

Sygn. akt II Ca 362/17

POSTANOWIENIE

Dnia 9 listopada 2017 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

| | |
|-----------------|--|
| Przewodniczący: | SSO Paweł Hochman |
| Sędziowie: | SSO Dariusz Mizera (spr.) SSO Paweł Lasoń |
| Protokolant: | st. sekr. sąd. Anna Owczarska |

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 26 października 2017 roku

sprawy z wniosku M. R. (1), B. C., E. K.

z udziałem Z. M., M. M. (1), Skarbu Państwa Starosty Powiatu (...)

o ustanowienie drogi koniecznej

na skutek apelacji uczestników: Z. M. i M. M. (1)

od postanowienia Sądu Rejonowego w Piotrkowie Tryb. z dnia 7 lutego 2017 roku, sygn. akt I Ns 1193/14

postanawia: oddalić apelację.

SSO Paweł Hochman

SSO Dariusz Mizera SSO Paweł Lasoń

Sygn. akt II Ca 362/17

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 7 lutego 2017r. Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim po rozpoznaniu sprawy z wniosku M. R. (1). B. C., E. K. z udziałem Z. M., M. M. (1), Skarbu Państwa Starosty Powiatu (...) o ustanowienie drogi koniecznej

1. ustanowił, na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w K. G. gmina W. o numerze działki (...) (stanowiącą aktualnie współwłasność B. C., E. K. i M. R. (1)), dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Piotrkowie Trybunalskim księga wieczysta o nr (...), służebność drogi koniecznej:

a/ o powierzchni 0,0114 ha przez nieruchomość o numerze ewidencyjnym (...) położoną w K. G., stanowiącą współwłasność Z. M. i M. M. (1) w zakresie oznaczonym brązowym kolorem;

b/ o powierzchni 0,0010 ha przez nieruchomości o numerze ewidencyjnym (...) stanowiącą własność Skarbu Państwa w zakresie oznaczonym pomarańczowym kolorem;

na mapie do celów prawnych sporządzonej przez geodetę uprawnionego G. K. (1), zaewidencjonowanej w dniu 1 sierpnia 2016r. pod numerem (...) znajdującej się na k. 287 akt sprawy, stanowiącej integralną część niniejszego postanowienia;

2. zasądził solidarnie od B. C., E. K. i M. R. (1) tytułem jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności opisanej w pkt. 1 na rzecz:

a/ Z. M. i M. M. (1) kwoty po 1.589,50 zł dla każdego z nich;

b/ Skarbu Państwa Starosty Powiatu (...) kwotę 276 zł;

płatne w terminie 7 dni od daty uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia;

3. stwierdził, że koszty tymczasowo poniesione przez Skarb Państwa w niniejszym postępowaniu ponoszą solidarnie wnioskodawcy B. C., E. K. i M. R. (1), a szczegółowe ich wyliczenie pozostawić Referendarzowi Sądowemu po uprawomocnieniu się orzeczenia;

4. stwierdził, że w pozostałym zakresie każdy z uczestników ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły przytoczone poniżej ustalenia i zarazem rozważania Sądu Rejonowego:

Decyzją Naczelnika Gminy w W. numer (...) z dnia 31 sierpnia 1977 r. przejęto na własność Skarbu Państwa nieruchomości oznaczoną numerem działki (...) o powierzchni 0,0763 hektara, stanowiącą własność S. i M. M. (2) zam. D.. Przejęcie przedmiotowych gruntów na rzecz Skarbu Państwa podyktowane było potrzebą rezerwacji terenu pod drogę zbiorczą w obrębie ww. działki.

Decyzją z dnia 04 lutego 1992r. Zarząd Gminy W. orzekł o uznaniu nieruchomości oznaczonej numerem (...) o powierzchni 0,0763 hektara, położonej we wsi D. (gmina G.) za zbędną na cel na jaki została przejęta na własność Skarbu Państwa.

Postanowieniem z dnia 20 sierpnia 1993r., sygn. akt I Ns 418/93, Sąd w/m. stwierdził, że spadek po S. M. synu A. i W., zmarłym dnia (...) w G., ostatnio stale zamieszkałym w G., na podstawie ustawy nabyli: M. M. (3) z domu N. - żona spadkodawcy oraz jego zstępni: M. M. (1), Z. M. po 1/3 części każdy z nich.

Postanowieniem z dnia 16 maja 2008 r., sygn. akt I Ns 416/08, Sąd w/m. stwierdził, że spadek po M. M. (2) córce P. i A., zmarłej dnia (...) w P., ostatnio stale zamieszkałej w G. -

K., na podstawie ustawy nabyli M. M. (1) i Z. M. po 1/2 części każdy z nich.

