

Sygn. akt II Ca 466/14

## POSTANOWIENIE

Dnia 22 września 2014 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Grzegorz Ślęzak (spr.)
Sędziowie:	SSO Paweł Lasoń SSR del. Mirosława Makowska
Protokolant:	st. sekr. sąd. Beata Gosławska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 22 września 2014 roku

sprawy z wniosku H. M. i E. S.

z udziałem S. K. i M. K.

o ustanowienie służebności drogi koniecznej

na skutek apelacji uczestników

od postanowienia Sądu Rejonowego w Bełchatowie

z dnia 21 maja 2014 roku, sygn. akt I Ns 945/12

**postanawia: oddalić apelację i nie obciążać uczestników obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania za instancję odwoławczą na rzecz wnioskodawców.**

Na oryginale właściwe podpisy

Sygn. akt II Ca 466/14

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 21 maja 2014 roku Sąd Rejonowy w Bełchatowie ustanowił przez nieruchomości położoną w Z.przy ulicy (...), oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka numer (...)o powierzchni 0,0786 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Bełchatowie urządzona jest księga wieczysta KW nr (...), na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w Z.przy ulicy (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...)o powierzchni 0,0270 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Bełchatowie urządzona jest księga wieczysta KW nr (...), służebność drogi koniecznej polegającej na prawie przejazdu i przechodu pasem gruntu o powierzchni 0,0123 ha, o przebiegu wskazanym na będącej integralną częścią niniejszego orzeczenia mapie sporządzonej dla celów prawnych przez uprawnionego geodetę D. K.i przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 14 października 2013 roku za numerem (...)oraz zasądził od H. M.i E. S.solidarnie na rzecz S.i M.małżonków K.kwotę

2214 złotych tytułem jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie powyżej opisanej służebności. Nadto Sąd ustalił, że każdy z uczestników ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Z ustaleń poczynionych przez Sąd I instancji wynika, że wnioskodawcy H. M. i E. S. są współwłaścicielami po 1/2 części nieruchomości położonej w Z. przy ulicy (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...). Nieruchomość tą nabyli od swoich rodziców W. i K. M. na podstawie umowy darowizny zawartej w dniu 17 lipca 2000 roku.

Działka o numerze ewidencyjnym (...) graniczy od strony zachodniej z działką o numerze ewidencyjnym (...). Granica między nimi, począwszy od ulicy (...) aż do głębi działki, biegnie w linii prostej i wyznaczona jest ścianą budynku mieszkalnego stojącego na działce numer (...) i betonowym płotem. Wjazd na działkę wnioskodawców od strony ulicy (...) możliwy jest jedynie przez sporny pas gruntu.

Na należącej do wnioskodawców działce usytuowany jest dom mieszkalny połączony z domem mieszkalnym stojącym na sąsiadującej działce o numerze (...) należącej do gminy Z.. Wejście do budynku wnioskodawców oraz gminy Z. prowadzi przez wspólny korytarz biegnący przez całą szerokość budynku. Granicę między działką wnioskodawców, a działką gminy Z. wyznacza środek korytarza. Drzwi do korytarza od strony ulicy (...) są dwuskrzydłowe, a ich szerokość wynosi 138 cm. Takie same drzwi znajdują się na końcu korytarza przy wejściu na teren działki wnioskodawców. W najszerszym miejscu korytarz ma 255 cm, a w najwęższym 134 cm. Drzwi korytarza, zarówno od strony ulicy, jak i od podwórka, poprzedzają dwa stopnie.

W głębi działki wnioskodawców znajduje się komórka przeznaczona na opał, fundamenty po rozebranych pomieszczeniach gospodarczych, kosze na odpady segregowane, ogródek oraz szambo, do którego opróżniania konieczne jest wjechanie na działkę wnioskodawców przez sporny pas gruntu. Również składowanie opału może mieć miejsce po wjechaniu na działkę. Wnioskodawcy planują wybudowanie pomieszczenia gospodarczego w miejsce pozostałych fundamentów, jednakże z uwagi na brak dostępu do nieruchomości jest to obecnie niemożliwe.

