

Sygn. akt III Ca 574/13

## POSTANOWIENIE

Dnia 2 października 2013r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, Wydział III Cywilny Odwoławczy w składzie

następującym:

Przewodniczący - Sędzia: SO Zofia Klisiewicz (sprawozdawca)

Sędzia SO Urszula Kapustka

Sędzia SO Katarzyna Kwilosz – Babiś

Protokolant: insp. Jadwiga Sarota

po rozpoznaniu w dniu 18 września 2013r.

na rozprawie

sprawy z wniosku P. M., K. S. i M. M.

przy uczestnictwie E. O., M. O., J. P. (1), J. P. (2), A. M., E. M., S. M., T. N. i Z. N.

o ustanowienie służebności drogi koniecznej

na skutek apelacji uczestników E. O., M. O., J. P. (1), J. P. (2)

od postanowienia Sądu Rejonowego w Nowym Sączu

z dnia 22 kwietnia 2013r. sygn. akt I Ns 148/11

### **p o s t a n a w i a :**

**1. zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że nadać mu treść: „I. ustanowić służebność drogi koniecznej na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości położonych w N.a oznaczonych jako dz. ewid. nr (...)obj. Kw nr (...), dz. ewid. nr (...) obj. Kw nr (...)i dz. ewid. nr (...)obj. Kw nr (...)szlakiem biegnącym przez dz. ewid. (...)obj. Kw nr (...), dz. ewid. nr (...). Kw nr (...), dz. ewid. nr (...)obj. Kw nr (...), dz. ewid. nr (...)obj. Kw nr (...), a oznaczonym na mapie biegłego geodety Z. S.z dnia 22 marca 2012r. zam. nr (...)wersja III, liniami przerywanymi i kolorem czerwonym oraz cyframi 16'-18-19-20'-21'-22-23-24-25-26-27-28-29-30'-31'-32-33-34'-34, szerokości 3,5 m,**

**II. ustanowić służebność drogi koniecznej na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości położonej w N.a oznaczonej jako dz. ewid. nr (...)obj. Kw nr (...), szlakiem biegnącym przez dz. ewid. nr (...)obj. Kw nr (...)i dz. ewid. nr (...). Kw nr (...), a oznaczonym na mapie biegłego geodety Z. S.z dnia 22 marca 2012r. zam. nr (...) wersja III, liniami przerywanymi i kolorem czerwonym oraz cyframi 19-20'-21'-22-23-24-25-26-27-28-29-30'-31'-32, szerokości 3,5 m,**

**III. zasądzić od wnioskodawców P. M., K. S. i M. M. solidarnie tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej na rzecz:**

**- A. M. kwotę 3 132 zł (trzy tysiące sto trzydzieści dwa złote),**

**- E. M. i S. M. solidarnie kwotę 611 zł (sześćset jedenaście złotych),**

**IV. zasądzić od wnioskodawcy M. M. tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej na rzecz:**

**- P. M. i K. S. solidarnie kwotę 2 372 zł (dwa tysiące trzysta siedemdziesiąt dwa złote),**

**- Z. N. i T. N. solidarnie kwotę 148 zł (sto czterdzieści osiem złotych),**

**V. orzec, że wnioskodawcy i uczestnicy ponoszą koszty związane ze swym udziałem w sprawie,**

**VI. kosztami sądowymi poniesionymi tymczasowo przez Skarb Państwa obciążyć wnioskodawców P. M., K. S. i M. M. solidarnie, pozostawiając szczegółowe wyliczenie ich wysokości referendarzowi sądowemu Sądu Rejonowego w Nowym Sączu.”,**

**2. zasądzić od wnioskodawców solidarnie na rzecz uczestników E. O., M. O., J. P. (1), J. P. (2) solidarnie kwotę 200 zł (dwieście złotych) tytułem zwrotu części kosztów postępowania apelacyjnego, a w pozostałym zakresie orzec, że wnioskodawcy i uczestnicy ponoszą koszty związane ze swym udziałem w sprawie.**