Postanowieniem z dnia 14 kwietnia 2011r., sygn. akt I Ns 1512/10, Sąd w/m.:

1. dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w K. G. gmina W. o powierzchni 0,3711 ha składającej się z działki oznaczonej w ewidencji gruntów nr (...), dla której w VI Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim jest założona księga wieczysta nr KW (...) (nr po migracji (...)), której aktualnymi współwłaścicielami zgodnie z aktem notarialnym sporządzonym w dniu 25 maja 1995 roku przed notariuszem J. R. w B. nr repertorium (...) są: E. K. w 1/4 (jednej czwartej) części B. C. primo voto O. w 1/4 (jednej czwartej) części, M. R. (1) w 1/4 (jednej czwartej) części i małżonkowie W. i A. R. w 1/4 części, w ten sposób że wyżej opisaną nieruchomość podzielić na następujące działki:

a/(...) o powierzchni 0,2888 ha;

b/ (...) o powierzchni 0,0159 ha;

c/ (...) o powierzchni 0,0318 ha;

d/ (...) o powierzchni 0,0346 ha;

zgodnie z mapą podziału sporządzoną w dniu 23 października 2010 roku przez geodetę uprawnionego A. D., wpisaną do ewidencji Zasobu (...) Ośrodka (...) w P. w dniu 18 listopada 2010 roku pod numerem ewidencyjnym (...);

2. zabudowaną działkę o numerze (...) o powierzchni 0,0346 ha przyznał na wyłączną własność B. C. primo voto O.;

3. zabudowaną działkę o numerze (...) o powierzchni 0,0318 ha przyznał na wyłączną własność E. K.;4.

4. zabudowaną działkę o numerze (...) o powierzchni 0,2888 ha przyznał na wyłączną własność M. R. (1);

5. działkę o numerze (...) o powierzchni 0,0159 ha przyznał jako współwłasność z udziałami po 1/3 (jednej trzeciej) prawa własności dla B. C. primo voto O., E. K. i M. R. (1).

Przedmiotowe postępowanie zostało zainicjowane zgodnym wnioskiem B. C., E. K., M. R. (1) i A. R..

Nieruchomość o numerze działki (...) nie graniczyła z drogą numer (...) (dawniej droga krajowa nr(...)).

Dla nieruchomości położonej w K. G. gmina W. o numerze działki (...), stanowiącej współwłasność wnioskodawców B. C., E. K. i M. R. (1), urządzona jest w Sądzie

Rejonowym w P. VI Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta o numerze (...).

Dla nieruchomości położonej w K. G. gmina W. o numerze działki (...), stanowiącej własność M. R. (1), urządzona jest w Sądzie Rejonowym w Piotrkowie Trybunalskim VI Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta o numerze (...).

Dla nieruchomości położonej w K. G. gmina W. o numerze działki (...), stanowiącej własność E. K., urządzona jest w Sądzie Rejonowym w Piotrkowie Trybunalskim VI Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta o numerze (...).

Dla nieruchomości położonej w K. G. gmina W. o numerze działki (...), stanowiącej własność B. C., urządzona jest w Sądzie Rejonowym w Piotrkowie Trybunalskim VI Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta o numerze (...).

Uczestnicy Z. M. i M. M. (1) są współwłaścicielami nieruchomości położonej w K. G. o numerze działki (...), o powierzchni 0,0114 hektara. Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości położonej w K. G. o numerze działki (...), o powierzchni 0,0010 hektara.

Nieruchomość położona w K. G. o numerze działki (...) obejmuje część starej działki nr (...), wyłączonej na rzecz Skarbu Państwa.

Wjazd od drogi numer (...) na nieruchomości oznaczone numerami działek (...) ma charakter gruntowy. Wjazd ten jest utwardzony. Z przedmiotowego wjazdu korzystają samochody ciężarowe wjeżdżające na teren chlewni uczestników, uczestnicy i osoby pracujące na ich gospodarstwie oraz wnioskodawcy.

