdaje, Sądy obu instancji, dokonując wyboru wariantu polegającego na "poszerzeniu" drogi między działkami uczestników postępowania, pozostawały pod wrażeniem faktu, że J. S. wznosił płot bez zezwolenia, a nawet wbrew zakazom Urzędu Gminnego, co zresztą zostało podkreślone kategorycznie przez Sąd Rejonowy. Nie było to jednak prawidłowe, chociaż bowiem bezprawie, o którym mowa, nie zasługuje na aprobatę, to jednak nie jest rzeczą sądu niweczenie jego skutków "przy okazji" wydawania postanowienia o ustanowieniu drogi koniecznej, jeżeli nie zachodziła ku temu wyraźna potrzeba. Ocena, czy urządzenie wzniesione wbrew zezwoleniu powinno być zlikwidowane, należy do organu administracyjnego; tylko on jest powołany do oceny, czy takie urządzenie należy usunąć, czy też pozostawić jako "mniejsze zło". Słuszny jest też zarzut rewizji nadzwyczajnej - choć nie ma on większego znaczenia dla sprawy - że Sąd I instancji nie wyjaśnił, jaki charakter ma droga "poszerzona" w zaskarżonych orzeczeniach, w szczególności czy jest to droga publiczna.

Zasadne są wreszcie zastrzeżenia rewizji nadzwyczajnej co do redakcji (a właściwie sposobu ustanowienia służebności) postanowienia Sądu Rejonowego. Jak to już zaznaczono, treść jego nie zawsze musi polegać na obowiązku urządzenia lub pozostawienia drogi o określonej szerokości. W danym wypadku, skoro wszystkie pojazdy mieściły się na czterometrowej drodze już istniejącej, a tylko chodziło o to, alby pojazdy szersze - nie w rozstawieniu osi, lecz w swym nadwoziu - mogły, przejeżdżając tą drogą, znajdować się niejako na metr w przestrzeni powietrznej ponad sąsiadującymi z nią działkami, to orzeczenie o ustanowieniu drogi koniecznej powinno polegać na takim właśnie zezwoleniu ze strony właścicieli przylegających do drogi działek i zakazie zabudowywania przyległych do nich pasów gruntu. Przy takim bowiem rozstrzygnięciu te pasy gruntu nie ulegają wyłączeniu z eksploatacji rolniczej, a pojazdy - nawet szerokie - są obowiązane poruszać się kołami tylko po dotychczasowej drodze. Jest rzeczą oczywistą, że takie rozstrzygnięcie byłoby (gdyby sąd przyjął wariant przejazdu między działkami uczestników postępowania) z gospodarczego punktu widzenia nieporównanie korzystniejsze aniżeli to, jakie zostało wybrane w zaskarżonych orzeczeniach.

Z zasad powyższych, skoro prawidłowe rozstrzygnięcie sprawy wymaga uzupełnienia postępowania dowodowego i ponownej oceny całości materiału dowodowego, zaskarżone postanowienia należało uchylić i sprawę z mocy art. 388 w zw. z art. 423 § 1 KPC przekazać Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.