

Michał Warciński

Pojęcie odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub budynków gospodarskich według art. 145 § 1 k.c.

Streszczenie

Wykonywanie własności nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczym przeznaczeniem wymaga z reguły odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Dostęp taki stanowi bowiem jedną z podstawowych potrzeb każdego właściciela nieruchomości. Jednakże położenie czy konfiguracja nieruchomości mogą ograniczać, a nawet go wyłączać. Do instytucji prawnych umożliwiających odpowiedni dostęp do drogi publicznej należy służebność drogi koniecznej (art. 145 k.c.). Instytucja ta pozwala na sądowe ustanowienie służebności gruntowej o treści służebności drogowej, nawet wbrew woli właściciela nieruchomości potencjalnie obciążonej. Do przesłanek takiego ustanowienia należy właśnie brak odpowiedniego dostępu nieruchomości do drogi publicznej (lub budynków gospodarskich). W artykule podjęto się analizy orzecznictwa oraz piśmiennictwa w zakresie wykładni pojęcia odpowiedniego dostępu do drogi publicznej; usystematyzowano znane koncepcje oraz zaproponowano co do niektórych aspektów nowe warianty interpretacyjne.

Słowa kluczowe: odpowiedni dostęp, droga publiczna, budynek gospodarski, służebność gruntowa, służebność drogi koniecznej

Do podstawowych potrzeb nieruchomości¹ należy odpowiedni dostęp tej nieruchomości do drogi publicznej. Konfiguracja nieruchomości, przede wszystkim gruntowych², z różnych powodów może utrudniać, a czasem nawet wyłączać taki dostęp, co uniemożliwia wykonywanie własności nieruchomości zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa. Prawodawstwo przewiduje instytucje prawne, które mają na celu zapobieżenie tego rodzaju niepożądanym zjawiskom³. Niemniej potrzeby społeczno-gospodarcze wymogły na prawodawcy wprowadzenie także

¹ Prawodawca, stanowiąc w art. 145 k.c. o nieruchomości, „która nie ma dostępu do drogi publicznej lub należących do niej budynków gospodarskich” oraz o „jej potrzebach”, posłużył się swoistą techniką legislacyjną personifikującą służebność drogi koniecznej, ułatwiając jednak uregulowanie tej instytucji w sposób syntetyczny. Brak dostępu czy potrzeby dotyczą każdego właściciela tej rzeczy, a nie rzeczy.

² Służebność drogi koniecznej w praktyce najczęściej umożliwia dostęp do drogi publicznej lub budynków gospodarskich gruntom. Niemniej art. 145 § 1 k.c. stanowi o nieruchomości, a nie tylko o jej postaci – gruncie, dlatego można ustanowić służebność drogi koniecznej także dla właściciela budynku albo lokalu. Za takim rozwiązaniem przemawiałyby jednak wykładnia funkcjonalna, choćby przepis wskazywał tylko na grunt; por. E. Gniewek, *Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe*, Zakamycze 2001, s. 111; A. Kubas, *Ustanowienie służebności drogi koniecznej*, NP 1966, z. 3, s. 340.

³ W szczególności zgodnie z art. 93 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2019 poz. 801; dalej: u.g.n.) podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielienia działki nie mają dostępu do drogi publicznej.

instytucji prawnych, które nie tyle zapobiegają, co łagodzą negatywne skutki zaistniałej już określonej konfiguracji nieruchomości. Do takich instytucji należy służebność drogi koniecznej. *Ratio legis* tej instytucji wynika już z jej nazwy – służebność drogi koniecznej ma zapewnić niezbędny, właściwy dla danej nieruchomości (izolowanej⁴) dostęp do drogi publicznej. Prawodawca zdecydował także, że instytucja służebności drogi koniecznej ma zapewnić odpowiedni dostęp do należących do nieruchomości budynków gospodarskich⁵.

Przez drogę publiczną należy rozumieć drogę, którą definiuje ustawa o drogach publicznych⁶.

Co do przedstawionych wyżej kwestii panuje powszechna zgoda niezależnie od tego, na tle której ustawy o drogach publicznych je analizowano⁷. Przyjmuje się również, że żądanie ustanowienia służebności drogi koniecznej do drogi publicznej nie obejmuje konkretnego rodzaju tej drogi (droga krajowa, wojewódzka, powiatowa, gminna)⁸. W rachubę powinna wchodzić ta droga publiczna, do której przeprowadzenie drogi koniecznej będzie najmniej uciążliwe dla nieruchomości obciążonych (niekoniecznie najbliższa⁹). Z kolei istniejący odpowiedni dostęp do którejkolwiek z dróg publicznych w ogóle wyłącza możliwość żądania ustanowienia służebności drogi koniecznej. W jednym z orzeczeń Sąd Najwyższy uznał, że dopuszczalne jest żądanie służebności drogowej, choćby nieruchomość miała odpowiedni dostęp do drogi publicznej, jeżeli odcinek tej drogi, do której ma dostęp nieruchomość, nie nadaje się do normalnej eksploatacji¹⁰. Orzeczenie to spotkało się z aprobatą w piśmiennictwie¹¹, niemniej jednak jest sporne¹². Zagadnienie

⁴ Termin „nieruchomość izolowana” wprowadził do piśmiennictwa A. Kubas (*Ustanowienie*, s. 339, przyp. 1); został on powszechnie przyjęty – por. zamiast wielu J.S. Piątowski [w:] *System prawa cywilnego. Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, t. II, red. J. Ignatowicz, Ossolineum 1977, s. 130, przyp. 121.

⁵ Instytucji takiej nie było w regulacji służebności drogi koniecznej zawartej w art. 33 dekretu z dnia 11 października 1946 r. – *Prawo rzeczowe* (Dz.U. 1946, nr 57, poz. 319 ze zm.; dalej: pr. rzecz.) oraz w projektach stosownych przepisów Kodeksu cywilnego z lat 1949, 1954, 1955, 1960, 1961, 1962; pojawiła się dopiero w art. 145 § 1 k.c.

⁶ Por. ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. 2019 poz. 698, 730).