Współwłaścicielami nieruchomości położonej w Z. przy ulicy (...) oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...) są S. i M. K.. Własność tej nieruchomości nabyli od M. B. na podstawie umowy przeniesienia własności nieruchomości zawartej w 1976 roku. M. B. dokonując sprzedaży działki numer (...) pozostawiła sobie działkę usytuowaną za działką uczestników postępowania. Kwestia dojazdu do tej działki została uregulowana w § 2 umowy przeniesienia własności, zgodnie z którym nieruchomość nabyta przez uczestników jest obciążona służebnością przejazdu na rzecz działki M. B. położonej w Z. przy ulicy (...).

M. i S. K. posiadają wjazd na swoją działkę bezpośrednio od ulicy (...), który oddzielili od reszty swojej posesji betonowym ogrodzeniem biegnącym do znajdującego się w głębi ich działki budynku gospodarczego.

Ze spornego pasa gruntu powszechnie korzystano do 2010 roku. Po dokonanych rozgraniczeniach uczestnicy postępowania zaczęli utrudniać wnioskodawcom korzystanie z drogi dojazdowej. H. M. i E. S. nie mogli wjeżdżać samochodem na swoją działkę i opróżniać szamba. Gruz z rozebranych pomieszczeń gospodarczych wywozili toczkami przez korytarz budynku mieszkalnego na ulicę (...). W ten sam sposób wyprowadzają kosze z odpadami, co jest utrudnione z uwagi na stopnie znajdujące się po obu stronach korytarza.

Z drogi dojazdowej korzystają odpłatnie właściciele działki numer (...). Sąd Rejonowy w Bełchatowie postanowieniem z dnia 7 września 2010 roku w sprawie o sygn. akt I Ns 390/09 ustanowił przez działkę numer (...) na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w Z., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...) służebność drogi koniecznej o przebiegu wskazanym na mapie sporządzonej przez uprawnionego geodetę będącej integralną częścią postanowienia.

M. i S. K., począwszy od 2013 roku, zawierają z gminą Z. umowy o ustanowienie odpłatnej służebności przejazdu na nieruchomości stanowiącej ich własność obejmującej pas gruntu o szerokości 3,8 metra. Na ich podstawie uczestnicy postępowania umożliwiają pojazdom wynajętym przez gminę przejazd przez ich grunt celem wywozu ścieków komunalnych.

Sąd Rejonowy ustalił, że nieruchomość wnioskodawców nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Jedynym możliwym dojazdem do działki numer (...) jest dojazd przez działkę numer (...) - jej część stanowi obecnie drogę dojazdową do działki numer (...).

Na podstawie opinii biegłego z dziedziny geodezji Sąd ustalił, że istnieje możliwość ustanowienia drogi koniecznej dla nieruchomości objętej wnioskiem w taki sposób w jaki dotychczas funkcjonowała. Teren zajęty pod ustanowienie drogi koniecznej na działce numer (...) wynosi 123 m<sup>2</sup> i stanowi pas gruntu o szerokości od 3,8 metra do 4 metrów i o długości wzdłuż całej wschodniej granicy działki numer (...).

Wartość rynkowa działki numer (...), w części dotyczącej samego gruntu bez obciążeń wynosi 54 zł za metr kwadratowy.

Wartość wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej obciążającej działkę numer (...) na rzecz nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka numer (...) przy płatności jednorazowej wynosi 2214 złotych.

Przy ustalaniu wynagrodzenia Sąd I instancji wziął pod uwagę sposób zagospodarowania spornej części gruntu oraz istniejące na nim dotychczasowe obciążenia. Sąd ustalił, iż ustanowienie służebności nie spowoduje obniżenia pozostałej części działki numer (...).

Dokonując oceny wniosku Sąd Rejonowy odwołał się do treści art. 145 § 1 k.c., zgodnie z którym 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 (droga konieczna).

Sąd wskazał, iż przesłanką roszczenia o ustanowienie służebności drogi koniecznej jest brak odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub zabudowań gospodarskich. Chodzi przy tym o całkowity brak dostępu, jak i sytuację gdy dostęp wprawdzie istnieje, ale nie jest odpowiedni, gdyż nie zapewnia niezbędnej łączności umożliwiającej normalne gospodarcze korzystanie z nieruchomości. Odpowiedni dostęp do drogi publicznej zależy zatem od potrzeb nieruchomości wymagającej tej drogi.

Sąd I instancji uznał, że nieruchomość stanowiąca własność wnioskodawców nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej.