Sygn. akt III Ca 574/13

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 22.04.2013r. Sąd Rejonowy w Nowym Sączu w sprawie z wniosku P. M., K. S. i M. M. przy uczestnictwie E. O., M. O., J. P. (1), J. P. (2), A. M., E. M., S. M., T. N. i Z. N. o ustanowienie służebności drogi koniecznej, ustanowił służebność drogową (droga konieczna) na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości położonych w N., a oznaczonych jako dz. ew. nr (...)obj. KW nr (...), dz. ew. nr (...)obj. KW nr (...)i dz. ew. nr (...)obj. KW nr (...)szlakiem o przeciętnej szerokości 3,5 metra, przebiegającym przez nieruchomości oznaczone jako: dz. ew. nr (...)obj. KW nr (...), dz.ew. nr (...)obj. KW nr (...)i dz. ew. nr (...)obj. KW nr (...)– który to szlak został oznaczony kolorem żółtym i punktami: 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15 w opinii sporządzonej przez biegłego sądowego Z. S.z dnia 12.01.2012 r., zam. Nr (...) (pkt I sentencji), ustanowił służebność drogową na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w N., a oznaczonej jako dz.ew. nr (...)obj. KW nr (...)szlakiem o przeciętnej szerokości 3,5 metra, przebiegającym przez nieruchomości oznaczone jako dz.ew. nr (...)obj. KW nr (...)i dz.ew. nr (...) obj. KW nr (...)– który to szlak został oznaczony kolorem żółtym i punktami: 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14 w opinii sporządzonej przez biegłego sądowego Z. S.z dnia 12.01.2012 r. (pkt II sentencji), zasądził od wnioskodawców P. M., K. S. i M. M. solidarnie tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej na rzecz: E. O.– kwotę 1 630,50 zł, M. O.– kwotę 1630,50 zł oraz J. P. (1) i J. P. (2) do ich niepodzielnej ręki kwotę 1 200 zł (pkt III sentencji), nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa tytułem kosztów postępowania: od wnioskodawczyni K. S. kwotę 1 000 zł (pkt IV sentencji), od wnioskodawcy M. M. kwotę 907,30 zł (pkt V sentencji), od uczestniczek M. O. i E. O. kwoty po 150 zł (pkt VI i VII sentencji), od uczestników J. P. (1) i J. P. (2) solidarnie kwotę 237, 80 zł (pkt VIII sentencji).

Sąd Rejonowy ustalił, że wnioskodawcy P. M. i K. S. są współwłaścicielami dz. ew. nr (...) w częściach odpowiednio w 1/4 i 3/4. Współwłaścicielami dz.ew. nr (...) są: K. M. w 3/8 częściach, P. M. w 1/8 części i M. M. w 4/8 częściach. Właścicielem dz.ew. nr (...) i (...) jest M. M.. Działki te nie mają bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Właściciele w/w działek dojeżdżają do ul. (...) (drogi publicznej) przez działki (...). Sytuacja taka trwa od kilkadziesiąt lat. Właścicielem dz.ew. (...) jest A. M.– brat M. M. i kuzyn P. M.. Współwłaścicielami dz.ew. nr (...) są E. M. i S. M. na prawach wspólności małżeńskiej ustawowej. Są to rodzice M. M. i A. M.. Wskazywany przez wnioskodawców szlak drożny prowadzi przez dz.ew. nr (...), (...) i (...). Współwłaścicielami dz.ew. (...) są M. O. i E. O. po 1/3 części oraz J. P. (1) i J. P. (2) na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej w 1/3 części. Współwłaścicielami dz.ew. nr (...) są M. O. i E. O. po 1/2 części. Wariant drogi koniecznej wskazywany przez wnioskodawców biegnie od ul. (...). Na szerokości około 0,5 metra przebiega ścieżka wyłożona betonowymi płytami chodnikowymi. Na części proponowanego szlaku

znajdują się uprawy: zboże i ziemniaki. Szlak wskazywany przez uczestników, a biegnący przez dz.ew. nr (...)i (...)jest utwardzony na całej długości. Biegnie on w odległości 2,20 metra od ściany starego budynku mieszkalnego. Na dz.ew. nr (...)znajduje się nowowynbudowany dom uczestnika A. M., nadto stare budynki gospodarcze. Dz.ew. nr (...)jest zabudowana domem mieszkalnym, który aktualnie stoi pusty. Na działce nr (...)znajduje się dom mieszkalny, w którym zamieszkuje P. M.wraz ze swoją matką K. S.. Na działce tej wnioskodawca P. M.prowadzi zakład stolarski. Działka nr (...)zabudowana jest domem mieszkalnym, w którym mieszka M. M.. Działka nr (...)jest niezabudowana. Wariant wskazywany przez wnioskodawców w przeszłości był planowany pod urządzenie ul. (...)ale taka droga nie została urządzona. Dz.ew. nr (...)stanowi współwłasność T. N.i M. N.na prawach wspólności małżeńskiej ustawowej. Przy wjeździe z ul. (...)na dz. ew.(...)i (...)jest brama wjazdowa oraz bramka wejściowa, a szlak w tym miejscu ma szerokość 3,5 metra. Na działce nr (...)M. M.zamierza budować dom. Dz.ew. nr (...)została wydzielona pod drogę. Na dz.ew. nr (...)znajduje się słup telefoniczny. Działki ew. nr (...), (...)i (...)powstały z pgr. 73, nadto wraz z dz.ew. nr (...)pochodzą z parcel gruntowych z jednego Lwh. Wysokość wynagrodzenia za poszczególne warianty drogi koniecznej oszacował biegły Z. Z.. W najbliższym czasie nie ma planów urządzenia drogi po dz. ew. nr (...), (...)i (...), które według zamierzeń miały stanowić ul. (...).