⁷ Por. J.S. Piątowski [w:] *System*, s. 136; E. Gniewek, *Kodeks*, s. 113; S. Rudnicki, G. Rudnicki, *Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe*, 10. wyd., Warszawa 2011, s. 76; W.J. Katner, *Ustanowienie służebności drogi koniecznej*, ZNUŁ 1973, Seria I, z. 99, s. 119–120; W. Kocon, *Droga konieczna*, Warszawa 1977, s. 23; A. Kubas, *Ustanowienie*, s. 340; S. Breyer, *Droga konieczna*, NP 1972, z. 5, s. 734.

⁸ Por. E. Gniewek, *Kodeks*, s. 113.

⁹ Kryterium bliskości drogi publicznej wskazuje E. Gniewek (*Kodeks*, s. 113). Bliskość drogi publicznej nie zawsze jest najbardziej dogodnym kryterium dla właściciela nieruchomości sąsiedniej (obciążonej). Czasem droga dłuższa może w mniejszym stopniu ograniczać władztwo właściciela. Kluczowym kryterium wyboru drogi publicznej powinna być najmniejsza uciążliwość dla nieruchomości obciążonej, o której stanowi art. 145 § 2 zd. 1 k.c.; por. A. Kubas, *Ustanowienie*, s. 342.

¹⁰ Por. uchwała SN z 14 sierpnia 1985 r., III CZP 44/85, OSNCAP 1986, nr 7–8, poz. 106.

¹¹ Por. E. Koszel, *Głosa do uchwały SN z dnia 14 sierpnia 1985 r.*, III CZP 44/85, NP 1988, z. 10–12, s. 217–220; W. Szydło [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, 7. wyd., Warszawa 2016, s. 321.

¹² Por. S. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe*, 4. wyd. zmienione, Warszawa 2002, s. 75.

jakości dróg publicznych nie jest uregulowane w art. 145 k.c. Drogi publiczne oraz ich jakość to materia prawa administracyjnego i przy wykorzystaniu instytucji tego prawa oraz prawa procesu administracyjnego można dochodzić ich zdatności do normalnej eksploatacji.

Problematyczne jest także rozumienie pojęcia budynków gospodarskich należących do nieruchomości. Po pierwsze, sporne jest to, czy pojęcie budynków należy interpretować ściśle (literalnie) czy rozszerzająco (funkcjonalnie), choć zwolennicy obydwu koncepcji odwołują się do ustawy Prawo budowlane¹³, mającej uzasadnić ich różne stanowiska. Zgodnie z pierwszym zapatrywaniem pojęcie budynku należy interpretować zgodnie z Prawem budowlanym, zawierającym definicję tego pojęcia. Brak zatem podstaw, aby pojęcie to oznaczało inne obiekty budowlane¹⁴. Według odmiennej opinii, pojęciem budynków należy obejmować obok budynków, o których stanowi Prawo budowlane, także silosy, zbiorniki wolno stojące, instalacje przemysłowe, sieci uzbrojenia terenu i wszelkie inne urządzenia techniczne określone w Prawie budowlanym¹⁵.

Funkcjonalnemu, szerokiemu rozumieniu pojęcia budynków gospodarskich przeciwstawia się nie tylko legalna definicja budynku zawarta w Prawie budowlanym. Na tle art. 151, 231 czy 235 § 1 k.c. można wnioskować, że jeżeli prawodawca chciał przyznać roszczenie o ustanowienie służebności drogi koniecznej w braku odpowiedniego dostępu nie tylko do budynków, ale także innych urządzeń, zawarłby w art. 145 § 1 k.c. formułę „budynek lub innego urządzenia”, co uczynił w przypadku wymienionych przepisów. Jeżeli tak nie postanowił, oznacza to, że w rachubę wchodzi tylko ściśle rozumienie budynku (gospodarskiego). Zagadnienie z pewnością wymaga szerszej analizy, na którą w niniejszym opracowaniu z oczywistych względów nie ma miejsca. Można jedynie ograniczyć się do stwierdzenia, że pierwotna intencja prawodawcy nie może być decydującym czynnikiem w procesie wykładni, tym bardziej przepisu, który wszedł w życie 1 stycznia 1965 r. – w odmiennych warunkach ustrojowych, społecznych i gospodarczych. Obecne potrzeby społeczno-gospodarcze mogą uzasadniać wykładnię funkcjonalną analizowanego pojęcia. Nie narusza ona także konstrukcji oraz zasad prawa rzeczowego. Jej jedynym efektem jest umożliwienie żądania ustanowienia służebności drogi koniecznej w większej ilości przypadków. Znaczenie literalnej wykładni art. 145 § 1 k.c. tonuje koncepcja stosowania *per analogiam* przepisów o służebności drogi koniecznej

¹³ Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. 2019 poz. 730; dalej: Prawo budowlane).

¹⁴ Por. E. Gniewek, *Kodeks*, s. 114.

¹⁵ Por. S. Rudnicki, G. Rudnicki, *Komentarz*, s. 77; R. Czarnecki [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. I, red. Z. Resich, Warszawa 1972, s. 393; W. Kocon, *Droga*, s. 27; W. Szydło [w:] *Kodeks*, s. 321.

w przypadku braku odpowiedniego dostępu do urządzeń przesyłowych. W piśmiennictwie¹⁶ oraz orzecznictwie¹⁷ nie ma wątpliwości, że art. 145 § 1 k.c. (wcześniej jego odpowiednik – art. 33 pr. rzecz.) ma zastosowanie *per analogiam* także do przypadku braku dostępu nieruchomości do urządzeń dostarczających energię (elektryczną, ciepłą), wodę, gaz czy urządzeń komunikacyjnych. Stanowisko to nie straciło na aktualności także na tle art. 112 u.g.n. oraz art. 305¹–305⁴ k.c.¹⁸

Problematyczna jest także wykładnia pojęcia przynależności budynków gospodarskich do nieruchomości izolowanej. Zalicza się do nich budynki znajdujące się na nieruchomości izolowanej, trwale z gruntem związane, a więc części składowe tej rzeczy¹⁹. Dostęp do takich budynków przez cudzą nieruchomość może być konieczny z różnych względów, w szczególności wskutek podziału nieruchomości, choć podkreśla się wyjątkowość ustanowienia służebności w takich okolicznościach²⁰. Z kolei tylko niekorzystne usytuowanie budynków na nieruchomości, ograniczające możliwości ich eksploatacji nie stanowi podstawy do żądania służebności drogowej, która ma na celu jedynie odpowiednie udostępnienie budynków gospodarskich, a nie generalnie²¹ ułatwienie korzystania z nieruchomości²².