Dojazd do drogi publicznej do 2010 roku odbywał się przez pas gruntu stanowiący własność uczestników postępowania. Pas ten był ogólnodostępny, uczestnicy postępowania odgradzili od niego swą posesję betonowym płotem i nie utrudniali przejazdu właścicielom innych pobliskich nieruchomości. Aktualnie ze spornego pasa gruntu korzystają właściciele działek o numerach (...), a ponadto stanowi on drogę dojazdową dla pojazdów asenizacyjnych odbierających ścieki z działki numer (...) należącej do gminy Z..

Sąd uznał, iż konieczność ustanowienia drogi koniecznej podyktowana jest mieszkaniowym charakterem nieruchomości wnioskodawców – koniecznością dojazdu osób trzecich, dostarczania opału do pomieszczenia gospodarczego usytuowanego w południowej części działki oraz opróżniania szamba.

Dokonując rozstrzygnięcia niniejszej sprawy Sąd miał na uwadze fakt wieloletniego niespornego i niezakłóconego korzystania ze spornej części działki uczestników postępowania oraz okoliczność, iż w tym samym miejscu istnieje już służebność drogi koniecznej.

Sąd zważył, że co prawda nieruchomość wnioskodawców ma dostęp do drogi publicznej, a to poprzez korytarz, nie mniej jednak uznał, iż nie stanowi on odpowiedniego dostępu do drogi publicznej w rozumieniu art. 145 § 1 k.c. z uwagi na fakt, iż szerokość korytarza wynosi ok. 140 cm, a zatem może on służyć jedynie do przechodu, a nie przejazdu.

Ustalając miejsce przebiegu służebności drogi koniecznej Sąd oparł się na projekcie biegłego geodety i uznał, że wskazane przez niego miejsce przebiegu jest jedynym możliwym w niniejszej sprawie, uwzględnia przy tym potrzeby nieruchomości nie mającej odpowiedniego dostępu do drogi publicznej i następuje z najmniejszym obciążeniem nieruchomości, przez którą droga ma prowadzić.

Określając wynagrodzenie za ustanowioną służebność drogową Sąd Rejonowy oparł się na opinii biegłego z zakresu budownictwa i szacowania nieruchomości uznając, iż kwota 2214 złotych będzie odpowiadać zasadom współzycia społecznego.

Sąd I instancji rozstrzygnięcie o kosztach oparł o treść art. 520 § 1 k.p.c.

Powyższe postanowienie zaskarżyli w całości uczestnicy postępowania zarzucając w skardze apelacyjnej:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 145 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na bezzasadnym przyjęciu, że nieruchomość wnioskodawców nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej podczas, gdy z zebranego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności z dowodów załączonych przez uczestników postępowania w piśmie przygotowawczym z dnia 5 maja 2014 roku wynika, iż taki dostęp do drogi publicznej istnieje,

2. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na treść zaskarżonego rozstrzygnięcia, a to art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną, a nie swobodną ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego, a w konsekwencji zaniechanie prawidłowej analizy całokształtu okoliczności sprawy, w szczególności poprzez:

- sprzeczność z regułami logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego w odniesieniu do dowodu z zeznań H. M. i E. S. i opinii biegłego geodety, co do przebiegu służebności drogi koniecznej, którym Sąd dał wiarę i oparł na nich rozstrzygnięcie przyjmując, iż nieruchomość wnioskodawców nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej oraz, że korzystanie przez wnioskodawców z tej służebności nie zwiększy znacząco obciążenia nieruchomości,

- nie wzięcie pod uwagę interesu społeczno- gospodarczego M. i S. K., a polegającego na zamiarze rozbudowy budynku mieszkalnego w kierunku wschodnim działki uczestników i tym samym nie wzięcie pod uwagę, że również uczestnicy będą korzystać z wjazdu, na którym ustanowiona jest służebność, a co znacznie zwiększy częstotliwość przejazdu,

- zdyskwalifikowanie zeznań uczestników i dowodów przez nich złożonych w zakresie, iż korzystanie przez wnioskodawców z tej służebności znacznie zwiększy obciążenie nieruchomości oraz w zakresie, iż ustanowienie służebności dla działki numer (...) jest zbędne,

- bezzasadne przyjęcie, iż dostęp nieruchomości wnioskodawców do drogi publicznej poprzez drzwi prowadzące do korytarza nie stanowi odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, gdy z zebranego w sprawie materiału dowodowego, w tym dokumentacji fotograficznej, wynika iż ciąg komunikacyjny przez korytarz nieruchomości jest odpowiednim dostępem do drogi publicznej.