W tym stanie faktycznym, Sąd Rejonowy odwołując się do treści art. 145 kc uznał, że droga konieczna winna przebiegać według wariantu wskazanego przez wnioskodawców oznaczonego jako wersja I i kolorem żółtym na mapie geodety Z. S.i tak też ustanowił, zasądzając na rzecz uczestników M. O.i E. O.wynagrodzenie wyliczone przez biegłego Z. Z., a na rzecz J. P. (2)i J. P. (1)wynagrodzenie proponowane przez wnioskodawców. Zdaniem Sądu Rejonowego, ustanowienie drogi koniecznej szlakiem czerwonym byłoby niemożliwe, ponieważ w niektórych punktach szlak ten ma szerokość 1,5 metra i 2,6 metra, nadto przebiega przez siedlisko uczestników postępowania, a to stanowiłoby zarzewie konfliktów. W ocenie Sądu Rejonowego ustanowienie służebności według wersji I jest bardziej racjonalne, gdyż w przyszłości ma powstać w tym miejscu ulica, a nadto szlak ten przebiega przez niezabudowane nieruchomości. Jako okoliczność mającą znaczenie przy wyborze wersji szlaku, Sąd miał na względzie i to, że właściciele dz. ew. nr (...) i (...)nie godzili się na ustanowienie szlaku drogi koniecznej przez te działki. Również wnioskodawca P. M.nie wyrażał zgody na ustanowienie służebności po jego działce nr (...)na rzecz działek (...).

Powyższe postanowienie zaskarżyli uczestnicy E. O., M. O., J. P. (1) i J. P. (2) apelacją, w której zarzucili naruszenie art. 233 § 1 kpc przez dokonanie dowolnej oceny dowodów w przedmiocie ustanowienia służebności drogi koniecznej, naruszenie art. 145 § 1,2,i 3 kc przez przyjęcie, iż nieruchomości wnioskodawców nie mają dostępu do drogi publicznej oraz błędne przyjęcie, że ustanowienie drogi zgodnie z żądaniem wnioskodawców nastąpi z najmniejszym obciążeniem nieruchomości uczestników oraz przez nieuwzględnienie ich interesu społeczno-gospodarczego, a nadto zarzucili błędy w ustaleniach faktycznych, które miały mieć istotny wpływ na treść orzeczenia.

Wskazując na powyższe zarzuty, apelujący wnosili o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, przy uwzględnieniu kosztów postępowania za II instancję.

Skarżący wywodzili, że Sąd Rejonowy nie wziął pod uwagę okoliczności przez nich wskazywanej, w szczególności tego, że M. O.i E. O.dz.ew. nr (...)chcą przeznaczyć na powiększenie ich działek, dz.ew. nr (...)i (...) oraz że urządzenie drogi po działce (...)nie jest potrzebne dla ich działek.

Wnioskodawcy wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania za II instancję.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja okazała się uzasadniona, z tym, że brak było podstaw do uwzględnienia wniosku apelacyjnego o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, gdyż w sprawie nie zachodziła nieważność postępowania ani też nie zachodziły przesłanki z art. 386 § 4 kpc. Nie można także zgodzić się z zarzutem, iż Sąd Rejonowy błędnie uznał, że dz. ewid. nr (...), (...), (...), (...) nie mają dostępu do drogi publicznej. Okoliczność, że w/w działki nie mają odpowiedniego dostępu, prawnie zagwarantowanego, wynika przede wszystkim z opinii biegłego geodety Z. S.i ustalenie w tym zakresie jest prawidłowe. Sąd Okręgowy podziela również ustalenia Sądu

Rejonowego w zakresie stanu prawnego nieruchomości oraz sytuacji na gruncie, natomiast nie akceptuje wniosków prawnych jakie Sąd Rejonowy wyciągnął z tych ustaleń.