Do analizowanej kategorii zalicza się także budynki, które nie są nawet trwale gruntem związane i są położone nawet na cudzej nieruchomości, byleby korzystanie z nich należało do potrzeb nieruchomości izolowanej,

¹⁶ Por. W. Kocon, *Droga*, s. 117–119; A. Szpunar, *Glosa do postanowienia SN z dnia 31 grudnia 1962 r.*, II CR 1006/62, OSPIKA 1964, nr 5, poz. 91; J. Nowacki, *Przyczynki do uzasadnienia analogii (Na przykładzie prawa rzeczowego)*, „PiP” 1965, z. 5–6, s. 753–764; J.S. Piątkowski [w:] *System*, s. 138–139; A. Kubas, *Ustanowienie*, s. 344; R. Czarnecki [w:] *Kodeks*, s. 398–402.

¹⁷ Por. postanowienie SN z 31 grudnia 1962 r., II CR 1006/62, OSPIKA 1964, nr 5, poz. 91; uchwała SN z 3 czerwca 1965 r., III CO 34/65, OSNC 1966, nr 7–8, poz. 109; uchwała SN z 30 sierpnia 1991 r., III CZP 73/91, OSNCP 1992, nr 4, poz. 53; uchwała SN z 3 maja 1965 r., III CO 34/65, OSNCP 1966, nr 7–8, poz. 109; wyrok SN z 10 stycznia 2002 r., II CKN 639/99, niepubl.; uchwała SN z 17 stycznia 2003 r., III CZP 79/02, OSNC 2003, nr 11, poz. 142; postanowienie SN z 8 września 2006 r., II CSK 112/06, niepubl.; postanowienie SN z 30 września 2008 r., II CSK 147/08, niepubl.; postanowienie SN z 30 września 2008 r., II CSK 154/08, niepubl.; postanowienie SN z 7 listopada 2008 r., II CSK 326/08, niepubl.; postanowienie SN z 7 lipca 2017 r., V CSK 598/16, niepubl.

¹⁸ Pierwszy z wymienionych przepisów dotyczy możliwości ograniczenia przez starostę własności, także przez ustanowienie odpowiedniej służebności pozwalającej na korzystanie z cudzej nieruchomości przez przeprowadzenie urządzeń przesyłowych (por. T. Woś, *Wywłaszczenie nieruchomości i ich zwrot*, 4. wyd. Warszawa 2010, s. 82–83). Ustanowienie takie następuje w trybie wywłaszczenia decyzją administracyjną. Wywłaszczenie może jednak mieć na celu jedynie pożytek (cel) publiczny, a nie prywatny oznaczonego podmiotu (art. 112 ust. 3 u.g.n.). Stosowany analogicznie art. 145 § 1 k.c. dotyczy ochrony uzasadnionego interesu oznaczonej osoby (fizycznej, prawnej, tzw. ułomnej osoby prawnej). Z kolei art. 305¹–305⁴ k.c. statuuje służebność przesyłu, ograniczone prawo rzeczowe, którego podmiotem może być jedynie przedsiębiorca przesyłowy (por. P. Lewandowski, *Służebność przesyłu w prawie polskim*, Warszawa 2014, s. 96; E. Gniewek [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, 7. wyd., Warszawa 2016, s. 550).

¹⁹ Por. A. Kubas, *Ustanowienie*, s. 340; W.J. Katner, *Ustanowienie*, s. 123; W. Kocon, *Droga*, s. 26.

²⁰ Por. W. Kocon, *Droga*, s. 26. Por. jednak J.S. Piątkowski ([w:] *System*, s. 134, przyp. 134, s. 135), który, zdaje się, uważa, że droga konieczna może prowadzić tylko do budynków znajdujących się poza nieruchomością izolowaną, choćby na działce, która stanowi jej część (art. 21 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, Dz.U. 2019 poz. 730).

²¹ Odpowiedni dostęp do drogi publicznej lub budynków gospodarskich zwiększa możliwości eksploatacyjne nieruchomości, jednakże służebność drogi koniecznej może ułatwiać (a nawet umożliwiać) korzystanie z nieruchomości tylko w zakresie uregulowanym w art. 145 § 1 k.c.

²² Por. postanowienie SN z 4 lipca 1974 r., III CRN 125/74, OSNCP 1975, nr 9, poz. 95; A. Kuźniar, *Glosa do postanowienia SN z dnia 4 lipca 1974 r.*, III CRN 125/74, NP 1976, z. 5, s. 804; idem, *Ustanowienie*, s. 1446.

aby więc pozostawały one w ścisłym związku gospodarczym z tą nieruchomością²³. W rachubę wchodzi także budynki, które nie są przedmiotem własności właściciela nieruchomości izolowanej²⁴. Opinię tę można zaaprobować, jednakże z pewnymi zastrzeżeniami. Po pierwsze, budynki takie muszą być urządzeniami trwałymi, a więc takimi, których eksploatacja ma charakter długoterminowy, odpowiadający stabilnym funkcjom własności nieruchomości. Po drugie, stabilnością taką powinien się charakteryzować tytuł prawny do korzystania z budynku i gruntu, na którym budynek się znajduje²⁵. Dopuszczane w orzecznictwie²⁶ i piśmiennictwie²⁷ prawo zobowiązaniowe jako tytuł prawny nie stanowi w takim kontekście trwałej podstawy prawnej korzystania ze szlaku drogowego; może nią być tylko ograniczone prawo rzeczowe ustanowione na czas na tyle długi, aby uzasadniał ustanowienie służebności drogi koniecznej.