Droga wewnętrzna usytuowana na nieruchomości o numerze działki (...) jest drogą gruntową nieutwardzoną stale. Okresowo wysypywany jest gruz na tę drogę, a ostatnie bieżące utrzymanie polegające na uzupełnieniu ubytków i wyrównaniu nawierzchni żwirowej miało miejsce w maju 2015 r. Droga ta służy głównie do dojazdu traktorami i maszynami rolniczymi do znajdujących się tam pól. Maszyny rolnicze i ciężarówki wyjeżdżające na południe z gospodarstwa uczestników również rozjeżdżają tę drogę. Odległość od południowego krańca nieruchomości

uczestników i wnioskodawców do DK (...) wynosi 700m. Odległość od wyjazdu wnioskodawców do DK (...) przez wyjazd po działce uczestników wynosi 40m.

Na wschód od nieruchomości o numerze działki (...) znajduje się nieruchomość o numerze działki (...), a dalej na wschód nieruchomość zabudowana budynkiem w stanie surowym wraz z budynkiem garażu i wejściem do domu od strony drogi numer (...), będąca własnością uczestnika.

Decyzją z dnia 23 maja 2012 r. wydaną na wniosek Z. W. Gminy W. wyraził zgodę na lokalizację zjazdu o parametrach zjazdu indywidualnego z drogi gminnej usytuowanej na działce numer (...), obręb K. G., gmina W. na działkę numer (...), obręb K. G., gmina W. na następujących warunkach:

- zjazd o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m, w tym jezdnię o szerokości nie mniejszej niż 3 m i nie większej niż szerokość jezdni na drodze,

- przecięcie krawędzi nawierzchni zjazdu i drogi wyokrąglić łukiem kołowym o promieniu nie mniejszym niż 3 m, z zastrzeżeniem, że w przypadku niewybudowania zjazdu w ciągu trzech lat przedmiotowa decyzja wygaśnie.

Od 1975r. ojciec wnioskodawców, a w późniejszym okresie wnioskodawcy swobodnie korzystali z nieruchomości położonej w K. G. o numerze działki (...), stanowiącej zjazd do drogi publicznej numer DK (...). Uczestnicy a wcześniej ich poprzednicy prawni przez czterdzieści lat nie sprzeciwiali się, gdy wnioskodawcy przejeżdżali przez przedmiotową nieruchomość. Strony żyły w dobrych stosunkach wzajemnie sobie pomagając również w doprowadzaniu instalacji mediów do swoich nieruchomości.

W połowie 2014 r. uczestnicy zagrozili wnioskodawcom, że zablokują im wjazd przez nieruchomość o numerze działki (...). Bezpośrednią przyczyną zmiany stanowiska uczestników było niewyrażenie przez M. R. (1) zgody na przebudowę budynku (garażu) uczestników usytuowanego na granicy z nieruchomością o numerze działki (...) (stanowiącej własność M. R. (1)) w chlewnię.

Uczestnicy mają wybudowane dwie chlewnie, z których czuć wyraźny zapach.

Nieruchomość oznaczoną numerem działki (...) zamieszkuje ośmioletnia wnuczka B. C., która jest niepełnosprawna. Każdego dnia wnuczka B. C. jest przewożona samochodem na rehabilitację.

Mapa projektu służebności drogi koniecznej zgodnie z wariantem I została sporządzona w dniu 01 sierpnia 2016 r. przez geodetę uprawnionego G. K. (1) i wpisana do ewidencji Zasobu (...) Ośrodka (...) w P. tego samego dnia.

Zgodnie z wariantem I służebność drogi koniecznej obejmuje powierzchnię 0,0010 hektara nieruchomości o numerze działki (...) hektara nieruchomości o numerze działki (...).

Mapa projektu służebności drogi koniecznej zgodnie z wariantem II została sporządzona w dniu 14 marca 2016r. przez geodetę uprawnionego G. K. (1) i wypisana do ewidencji Zasobu (...) Ośrodka (...) w P. w dniu 15 kwietnia 2016 r.

Zgodnie z wariantem II służebność drogi koniecznej obejmuje powierzchnię 0,0388 hektara nieruchomości o numerze działki (...).

Wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej zgodnie z wariantem I dla nieruchomości o numerze działki (...) wynosi kwotę 3.179,00 zł, zaś dla nieruchomości o numerze działki (...) kwotę 276,00 zł.

Wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej zgodnie z wariantem II dla nieruchomości o numerze działki (...) wynosi kwotę 9.213,00 zł.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów załączonych do akt sprawy, których prawdziwość nie była kwestionowana ani przez wnioskodawców ani uczestników. Dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy istotne znaczenie miały również zeznania wnioskodawców i uczestników. Wydając orzeczenie Sąd miał na względzie również

mapę do celów prawnych sporządzoną przez geodetę uprawnionego G. K. (1), a także opinie biegłego do spraw szacowania nieruchomości M. R. (2). Należy podkreślić, że do opinii dotyczących wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej nie zgłoszono jakichkolwiek uwag i zastrzeżeń.