Zasadnie został wywiedziony zarzut naruszenia art. 145 kc polegający na wyborze wariantu drogi koniecznej. W związku z tym, że aktualnie nie ma skonkretyzowanych planów urządzenia ulicy po dz. ew. nr (...)i (...), okoliczność ta nie powinna mieć przesądzającego znaczenia przy wyborze wariantu drogi koniecznej. Z treści uzasadnienia zaskarżonego postanowienia zdaje się wynikać, że to dla Sądu miało zasadnicze znaczenie. Tymczasem przy ustanowieniu drogi koniecznej Sąd winien brać pod uwagę przede wszystkim aktualny stan rzeczy jaki jest na gruncie i ewentualnie bliskie i skonkretyzowane plany wprowadzenia zmian na gruncie. Jeżeli w przyszłości powstanie w tym miejscu ulica (droga publiczna), to nie będzie potrzeby utrzymywania drogi koniecznej dla dz.ew. nr (...), (...), (...)i (...). Aktualnie wnioskodawcy korzystają z przejazdów po dz.ew. nr (...)i (...), a działki te powstały z jednej nieruchomości objętej Lwh (...). Właścicielami tych działek jest najbliższa rodzina i rację mają skarżący, iż przede wszystkim wybierając szlak drogi koniecznej, Sąd winien to mieć na względzie. Przed podziałem tej nieruchomości, jako całość miała dostęp do drogi publicznej - ul. (...), a dopiero po podziale jej części utraciły taki dostęp. Wprawdzie z akt sprawy nie wynika, czy następstwem podziału była sprzedaż czy inna czynność prawna, ale nie ma to przesądzającego znaczenia, gdyż w ocenie Sądu Okręgowego ustanowienie służebności drogi koniecznej winno następować w pierwszej kolejności po gruntach rodzinnych, które kiedyś stanowiły jedną całość. Stanowisko uczestników A. M., E. M. czy S. M., iż nie zgadzają się na to, by ich syn czy brat – M. M., czy też kuzyn i bratanek P. M. jeździli przez dz.ew. nr (...)i (...)nie powinno mieć przesądzającego znaczenia. Oczywiście jest, że w sprawie o ustanowienie drogi koniecznej zawsze zachodzi konflikt interesów właściciela nieruchomości obciążonej i właściciela nieruchomości władnącej - w przeciwnym razie służebność taka byłaby ustanowiona notarialnie – ale Sąd taki sprzeciw winien brać pod uwagę tylko w sytuacji, gdy rzeczywiście obciążenie takiej nieruchomości byłoby nieracjonalne. Tymczasem w rozpoznawanej sprawie na dz. ew. nr (...)i (...)w terenie istnieje urządzona droga i faktycznie od początku lat 80-tych z drogi tej korzystają właściciele działek władnących. Innej drogi dla dz.ew. nr (...)i (...)nie ma, zaś z dz.ew. nr (...)wnioskodawca M. M. ma dostęp do dz. ew. nr (...). Twierdzenie P. M., iż przejazdy po jego dz.ew. nr (...)na rzecz (...)i (...)będą zbyt uciążliwe ze względu na bezpieczeństwo dzieci, nie mogło odnieść zamierzonego skutku. Wnioskodawca ten prowadzi zakład stolarski i to głównie do niego przyjeżdżają samochody i to w jego interesie leży zapewnienie bezpieczeństwa dzieciom. Ponadto takie stanowisko nie zasługuje na akceptację, bowiem w sytuacji gdy jest się właścicielem działki izolowanej, do której musi być ustanowiona droga konieczna po cudzych gruntach, to jednocześnie nie powinno się sprzeciwiać uwzględnieniu wniosku po swoich gruntach. Jeżeli chodzi o stanowisko uczestnika A. M., to także nie zasługuje na uwzględnienie twierdzenie, iż przez szlak czerwony nie da się przejechać samochodem ciężarowym. Nie znajduje to bowiem uzasadnienia w aktach sprawy. Materiał na budowę domu przy ul. (...)był zwożony przez szlak czerwony i nadal jest to jedyna komunikacja z drogą publiczną dla dz.ew. nr (...), (...)i (...). Oczywiście jest, że ustanowienie drogi koniecznej dla każdej nieruchomości stanowi obciążenie ale w niniejszej sprawie nie można uznać, by to było nadmierne obciążenie, bowiem faktycznie w terenie droga istnieje i spełnia służebną rolę. Dla wytyczenia szlaku według wariantu wskazywanego przez uczestników – wersja III, oprócz obciążenia dz.ew. nr (...), (...)i (...)musi nastąpić jeszcze zajęcie skraja dz.ew. nr (...)szerokości do 0,77 metra i długości 19,8 metra o łącznej powierzchni 8 m<sup>2</sup>, tak by cały szlak miał szerokość 3,5 metra. Zajęcie części dz.ew. nr (...)pod drogę własności osób obcych w stosunku do wnioskodawców, nie będzie sprzeczne z treścią art. 145 kc, bowiem właśnie przez podział dz. ew. nr (...)na (...)i (...), ta druga utraciła dostęp do drogi publicznej – ul. (...).