Według jednej z opinii art. 145 § 1 k.c. stanowiący o dostępie do drogi publicznej „lub” budynków gospodarskich wyłącza żądanie ustanowienia służebności drogi koniecznej, jeżeli nieruchomość ma już jeden z tychostępów, w szczególności ma dostęp do budynków gospodarskich, ale nie ma – do drogi publicznej²⁸. Stanowisko to zasadnie spotkało się z krytyką w piśmiennictwie²⁹ i zostało odrzucone w orzecznictwie³⁰. Odpowiedni dostęp w szczególności do budynków gospodarskich, przy braku takiego dostępu do drogi publicznej może nie zapewniać i najczęściej nie zapewnia właściwego, zgodnego ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem własności nieruchomości korzystania z tej rzeczy. Takiemu zjawisku ma zapobiegać instytucja służebności drogi koniecznej.

²³ Por. S. Rudnicki, G. Rudnicki, *Komentarz*, s. 77; E. Gniewek, *Kodeks*, s. 113–114; A. Kubas, *Ustanowienie*, s. 341; W.J. Katner, *Ustanowienie*, s. 123; W. Kocon, *Droga*, s. 26; A. Kuźniar, *Ustanowienie*, s. 1446. Zważywszy na ten przypadek, można wymienić także te, które nie budzą takich kontrowersji, a są powoływane w piśmiennictwie. Budynkami należącymi do nieruchomości izolowanej są: po pierwsze – budynki znajdujące się na działce, która nie przylega do nieruchomości, ale stanowi wraz z nią jedną nieruchomość, dla której prowadzi się jedną księgę wieczystą (por. postanowienie SN z 13 kwietnia 2011 r., V CSK 317/10, OSNC-ZD 2012, nr 2, poz. 28; S. Breyer, *Droga*, s. 734; W. Kocon, *Droga*, s. 26); po drugie – te, które znajdują się na nieruchomości stanowiącej osobną wobec nieruchomości izolowanej rzecz, jednak stanowiącą wraz z nieruchomością izolowaną przedmioty własności należące do tego samego właściciela. Budynki te muszą mieć jednak związek gospodarczy z nieruchomością izolowaną; korzystanie z nich powinno wynikać z potrzeb tej nieruchomości (por. uchwała SN z 16 kwietnia 1968 r., III CZP 33/68, OSNC 1969, nr 1, poz. 8; E. Gniewek, *Kodeks*, s. 113).

²⁴ Por. J.S. Piątkowski [w:] *System*, s. 135; A. Kubas, *Ustanowienie*, s. 340–341; S. Rudnicki, G. Rudnicki, *Komentarz*, s. 77; R. Czarnecki [w:] *Kodeks*, s. 393; W. Kocon, *Droga*, s. 27; A. Kuźniar, *Ustanowienie*, s. 1446.

²⁵ Por. E. Gniewek, *Kodeks*, s. 114.

²⁶ Por. uchwała SN z 16 kwietnia 1968 r., III CZP 33/68, OSNCP 1969, nr 1, poz. 8.

²⁷ Por. E. Gniewek, *Kodeks*, s. 114; S. Rudnicki, G. Rudnicki, *Komentarz*, s. 77; R. Czarnecki [w:] *Kodeks*, s. 393; W. Kocon, *Droga*, s. 27.

²⁸ Por. S. Breyer, *Droga*, s. 734.

²⁹ Por. A. Kubas, *Glosa do postanowienia SN z dnia 21 grudnia 1971 r.*, III CRN 403/71, OSPiKA 1971, nr 11, poz. 208, s. 493; W.J. Katner, *Ustanowienie*, s. 123.

³⁰ Por. uchwała SN z 16 kwietnia 1968 r., III CZP 33/68, OSNC 1969, nr 1, poz. 8.

Co prawda art. 145 § 1 k.c. stanowi o braku dostępu nieruchomości jako całej rzeczy, jednakże odmawianie roszczenia o ustanowienie służebności drogowej właścicielowi nieruchomości, której tylko część nie ma dostępu do drogi publicznej lub budynków gospodarskich, byłoby niezgodne z funkcją instytucji służebności drogi koniecznej. Brak odpowiedniego dostępu występuje zatem także wtedy, gdy jedynie część nieruchomości ma dostateczną łączność drogową z drogą publiczną lub budynkami gospodarskimi, gdy pozostała część takiej łączności jest pozbawiona³¹.

Słownikowe znaczenie pojęcia „odpowiedni” to ‘odpowiadający celowi, przeznaczeniu, spełniający wymagane warunki, stosowny dla kogoś, nadający się do czegoś; właściwy, należyty’³². Przenosząc tę definicję na grunt rozważań o pojęciu odpowiedniego dostępu dla nieruchomości, można by było przyjąć, że odpowiedni dostęp to dostęp odpowiadający celowi nieruchomości potencjalnie władającej, właściwy (należyty) dla niej. Jednakże poszukując znaczenia analizowanego wyrażenia, nie można pomijać kontekstu normatywnego instytucji służebności drogi koniecznej. Należy do niego definicja własności, której przedmiotem może być także nieruchomość. Zgodnie z art. 140 k.c. właściciel może z wyłączeniem innych osób korzystać z rzeczy w szczególności zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem własności. Kodeks cywilny nie zawiera przepisu odwołującego się do celu rzeczy, ale do celu własności rzeczy. Zważywszy na to, można przyjąć, że odpowiedni dostęp nieruchomości do drogi publicznej lub budynków gospodarskich to dostęp umożliwiający wykonywanie własności danej nieruchomości zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa, a nie – przeznaczeniem samej rzeczy. Taki kierunek wykładni potwierdza orzecznictwo³³.