Zgodnie z treścią art. 145 § 1 k.c. jeżeli nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich, właściciel może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej.

Przeprowadzenie drogi koniecznej nastąpi z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić. Jeżeli potrzeba ustanowienia drogi jest następstwem sprzedaży gruntu lub innej czynności prawnej, a między interesowanymi nie dojdzie do porozumienia, sąd zarządzi, o ile to jest możliwe, przeprowadzenie drogi przez grunty, które były przedmiotem tej czynności prawnej (art. 145 §2 k.c.).

Przeprowadzenie drogi koniecznej powinno uwzględniać interes społeczno- gospodarczy (art. 145 § 3 k.c.).

Przeprowadzenie drogi koniecznej stanowi wynik łącznej oceny: potrzeb nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej, najmniejszego obciążenia gruntu, przez który droga ma prowadzić oraz interesu społeczno-gospodarczego.

W wypadku możliwości wyboru między kilkoma gruntami co do przeprowadzenia drogi koniecznej, interes społeczno-gospodarczy wymaga, żeby - 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 zasady jest art. 145 § 2 zd. 2 k.c. wprowadzony w imię zasad współzycia społecznego (art. 5 k.c.), jednakże nie może on iść tak daleko, żeby naruszał interes społeczno-gospodarczy - art. 145 § 3 k.c. (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 02 kwietnia 2014 r., sygn. akt IV CSK 450/13).

W postanowieniu z dnia 11 marca 1970 r., sygn. akt III CRN 36/70, Sąd Najwyższy wskazał, że jeżeli przeprowadzenie drogi koniecznej przez grunt, który był przedmiotem czynności prawnej, powodowało dla tego gruntu znaczenie większe uszczerbek niż dla innego gruntu to z punktu wadzenia interesu społeczno- gospodarczego nie byłoby dopuszczalne przeprowadzenie drogi koniecznej przez grunt, który był przedmiotem czynności prawnej i droga musiałaby być przeprowadzona przez inny grunt.

Przy uwzględnianiu potrzeb nieruchomości pozbawionej odpowiedniego dostępu do drogi publicznej należy zwracać uwagę, aby droga konieczna była przeprowadzona przez grunt, którego uszczerbek wskutek przeprowadzenia drogi jest najmniejszy.

Przeprowadzenie drogi w taki sposób, że z góry można przewidywać, że będzie to stanowiło zarzewie konfliktów sąsiedzkich, z reguły koliduje z interesem społeczno- gospodarczym (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 1983 r., sygn. akt III CRN 14/83).

W nauce prawa również podkreśla się, że ustanowienie służebności drogowej jest możliwe w warunkach kompletnego braku dostępu do drogi albo w przypadku istniejącego dostępu, lecz uznanego za nieodpowiedni, na tle konkretnego stanu faktycznego. Ustalenie, czy nieruchomość gruntowa wraz z zabudowaniami ma odpowiedni dostęp do drogi publicznej zależy od konkretnego stanu faktycznego i jego oceny przez sąd. Nieodpowiedni dostęp do drogi publicznej może polegać, nie tylko na jego braku, lecz także na tym, że pomimo fizycznego dostępu do drogi publicznej, jest ona przez znaczną część roku nieprzejezdna lub przejazd nią jest utrudniony ze względu na zły stan techniczny.

Sąd Rejonowy powołując się na ugruntowane i jednolite orzecznictwo Sądu Najwyższego podkreślił, iż regulacja określona w art. 145§ 2 zd. 2 k.c. nie jest bezwzględna i należy ją rozpatrywać w szerszym kontekście danej sprawy biorąc pod uwagę społeczno – gospodarcze przeznaczenie rzeczy oraz zasady współzycia społecznego.

W niniejszej sprawie wnioskodawcy M. R. (1), B. C. i E. K. wnosili o ustanowienie służebności drogi koniecznej zgodnie z wariantem I mapy sporządzonej przez geodetę uprawnionego, tj. na nieruchomości o numerze działki (...).

stanowiącej współwłasność uczestników Z. M. i M. M. (1) i nieruchomości o numerze działki (...) (będącej własnością Skarbu Państwa) podnosząc, że nie mają odpowiedniego dostępu do drogi publicznej z nieruchomości o numerze działki (...) (której są współwłaścicielami).