W ocenie Sądu Okręgowego, ustanowienie służebności według wariantu I – szlak żółty, nie było zasadne w kontekście powyższych rozważań i zaskarżone postanowienie należało zmienić, ustanawiając służebność drogi koniecznej szlakiem czerwonym - wersja III, oznaczonym na mapie geodety Z. S.z dnia 22.03.2012 r. (k. 242 – 245). Szlak ten nie przebiega bezpośrednio pod domem A. M.i ewentualne przejazdy będą w bezpiecznej odległości od budynku. Należy w tym miejscu zauważyć, że w zabudowie miejskiej, a w takiej położone są budynki stron, ulice i inne drogi bardzo często przebiegają w bezpośrednim sąsiedztwie budynków mieszkalnych i z tego tytułu nikt dróg nie może zamykać. Jeszcze raz należy stwierdzić, że w sytuacji gdy zostanie urządzona droga publiczna po dz. ewid. (...)i (...), to ustanie potrzeba utrzymywania służebności po dz. ewid. nr: (...), (...), (...), i (...). Brak zgody uczestników A. M., E. M., S. M. oraz wnioskodawcy P. M. na ustanowienie służebności drogi koniecznej przez

ich działki, ze względu na zabudowania znajdujące się na ich działkach, nie może zasługiwać na akceptację, w sytuacji gdy wnioskodawcy sami chcą przejeżdżać w sąsiedztwie budynku znajdującego się na dz. ewid. (...)i działek budowlanych, które mają być zabudowane przez uczestników. Rację mają skarżący, iż urządzenie drogi po dz. ewid. nr (...)służyłoby tylko wnioskodawcom, bowiem ich działki mają dostęp od ul. (...)i nie jest im potrzebne urządzenie drogi wariantem wskazywanym przez wnioskodawców. Ustanowienie zatem służebności po dz. ewid. nr (...) stanowiłoby nieuzasadnione, nadmierne obciążenie tej nieruchomości, w stosunku do obciążenia działek, po których droga faktycznie od dziesiątków lat przebiega.

Mając na względzie powyższe, Sąd Okręgowy uznał, że zaskarżone postanowienie należało zmienić i orzekł jak w sentencji. Dokonując zmiany przebiegu służebności drogi koniecznej, Sąd Okręgowy zmienił także orzeczenie w zakresie przyznania wynagrodzenia właścicielom nieruchomości obciążonych, opierając się w tym zakresie na opinii biegłego Z. Z. (k. 373). Opinia ta nie była kwestionowana przez uprawnionych do wynagrodzenia i nie budzi wątpliwości Sądu Okręgowego co do jej wiarygodności. Konsekwencją merytorycznej zmiany postanowienia była również zmiana w zakresie kosztów postępowania. Jeżeli chodzi o koszty sądowe, to Sąd Okręgowy uznał, iż winni je ponieść wnioskodawcy, gdyż w ich interesie było rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie, a jeżeli chodzi o koszty między stronami za I instancję, to Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 520 § 1 kpc, uznając, że brak podstaw do odstąpienia od zasady w nim wyrażonej.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 386 § 1 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc, zaś o kosztach postępowania apelacyjnego postanowił na zasadzie art. 520 § 3 kpc w zw. z § 7 pkt 3 i § 12 ust. 1 pkt 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (opłata od apelacji w kwocie 200 zł i wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 120 zł).

(...)