Nadal jednak powyższa formuła nie może zadowalać z uwagi na jej stosunkowo szeroki zakres znaczeniowy. W istocie w zakresie tym mieści się bowiem także koncepcja, że odpowiedni dostęp dla nieruchomości to tylko taki, który pozwala na możliwie najpełniejsze wykonywanie własności nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczym przeznaczeniem; że jest to dostęp najdogodniejszy dla każdorazowego właściciela nieruchomości,

³¹ Por. S. Breyer, *Droga*, s. 732. W postanowieniu SN z 13 kwietnia 2011 r., V CSK 317/10, OSNC-ZD 2012, nr 2, poz. 28, stwierdzono, że „odpowiednim jest taki dostęp do drogi publicznej, który pozwala właścicielowi korzystać z całej nieruchomości (nie tylko z jej części) zgodnie z jej przeznaczeniem. Tak rozumiany dostęp obejmuje również zaplecze budynku wchodzące w skład nieruchomości, umożliwiające racjonalne korzystanie z niej”.

³² *Słownik języka polskiego*, t. II, red. M. Szymczak, Warszawa 1988, s. 469.

³³ W postanowieniu SN z 20 września 2012 r., IV CSK 34/12, niepubl. stwierdzono, że „ustawodawca nie zdefiniował pojęcia „odpowiedniego dostępu”, którym posłużył się w art. 145 § 1 k.c., co nakazuje przyjąć, że chodzi o jego potoczne rozumienie. W tym zaś ujęciu „odpowiedni” to „odpowiadający przeznaczeniu”, „spełniający wymagane warunki”.

z jego punktu widzenia – izolowanej. Koreluje z takim wariantem interpretacyjnym jedna z cech służebności drogi koniecznej jako postaci służebności gruntowej³⁴ – celowość tego prawa. Zgodnie z art. 285 § 2 k.c. służebność gruntowa może mieć jedynie na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej lub jej oznaczonej części. Służebność drogi koniecznej, maksymalizując możliwości wynikające z własności nieruchomości władnącej, realizowałaby zarazem rudymenarny cel służebności gruntowej. Trafnie jednak odrzuca się taką interpretację, przyjmując znacznie węższy zakres znaczeniowy pojęcia odpowiedniego dostępu. Odpowiedni dostęp do drogi publicznej nie jest dostępem najbardziej dogodnym. Służebność drogi koniecznej nie może więc być środkiem optymalizacji możliwości wynikających z własności danej nieruchomości kosztem właściciela innej nieruchomości³⁵. Sensem normatywnym tej instytucji jest bowiem usuwanie stanu izolacji nieruchomości pozbawionej dostępu, a tym samym przywracanie czasem wręcz podstawowej funkcjonalności społeczno-gospodarczej dla własności tej rzeczy.

Odpowiedni dostęp do drogi publicznej lub budynków gospodarskich musi mieć charakter trwały³⁶. Dostęp ograniczony czasowo, a tym bardziej incydentalny nie może być uznany za odpowiedni. Nie może bowiem realizować funkcji własności nieruchomości, które z założenia są realizowane długoterminowo. W takim przypadku można ustanowić służebność drogową, która pozwala na korzystanie ze szlaku drogowego w okresie, w którym niemożliwy jest inny odpowiedni dostęp³⁷. Z drugiej jednak strony szlak drogowy, który jest okresowo wyłączany z eksploatacji, w szczególności wskutek działania sił przyrody (np. coroczne wylewy), może być uznany za odpowiedni, jeżeli harmonizuje to ze sposobem korzystania z drogi (np. dostęp do łąk)³⁸.

Nie budzi wątpliwości, że brak odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub budynków gospodarskich to przede wszystkim brak jakiegokolwiek dostępu dla nieruchomości³⁹, „nieskrępowanego wołą osób trzecich”⁴⁰. Brak ten występuje nie tylko wtedy, gdy nie istnieje jakikolwiek faktyczny

³⁴ Por. A. Kubas, *Ustanowienie*, s. 340; J.S. Piąkowski [w:] *System*, s. 139; postanowienie SN z 23 września 1966 r., III CR 214/66, OSNC 1967, nr 4, poz. 74. Jednakże zdaniem S. Brejera (*Droga*, s. 739) do wykonywania służebności drogi koniecznej przepisy o służebnościach gruntowych mają tylko odpowiednie zastosowanie.

³⁵ Por. W. Kocon, *Droga*, s. 31; W.J. Katner, *Ustanowienie*, s. 121–122; A. Kubas, *Glosa*; postanowienie SN z 23 września 1966 r., III CR 214/66, OSNC 1967, nr 4, poz. 74; postanowienie SN z 17 marca 2011 r., IV CSK 313/10, niepubl.

³⁶ Por. W.J. Katner, *Ustanowienie*, s. 122; A. Kubas, *Ustanowienie*, s. 342; postanowienie SN z 9 września 2011 r., I CSK 657/10, niepubl.

³⁷ Por. W.J. Katner, *Ustanowienie*, s. 122.

³⁸ Por. S. Brejer, *Droga*, s. 735.

³⁹ Por. W. Kocon, *Droga konieczna*, Warszawa 1977, s. 30; W.J. Katner, *Ustanowienie*, s. 119; A. Kuźniar, *Ustanowienie służebności drogi koniecznej*, NP 1977, z. 10–11, s. 1444; postanowienie SN z 9 września 2011 r., I CSK 657/10, niepubl.; postanowienie SN z 20 września 2012 r., IV CSK 34/12, niepubl.

⁴⁰ A. Kubas, *Ustanowienie*, s. 340.

dostęp, ale także wtedy, gdy co prawda taki faktyczny dostęp istnieje, jednakże nie ma tytułu prawnego⁴¹. Faktyczne korzystanie ze szlaku drogowego dzięki uprzejmości sąsiada (prekarium), a nawet posiadanie służebności drogowej nie stanowią przeszkody do żądania ustanowienia służebności drogi koniecznej⁴². W literaturze wskazuje się także, że nie stanowi przeszkody do żądania ustanowienia służebności drogi koniecznej istnienie zobowiązaniowego stosunku prawnego, na podstawie którego możliwe jest korzystanie ze szlaku drogowego; że tylko tytuł prawno-rzeczowy gwarantuje właściwą dla funkcji własności nieruchomości stabilność⁴³. Rzeczywiście istnienie nawet długoterminowego zobowiązania (najem, dzierżawa) nie zmienia sytuacji prawno-rzeczowej nieruchomości, która pozostaje nadal nieruchomością izolowaną. Dostęp oparty na zobowiązaniowym stosunku prawnym (choćby długoterminowym) ma z punktu widzenia funkcji własności nieruchomości charakter incydentalny. Należy jednak podkreślić, że nie tylko instytucje prawa rzeczowego gwarantują stabilną możliwość korzystania z drogi. W rachubę wchodzi ograniczenia własności nieruchomości na podstawie decyzji administracyjnej (art. 112 u.g.n.). W takim przypadku trudno zaprzeczać trwałości takiej instytucji. Ustanowienie służebności drogi koniecznej w takich okolicznościach byłoby pozbawione racji⁴⁴.