Skarb Państwa - Starosta Powiatu (...) pozostawił wniosek do uznania Sądu. Z kolei uczestnicy żądali, aby ewentualne ustanowienie służebności drogi koniecznej obciążło nieruchomość o numerze (...), będącej własnością M. R. (1), tj. zgodnie z wariantem II.

W ocenie Sądu, jakkolwiek nieruchomość o numerze (...) ma dostęp do drogi publicznej przez grunty należące do wnioskodawcy, a następnie przez drogę wewnętrzną (jak wskazano w piśmie z Urzędu Gminy w W. - k. 144) usytuowaną na nieruchomości o numerze działki (...), to ustanowienie służebności drogi koniecznej na działce o numerze (...) byłoby - ze względu na wszystkie okoliczności niniejszej sprawy - sprzeczne zarówno z interesem społeczno- gospodarczym, jak i zasadami współżycia społecznego.

W pierwszej kolejności Sąd Rejonowy podkreślił, że choć droga usytuowana na nieruchomości o numerze działki (...) jest drogą wewnętrzną, a więc niewątpliwie drogą publiczną w rozumieniu art. 145 § 1 k.c., to w istocie mało kto przez nią przejeżdża, m.in. ze względu na jej stan techniczny. Ojciec wnioskodawców oraz wnioskodawcy w późniejszym okresie od lat korzystali z nieruchomości o numerze działki (...), będącej w gruncie rzeczy zjazdem do drogi numer (...). Uczestnik jest właścicielem nieruchomości zabudowanej budynkiem w stanie surowym, wraz z budynkiem garażu i wejściem do domu od strony drogi numer (...) - położonej na wschód od nieruchomości o numerze działki (...). Podczas oględzin z dnia 18 maja 2015r. pełnomocnik wnioskodawców oświadczył, że na północ od ww. domu znajduje się działka stanowiąca własność brata uczestnika, istnieje tam zjazd do drogi numer (...) i docelowo stamtąd miał być wjazd do tego domu. Okoliczność ta - niezaprzeczona przez uczestnika - w przekonaniu Sądu świadczy o tym, że również uczestnik nie traktuje drogi usytuowanej na nieruchomości o numerze działki (...) jako wygodnej, optymalnej i wolałby korzystać z innego zjazdu.

Po drugie wskazał, że ustanowienie służebności drogi koniecznej na nieruchomości będącej współwłasnością uczestników w istocie jej nie obciąża. Podniósł ponadto, że przez kilkadziesiąt lat wnioskodawcy (a wcześniej ich ojciec) przejeżdżali przez powyższą nieruchomość. Praktyka ta nie spotykała się z jakimkolwiek sprzeciwem, zastrzeżeniami ze strony uczestników. Sytuacja ta zmieniła się dopiero w połowie 2014 r., gdy wnioskodawca M. R. (1) nie wyraził zgody na przebudowę budynku (garażu) uczestników usytuowanego na granicy z nieruchomością o numerze działki (...) (stanowiącej własność M. R. (1)) w chlewnię. Wtedy też uczestnicy zagrozili wnioskodawcom, że zablokują im wjazd przez nieruchomość o numerze działki (...). Taki stan rzeczy - w ocenie Sądu - stanowił li tylko formę reperkusji, swoistej „zemsty” uczestników, niepodyktowanej żadnymi racjonalnymi względami. W żaden sposób nie zmienił się bowiem sposób korzystania przez uczestników z tejże nieruchomości, nie zaistniały jakiegokolwiek przesłanki ekonomiczne, które wskazywałyby na fakt, iż przejazdy przez wnioskodawców samochodami utrudniają uczestnikom korzystanie z przedmiotowej nieruchomości. Na marginesie należy nadmienić, że w opinii Sądu decyzja M. R. (1) była uzasadniona. Podczas oględzin w dniu 18 maja 2015 r. Sąd stwierdził, że z dwóch powstałych chlewni czuć wyraźny zapach, wobec czego wydaje się, że nie jest niczym dziwnym, iż M. R. (1) nie zgodził się na budowę kolejnej chlewni na granicy swojej nieruchomości (kwestia immisji, które mogłyby zakłócać ponad przeciętną miarę korzystanie z nieruchomości przez wnioskodawców). Sąd stoi na stanowisku, że takie zachowanie uczestników jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Skoro kwestia przejeżdżenia wnioskodawców przez nieruchomość uczestników przez wiele lat nie była źródłem konfliktów sąsiedzkich, to w przekonaniu Sądu zarzewiem takowego sporu nie będzie również ustanowienie stosownej służebności.