Brak odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub budynków gospodarskich występuje także wtedy, gdy co prawda istnieje szlak drogowy łączący nieruchomość z drogą publiczną lub budynkami gospodarskimi, oparty jest na tytule prawnym, niemniej droga ta nie jest wystarczająca, zważywszy na potrzeby nieruchomości izolowanej⁴⁵. W orzecznictwie akcentuje się także konieczność bezpieczeństwa szlaku drogowego⁴⁶.

Powstaje zagadnienie, czy ocena braku odpowiedniego dostępu powinna uwzględniać specyficzne, indywidualne potrzeby konkretnego właściciela, wykonującego własność nieruchomości izolowanej w oznaczony sposób, czy też należy przy niej brać pod uwagę jedynie obiektywne, właściwe dla każdego właściciela nieruchomości potrzeby, wynikające ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia jej własności. Zasadne jest drugie zapatrywanie⁴⁷; prze-

⁴¹ Por. R. Czarnecki [w:] *Kodeks*, s. 394; A. Kuźniar, *Ustanowienie*, s. 1444; A. Kubas, *Ustanowienie*, s. 341; S. Breyer, *Droga*, s. 735.

⁴² Por. A. Kuźniar, *Ustanowienie*, s. 1444.

⁴³ Tamże.

⁴⁴ Por. A. Kubas, *Glosa*.

⁴⁵ Por. J.S. Piątkowski [w:] *System*, s. 134; W. Kocon, *Droga*, s. 30; A. Kubas, *Ustanowienie*, s. 341; W.J. Katner, *Ustanowienie*, s. 120; R. Czarnecki [w:] *Kodeks*, s. 392.

⁴⁶ Por. postanowienie SN z 9 września 2011 r. (I CSK 657/10), niepubl.

⁴⁷ Por. A. Kuźniar, *Ustanowienie*, s. 1447-1448.

mawiają za nim następujące względy. Po pierwsze, treść art. 145 § 1 k.c., zgodnie z którym to „nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu” akcentuje konieczność stosowania obiektywnych kryteriów oceny, w oderwaniu od potrzeb czy upodobań konkretnego właściciela. Ten kierunek wykładni wzmacnia także zawarte w art. 145 § 2 zd. 1 k.c. pojęcie „potrzeb nieruchomości”. W rachubę wchodzi zatem obiektywne i trwałe potrzeby, a nie subiektywne i incydentalne, związane z konkretnym właścicielem. Po drugie, służebność drogi koniecznej jest postacią służebności gruntowej, której wyłącznym i koniecznym celem jest zwiększanie użyteczności nieruchomości lub jej oznaczonej części. Według powszechnie akceptowanej opinii użyteczność ta musi mieć charakter obiektywny, a więc abstrahujący od potrzeb konkretnego właściciela⁴⁸. Powyższe ustalenia pozwalają stwierdzić, że ocena tego, czy dostęp do drogi publicznej lub budynków gospodarskich jest odpowiedni, zależy tylko od czynników obiektywnych, a więc od tego, jakie funkcje społeczno-gospodarcze może realizować nieruchomość; jakie są jej potrzeby, o których stanowi art. 145 § 2 zd. 1 k.c. W odosobnionym orzeczeniu Sąd Najwyższy przyjął, że nieruchomość ma odpowiedni dostęp, jeżeli umożliwia właścicielowi łączność z ośrodkami administracyjnymi, gospodarczymi i kulturalnymi⁴⁹. Na podstawie tego orzeczenia można byłoby wysnuwać wniosek, że przy ocenie odpowiedniości dostępu brany jest pod uwagę czynnik subiektywny. Co prawda Sąd Najwyższy wskazał na powszechnie występujące potrzeby każdego człowieka, niemniej nie są one związane, przynajmniej nie wszystkie⁵⁰ i nie bezpośrednio, z własnością nieruchomości i jej funkcjami. W piśmiennictwie trafnie podkreśla się, że pogląd Sądu Najwyższego nie ma wyraźnych podstaw w art. 145 k.c. i może być zaaprobowany o tyle, o ile potwierdza regułę obiektywnych potrzeb każdego właściciela nieruchomości izolowanej⁵¹. W orzecznictwie dominuje jednak opinia akcentująca czynniki obiektywne, a więc potrzeby nieruchomości, społeczno-gospodarcze funkcje jej własności⁵².

Potrzeby nieruchomości uzależnione są od jej trwałych właściwości, w szczególności od konfiguracji, położenia, sąsiedztwa, znajdujących

⁴⁸ Por. A. Wąsiewicz [w:] *System prawa cywilnego. Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, t. II, red. J. Ignatowicz, Ossolineum 1977, s. 676–677; I. Polszakiewicz-Zabrzeńska, *Służebności gruntowe i osobiste*, Zielona Góra 1996, s. 18; B. Bładowski, A. Gola, *Służebności gruntowe i osobiste*, Warszawa 1988, s. 10–11; J. Wasilkowski, *Prawo rzeczowe w zarysie*, Warszawa 1957, s. 227; J. Winiarz [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. J. Winiarz, Warszawa 1980, s. 217; E. Gniewek, *Kodeks*, s. 690.

⁴⁹ Por. postanowienie SN z 21 grudnia 1971 r., III CRN 403/71, OSPiKA 1972, nr 11, poz. 208.

⁵⁰ Dostęp do ośrodków gospodarczych może mieć ścisły związek z funkcjami własności nieruchomości.

⁵¹ Por. A. Kubas, *Głosa*; W. Kocon, *Droga*, s. 33.

⁵² W postanowieniu SN z 6 lutego 2009 r., IV CSK 401/08, niepubl., uznano, że „przez odpowiedni dostęp do nieruchomości należy rozumieć dostęp, który pozwala właścicielowi korzystać z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem i właściwościami”.

się na niej budynków i innych urządzeń itd.⁵³ Rozpoczęcie działalności gospodarczej na danej nieruchomości bez zmiany jej właściwości (cech trwałych) może co prawda wymagać dogodniejszego dostępu do drogi publicznej, niemniej nie może uzasadniać żądania ustanowienia służebności drogi koniecznej. Nie każda działalność gospodarcza prowadzona na nieruchomości zmienia jej charakter (właściwości). Tylko trwała zmiana cech nieruchomości, w szczególności przez wzniesienie na niej budynków lub innych urządzeń o określonej funkcji gospodarczej, może zmienić także potrzeby tej nieruchomości, a przez to uzasadnić stwierdzenie, że dotychczasowy dostęp do drogi publicznej lub budynków gospodarskich nie jest odpowiedni. Zmiana sposobu korzystania z nieruchomości uznawana jest w literaturze jako zasadny powód żądania ustanowienia albo zmiany treści służebności drogowej⁵⁴. Sposób korzystania z nieruchomości musi być racjonalny, musi odpowiadać choćby potencjalnym funkcjom własności danej nieruchomości. Nawet jeżeli własność nieruchomości jest wykonywana w specyficzny, ale nieracjonalny, niezgodny z cechami nieruchomości sposób przez wszystkich dotychczasowych właścicieli, nie uzasadnia to żądania odpowiedniego dostępu⁵⁵.

W nauce i orzecnictwie kwestię odpowiedniości dostępu łączy się także z opłacalnością i celowością gospodarczą dostosowania istniejącej niedogodnej drogi przez właściciela nieruchomości izolowanej, a także z porównywaniem tych kosztów z uszczerbkiem poniesionym ewentualnie przez właściciela nieruchomości obciążonej⁵⁶. Wpłacanie wątków kosztów dostosowania istniejącej drogi do potrzeb nieruchomości i uszczerbków wynikających z ewentualnego ustanowienia służebności drogi koniecznej czy też kwestii porównywania tych wartości do zagadnienia odpowiedniego dostępu polega na nieporozumieniu i zasadnie jest krytykowane⁵⁷. Odpowiedni dostęp do drogi publicznej lub budynków gospodarskich to wyłącznie zagadnienie właściwego, z punktu widzenia potrzeb nieruchomości, faktycznego urządzenia drogowego,

⁵³ Por. postanowienie SN z 7 listopada 2012 r., IV CSK 423/12, niepubl.

⁵⁴ Por. W. Kocon, *Droga*, s. 30–31; A. Kubas, *Ustanowienie*, s. 343.

⁵⁵ Por. postanowienie SN z 21 marca 2003 r., II CKN 1256/00, niepubl.; postanowienie SN z 9 lutego 2001 r., III CKN 274/00, niepubl.

⁵⁶ Por. R. Czarniecki [w:] *Kodeks*, s. 392–393; J.S. Piątkowski [w:] *System*, s. 134; A. Kubas, *Ustanowienie*, s. 341. Dobitnie wyraził tę opinię Sąd Najwyższy w postanowieniu z 29 grudnia 1970 r., III CRN 412/70, niepubl., stwierdzając, że „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 utrzymywania 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 tę drogę. Po drugie – na tle ogólnych założeń dotyczących racji bytu instytucji służebności gruntowej – dostęp może być uznany za nieodpowiedni dopiero wtedy, kiedy zwiększenie użyteczności nieruchomości wskutek ustanowienia służebności drogowej przewyższałoby uszczerbek gruntów, przez które droga ma prowadzić”.

⁵⁷ Por. W.J. Katner, *Ustanowienie*, s. 122.

z którego korzystanie oparte jest na tytule prawnym (o charakterze trwałym). Czynniki natury gospodarczej mogą stanowić przesłanki uwzględnienia roszczenia o ustanowienie służebności drogi koniecznej, ale na tle art. 145 § 3 k.c., zgodnie z którym przeprowadzenie drogi koniecznej powinno uwzględniać interes społeczno-gospodarczy. Jednakże łączenie tych kwestii na tyle się utrwaliło, że ich pominięcie czyniłoby rozważania o pojęciu odpowiedniego dostępu niepełnymi.

Według powszechnie akceptowanej opinii na właścicielu nieruchomości izolowanej spoczywa obowiązek dostosowania istniejącej drogi w taki sposób, aby odpowiadała ona potrzebom jego nieruchomości. Koszty, praca i wszelkie trudności związane z udostępnieniem nieruchomości drogi publicznej lub budynków gospodarskich w naturalny sposób muszą obciążać w pierwszej kolejności właściciela tej rzeczy⁵⁸. Obciążenie służebnością drogi koniecznej cudzej nieruchomości powinno wchodzić w rachubę w ostateczności. Droga zatem, choć jest niedostosowana do potrzeb nieruchomości, jest odpowiednia, dopóki możliwe jest jej dostosowanie kosztem właściciela⁵⁹.

Sąd Najwyższy podkreśla jednak, że dostosowanie istniejącej drogi bywa niemożliwe ze względów technicznych albo niewspółmiernie kosztowne. W drugim przypadku chodzi nie tylko o wysokość nakładów, które znacznie przenosiłyby wysokość utraconych korzyści z powodu niedostosowania drogi do potrzeb nieruchomości. W rachubę wchodzi także uszczerbek wynikający z wyłączenia oznaczonej części nieruchomości przeznaczonej na drogę z potencjalnej eksploatacji, zgodnej ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem własności nieruchomości, przynoszącej więcej korzyści każdemu właścicielowi. W takich okolicznościach niedostosowana do potrzeb nieruchomości droga może być uznana za nieodpowiedni dostęp⁶⁰.