Sąd Rejonowy podniósł ponadto, że nieruchomość stanowiąca współwłasność uczestników była uprzednio przedmiotem decyzji wywłaszczeniowej podyktowanej potrzebą rezerwacji terenu pod drogę zbiorczą w obrębie tejże działki. Następnie przedmiotowa działka została zwrócona uczestnikom, uznano ją bowiem za zbędną za cel na jaki została przejęta na własność Skarbu Państwa. Wzmiankowana nieruchomość ma w istocie jedynie charakter wjazdu, ta droga jest gruntowa, utwardzona (a więc znajduje się w dobrym stanie technicznym). Zdaniem Sądu nie będzie ona pełniła innej funkcji, ponieważ taki jest jej charakter. W konsekwencji jest bardzo mało prawdopodobne aby

służebność drogi koniecznej zgodnie z wariantem I obciążała w przyszłości w większym stopniu nieruchomości o numerze działki (...) w stosunku do chwili obecnej.

Z kolei droga usytuowana na nieruchomości o numerze działki (...) znajduje się w złym stanie technicznym, jest częściowo utwardzona gruzem, częściowo gruntowa. Jak wynika z załączonych do akt sprawy zdjęć, przejazd przez nią jest utrudniony (k. 91-96). Z drogi tej korzystają traktory. Nieruchomość oznaczoną numerem działki (...) zamieszkuje ośmioletnia wnuczka B. C., która jest niepełnosprawna. Każdego dnia wnuczka B. C. jest przewożona samochodem na rehabilitację. Niewątpliwie dogodny przejazd jest w tej sytuacji konieczny i możliwy jedynie w razie ustanowienia służebności drogi koniecznej na nieruchomościach o numerach działek (...).

Zdaniem Sądu ustanowienie służebności drogi koniecznej zgodnie z wariantem I uwzględnia zarówno uzasadnione potrzeby nieruchomości wnioskodawców, jak i interes uczestników oraz interes społeczno-gospodarczy. Wariant I w istocie jedynie sankcjonuje istniejącą przez lata praktykę, zwyczaj, które nie spotykały się z negatywną reakcją uczestników. Tak jak wskazano powyżej, zmiana stanowiska uczestników była wyłącznie wynikiem braku zgody jednego z wnioskodawców na budowę kolejnej chlewni. Sąd nie neguje faktu, że jednostka ma prawo dbać o własne interesy, prawo własności. W tym miejscu należy mieć jednak na uwadze również treść art. 5 k.c., który stanowi, że nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

Z powyższych względów Sąd Rejonowy orzekł jak w punkcie 1 postanowienia.

W konsekwencji Sąd zasądził solidarnie od uczestników na rzecz Z. M. i M. M. (1) kwoty po 1.589,50 zł dla każdego z nich (po 50 % kwoty 3.179,00 zł), a także kwotę 276.00 zł na rzecz Skarbu Państwa - Starosty Powiatu (...) - płatne w terminie 7 dni od daty uprawomocnienia się orzeczenia. Wysokość ww. wynagrodzeń została ustalona przez biegłego w niekwestionowanej opinii.

Na podstawie art. 520 § 2 k.p.c. Sąd stwierdził, że koszty tymczasowo poniesione przez Skarb Państwa w niniejszym postępowaniu ponoszą solidarnie wnioskodawcy (z uwagi na fakt, że wydane orzeczenie jest korzystne z punktu widzenia wnioskodawców). Na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd pozostawił szczegółowe wyliczenie ww. kosztów przez Referendarza sądowego po uprawomocnieniu się orzeczenia.

Na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. Sąd stwierdził, że w pozostałym zakresie każdy z uczestników ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Apelację od powyższego postanowienia złożyli uczestnicy zaskarżając je w części /punkt 1 i 2 postanowienia/, zarzucając mu:

1. naruszenie prawa materialnego, poprzez ustanowienie służebności drogi koniecznej niezgodnie z zasadami wynikającymi z art.145 § 2 i 3 k.c.,
2. sprzeczność ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego przez przyjęcie, że gminna droga publiczna /dz.211/ jest w złym stanie technicznym, utwardzona jest częściowo gruzem, a nadto, że drogą tą wjeżdżają traktory, w sytuacji, gdy jest to normalna droga powszechnego użytku.
3. naruszenie prawa procesowego, które miało wpływ na wynik postępowania, poprzez dokonanie oceny materiału dowodowego w sposób dowolny i bez zachowania zasady bezstronności, między innymi, w kwestii oceny stanu technicznego drogi publicznej, oceny traktowania przez uczestnika drogi usytuowanej na działce (...), a także co do „zemsty” uczestników i zasadności odmowy zgody wnioskodawców na plany dotyczące zabudowy naszej nieruchomości.

Powołując się na powyższe zarzuty apelujący wnosili o zmianę zaskarżonego postanowienia przez ustanowienie służebności drogi koniecznej polegającej na prawie przechodu i przejazdu przez nieruchomość oznaczoną numerem

działki (...), o pow.388 m⁽²⁾, zgodnie z mapą sporządzoną przez biegłego G. K. i przyjętą do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w (...) Ośrodku (...) pod (...) w dniu 15 kwietnia 2016r. i stosowne rozstrzygnięcie o wynagrodzeniu za ustanowienie służebności od wnioskodawców na rzecz właściciela działki (...). Ponadto, wnosili o zasądzenie od wnioskodawców na ich rzecz kosztów postępowania za II instancję.

Sąd Okręgowy dodatkowo ustalił:

Droga wewnętrzna stanowiąca działkę nr (...) ma nieutwardzoną powierzchnię o zmiennej szerokości od 2,5m-4 m. Gmina W. K. planuje utwardzenie odcinka 210m tej drogi destruktem w granicach pasa drogowego co ma nastąpić w 2017r. ewentualnie w 2018r.

Dowód: pisma Urzędu Gminy W. k. 368,377

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja uczestników jest bezzasadna.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego po ich nieznacznym uzupełnieniu i przyjmuje je za własne czyniąc je podstawą swojego rozstrzygnięcia.

W apelacji skarżący dużą wagę przywiązują do kwestii drogi wewnętrznej stanowiącej działkę o nr (...). Droga ta nie stanowi drogi gminnej jest drogą wewnętrzną stanowiącą jednak własność gminy musi być zatem traktowana jako droga publiczna. Bezsprzeczne jest także, że graniczy ona bezpośrednio z działką (...) powstałą w wyniku działu spadku i zniesienia współwłasności, a stanowiącą własność M. R. (1). W toku postępowania odwoławczego dodatkowo ustalono, iż Gmina planuje utwardzenie tej drogi. Ustalenie to zostało jedynie dokonane dla zobrazowania całokształtu sytuacji z uwagi na podniesione zarzuty apelacyjne jednakże w ostatecznym rozrachunku nie ma ono istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy

Kluczowym w sprawie było bowiem rozważenie czy usprawiedliwione w okolicznościach sprawy jest przeprowadzenie drogi koniecznej przez grunt uczestników w sytuacji gdy droga ta może i powinna być - w ocenie skarżących - przeprowadzona przez działkę która powstała w wyniku podziału działki o nr (...).

Zgodnie z art. 145§2 zd.2 k.c. jeżeli potrzeba ustanowienia drogi jest następstwem sprzedaży gruntu lub innej czynności prawnej, a między zainteresowanymi nie dojdzie do porozumienia, sąd zarządzi, o ile to jest możliwe, przeprowadzenie drogi przez grunty, które były przedmiotem tej czynności prawnej.

Z treści przepisu wynika, iż jedynym odstępstwem od w/w zasady jest brak możliwości wytyczenia drogi przez grunty będące przedmiotem czynności prawnej. „Brak możliwości” to nie tylko sytuacja w której takie wytyczenie drogi jest fizycznie niemożliwe ale także przypadek gdy co prawda możliwe byłoby ustanowienie służebności drogowej przez grunt będący przedmiotem czynności prawnej jednakże takie wytyczenie drogi byłoby w sposób oczywisty nieracjonalne. (por. postanowienie SN z 25 kwietnia 2017r. II CSK 476/16 baza Legalis i powołane tam orzecznictwo)

Wyjątek ten nie może jednak iść ponadto tak daleko aby naruszał interes społeczno - gospodarczy. Przez interes społeczno - gospodarczy należy rozumieć także racje ekonomiczne przemawiające za takim, a nie innym rozstrzygnięciem.

W przedmiotowej sprawie Sąd miał do rozważenia dwa warianty drogi koniecznej. Pierwszy przez nieruchomość uczestników do drogi wojewódzkiej nr (...) a drugi przez nieruchomość powstałą na skutek sądowego zniesienia współwłasności do drogi wewnętrznej oznaczonej jako działka nr (...). W ocenie skarżących droga konieczna winna przebiegać przez nieruchomość powstałą w wyniku podziału bo tak stanowi art. 145§ 2 zd.2 k.c. Wnioskodawcy z kolei wskazują, iż najbardziej racjonalnym wariantem będzie przebieg drogi koniecznej przez nieruchomość uczestników w już istniejącym szlaku drożnym.