Niemożliwość czy nieopłacalność dostosowania istniejącej drogi do potrzeb nieruchomości nie stanowi jeszcze ostatecznego uzasadnienia

⁵⁸ Por. A. Kubas, *Ustanowienie*, s. 341; S. Breyer, *Droga*, s. 734; W. Kocon, *Droga*, s. 33–34.

⁵⁹ W postanowieniu SN z 6 kwietnia 2004 r., I CK 552/03, niepubl., stwierdzono, że „w sytuacji, gdy istniejący dostęp do drogi publicznej jest nieodpowiedni, regułą powinno być przystosowanie go do prawidłowego użytku zamiast ustanowienia służebności drogi koniecznej innym szlakiem, chyba że przystosowanie dostępu do drogi publicznej byłoby niemożliwe lub wymagałoby niewspółmiernych i nieopłacalnych nakładów, co zachodzi wyjątkowo”. Por. także postanowienie SN z 29 grudnia 1970 r., III CRN 412/70, niepubl.; postanowienie SN z 26 maja 2008 r., V CSK 81/06, niepubl.; postanowienie SN z 2 lipca 2009 r., V CSK 480/08, niepubl.

⁶⁰ W postanowieniu SN z 2 lipca 2009 r., V CSK 480/08, niepubl., przyjęto, że dopuszcza się „uwzględnienie wniosku o ustanowienie służebności drogowej, mimo że uzyskanie odpowiedniego dostępu jest osiągalne, jeżeli koszty i rozmiary inwestycji potrzebnej do usunięcia przeszkody są bardzo znaczne i czynią ją nieopłacalną”. Por. także postanowienie SN z 7 lutego 1958 r., 4 CR 1021/57, OSN 1959, nr 2, poz. 51; postanowienie SN z 9 grudnia 2004 r., II CK 233/04, niepubl.; postanowienie SN z 21 marca 2003 r., II KKN 1256/00, niepubl.; postanowienie SN z 8 listopada 2002 r., III CKN 1479/00, niepubl.; postanowienie z 6 lutego 2009 r., IV CSK 401/08, niepubl.; postanowienie SN z 2 grudnia 2009 r., I CSK 144/09, niepubl.

dla żądania ustanowienia służebności drogi koniecznej. Zdaniem Sądu Najwyższego należy jeszcze porównać wielkość uszczerbku wynikającą z braku odpowiedniego dostępu (przy niemożliwości dostosowania) albo wysokość kosztów dostosowania (przy nieopłacalnym dostosowaniu) istniejącej drogi z uszczerbkiem, jaki by wyniknął z ustanowienia służebności drogi koniecznej dla właściciela nieruchomości obciążonej⁶¹. W pierwszym przypadku porównuje się uszczerbek wynikający z braku odpowiedniej służebności drogowej z uszczerbkiem wynikającym z ustanowienia służebności drogi koniecznej na nieruchomości obciążonej; w drugim – uszczerbek wynikający z dostosowania istniejącej drogi z uszczerbkiem wynikającym z ustanowienia służebności drogi koniecznej na nieruchomości obciążonej. Jeżeli uszczerbki właściciela nieruchomości potencjalnie władnącej przenoszą uszczerbki właściciela nieruchomości potencjalnie obciążonej, można uznać, że nieruchomość potencjalnie władnąca nie ma odpowiedniego dostępu, a więc jest nieruchomością izolowaną⁶².

W literaturze można odnotować pogląd, że ustanowienie służebności drogi koniecznej jest uzasadnione tylko wtedy, kiedy uszczerbek wynikający z braku odpowiedniego dostępu znacznie przenosi uszczerbek wynikający z obciążenia nieruchomości służebnością⁶³. Równowaga tych uszczerbków przemawia przeciwko ustanowieniu służebności drogi koniecznej⁶⁴. Pogląd ten jest dyskusyjny. Artykuł 145 § 3 k.c. odwołujący się do szerokiej formuły interesu społeczno-gospodarczego nie zawiera tak ścisłej wskazówki. Każdy przypadek żądania ustanowienia służebności drogi koniecznej wymaga uwzględnienia całokształtu okoliczności. W okolicznościach jednego przypadku wystarczająca dla oddalenia żądania o ustanowienie służebności może być równowaga zagrożonych interesów; w okolicznościach innego – przewaga zagrożonego interesu każdego właściciela nieruchomości potencjalnie obciążonej.

⁶¹ Por. postanowienie SN z 29 grudnia 1970 r., III CRN 412/70, niepubl.

⁶² W postanowieniu SN z 7 listopada 2012 r., IV CSK 423/12, niepubl., stwierdzono, że „przy ustanowieniu drogi koniecznej trzeba mieć na uwadze wzajemne interesy stron, a więc nie tylko żądającego ustanowienia drogi, lecz także właściciela nieruchomości, przez którą droga ta ma przechodzić. Jeśli szkoda grożąca właścicielowi nieruchomości mającej zostać obciążoną drogą konieczną jest większa niż korzyści, które uzyska żądający drogi, to nie można orzec ustanowienia drogi koniecznej”.

⁶³ Por. A. Kubas (*Ustanowienie*, s. 341) uważa to za regułę wynikającą z *ratio legis* art. 145 k.c.

⁶⁴ Por. R. Czarnecki [w:] *Kodeks*, s. 393.

Notion of an appropriate access to a public road or farm buildings pursuant to Art. 145(1) of the Polish Civil Code

Summary:

The performance of the title to the land pursuant to its social and economic purpose requires, as a rule, an appropriate access to a public road as such access constitutes one of the basic needs of each real property owner. However, the location or configuration of the real property may limit or even exclude it. Granting the easement of the necessary road lies within the competencies of legal institutions allowing an appropriate access to a public road (Art. 145 of the Polish Civil Code). This institution allows the establishment by court of the real property easement ensuring the easement of access even against the will of the owner of the potentially encumbered real property. The grounds to establish such easement include lack of an appropriate access of the real property (or farm buildings) to a public road. The article analyses the case-law and literature concerning the interpretation of the notion of an appropriate access to a public road; the well known concepts were systematised and new interpretation variants were proposed in the scope of some aspects.

Keywords: Appropriate access, public road, farm building, real property easement, easement of access