W orzecznictwie przyjmuje się – co już wyżej podkreślono – , że wyjątek od zasady określonej w art. 145§1 k.c. określony w art. 145§ 2 zd. 2 k.c. nie ma charakteru bezwzględny. Co oznacza, że w pewnych szczególnych sytuacjach przeprowadzenie drogi koniecznej przez grunt który był przedmiotem czynności prawnej może okazać się niecelowe oraz sprzeczne z interesem społeczno - gospodarczym.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należy podkreślić , iż obciążenie służebnością drogową działki o nr (...) powodowałoby konieczność urządzenia na tej działce drogi , a ponadto wyłączałoby część tej działki z użytkowania gdyż w pewnym fragmencie działki droga przebiegałaby po skosie. Służebność na tej działce zajmuje ponad trzykrotnie więcej powierzchni niż na działce uczestników. Wszystko to sprawia, że obciążenie służebnością działki (...) powodowałoby dla tej nieruchomości znacznie większy uszczerbek niż obciążenie służebnością działki uczestników. Należy bowiem pamiętać - jak to słusznie zauważył Sąd Rejonowy - , iż ustanowienie służebności drogi koniecznej na działce uczestników obciąża ją w nieznacznym zakresie gdyż w zasadzie i tak pokrywa się z istniejącą już drogą dojazdową do zabudowań uczestników / co jest widoczne na zdjęciu załączonym do sporządzonej opinii k.184 gdzie po prawej stronie widoczne są zabudowania uczestników, a po lewej zabudowania wnioskodawców/. Droga w którą w istocie włączony został szlak drogi koniecznej ma charakter wjazdu z drogi wojewódzkiej nr (...) i nie będzie ona pełniła także w przyszłości innej funkcji niż obecnie gdyż taki jest jej charakter.

W przypadku konieczności wyboru wariantu przebiegu drogi koniecznej słusznie Sąd Rejonowy opowiedział się za takim jej przebiegiem który w zasadzie nie obciąża działki uczestników. Zupełnie inna byłaby sytuacja gdyby istotnie wnioskodawcy domagali się utworzenia na działce uczestników drogi w nowym przebiegu co rzeczywiście mogłoby obciążać ich działkę ponad miarę i uzasadniać inny jej przebieg. Podłączenie się natomiast do już istniejącej drogi która dodatkowo była wykorzystywana przez wnioskodawców w taki sposób przez cały szereg lat także przez kilka lat bez żadnych przeszkód już po zwrocie nieruchomości przez Skarb Państwa jest celowym i racjonalnym rozwiązaniem które znajduje swoje oparcie w art. 145 k.c. i uwzględnia interes społeczno - gospodarczy obu nieruchomości.

Twierdzenia uczestników jakoby taki przebieg drogi koniecznej generował konflikty nie znajdują jakiegokolwiek uzasadnienia w okolicznościach sprawy. Z istniejącej drogi wnioskodawcy i ich poprzednicy prawni korzystali przez przynajmniej kilkadziesiąt lat bez żadnych przeszkód. Także obecnie uczestnicy w żaden racjonalny sposób nie potrafili wyjaśnić dlaczego oponują takiemu przebiegowi drogi koniecznej co słusznie dało Sądowi Rejonowemu podstawy do ustalenia, iż zachowanie uczestników stanowiło w istocie retorsję za brak zgody przez M. R. (1) na zlokalizowanie chlewni przy granicy jego nieruchomości.

W orzecznictwie przyjmuje się, że osobisty konflikt między właścicielami sąsiadujących nieruchomości nie stanowi przeszkody w ustanowieniu służebności drogi koniecznej jeżeli przemawiają za tym względy społeczno – gospodarcze. (por. postanowienie SN z 28 stycznia 2004r. IV CK 398/02 baza Legalis, postanowienie SN z 4 listopada 2010r. IV CSK 158/10 baza Legalis). Dodatkowo należy zauważyć , iż ruch na ustanowionej drodze ze strony uczestników może mieć tylko charakter sporadyczny (dojazd do posesji), a zatem nie można z tak ustanowioną drogą wiązać niebezpieczeństwa w postaci zarzewia konfliktów.

Reasumując złożona apelacja nie zawiera uzasadnionych podstaw i jako taka podlega oddaleniu, a to na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13§ 2 k.p.c.

SSO Paweł Hochman SSO Dariusz Mizera SSO Paweł Lason