W konsekwencji uczestnicy postępowania wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez oddalenie wniosku w całości, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji oraz o obciążenie wnioskodawców kosztami postępowania.

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

Apelacja nie jest zasadna i nie może zostać uwzględniona przez Sąd Okręgowy.

Na wstępie rozważań należy wskazać, iż Sąd Rejonowy prawidłowo przeprowadził postępowanie dowodowe i dokonał wyczerpujących ustaleń faktycznych. Sąd Okręgowy przyjmuje je za własne bowiem pozwalają one na rozstrzygnięcie apelacji i nie zachodzi potrzeba ich powtarzania. Nadto na pełną aprobatę zasługuje przedstawiona w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia ocena prawna zebranego w sprawie materiału dowodowego.

Wobec powyższego zarzut naruszenia przez Sąd I instancji art. 233 § 1 k.p.c. należy ocenić jako niezasadny. Zgodnie z treścią art. 233 § 1 k.p.c. Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Skuteczne podniesienie naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, iż Sąd rozstrzygający sprawę uchybił regułom oceny dowodów wyrażonym w tym przepisie. Uczestnicy postępowania nie wykazali w skardze apelacyjnej określonych błędów w rozumowaniu zastosowanym przez Sąd I instancji, a treść ich zarzutów wraz z uzasadnieniem stanowi swoistą polemikę ze zdaniem Sądu i sprowadza się do zakwestionowania stanowiska Sądu przyjmującego, że nieruchomości wnioskodawców nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej oraz że korzystanie przez wnioskodawców ze służebności drogowej nie zwiększy znacząco obciążenia nieruchomości uczestników postępowania. Ustawodawca decydując się na wprowadzenie w art. 145 § 1 k.c. pojęć ocennych, jak „odpowiedni dostęp” lub „najmniejsze obciążenie” pozostawił sądom ich konkretyzację na tle okoliczności danej sprawy. Zaskarżone postanowienie w zakresie wykładni tych pojęć nie narusza reguł logiki ani doświadczenia życiowego, opiera się na szczegółowo analizowanym materiale dowodowym, dlatego brak podstaw do kwestionowania oceny Sądu.

Przechodząc do rozważań szczegółowych stwierdzić należy, iż apelujący uczestnicy kierują szereg zarzutów pod adresem zaskarżonego postanowienia, jednakże w realiach niniejszej sprawy za kwestię o pierwszorzędym znaczeniu należy uznać ocenę, czy nieruchomości należące do wnioskodawców ma odpowiedni dostęp do drogi publicznej zgodnie z treścią art. 145 § 1 k.c.

Art. 145 § 1 k.c. przewidujący możliwość ustanowienia drogi koniecznej sankcjonuje sytuacje, w których nieruchomości nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do niej budynków gospodarczych. Ustawa przyznaje właścicielowi takiej nieruchomości roszczenie o ustanowienie drogi koniecznej. Roszczenie to skierowane jest przeciwko właścicielowi gruntu sąsiedniego, przez który droga konieczna ma prowadzić. Przesłankami powstania tego roszczenia jest nie tylko całkowity brak dostępu do drogi publicznej lub budynków gospodarskich, ale też dostęp „nieodpowiedni”.

Nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, jeżeli nie można z tej drogi korzystać w zakresie koniecznym do prawidłowego użytkowania nieruchomości. Chodzi więc o to, by połączenie z drogą publiczną zapewniało wszelką niezbędną ze społeczno - gospodarczego punktu widzenia łączność z tą drogą, umożliwiając normalne, gospodarcze korzystanie z nieruchomości.

Wnioskodawcy mają dostęp do drogi publicznej poprzez wewnętrzny korytarz biegnący wzdłuż budynku wnioskodawców. Jednakże aby droga wewnętrzna mogła stanowić odpowiedni dostęp do drogi publicznej musi być faktycznie i trwale istniejąca, o odpowiedniej szerokości i ukształtowaniu, umożliwiająca nieprzerwany i nieskrępowany dostęp ogółowi osób (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 czerwca 2010 roku, sygn. akt II CSK 30/10). Jak wynika natomiast z protokołu oględzin, jak i opinii biegłego ustanowionego w niniejszej sprawie szerokość korytarza w budynku wnioskodawców w miejscu najwęższym wynosi 134 cm, a w miejscu najszerszym 255 cm. W ocenie Sądu Okręgowego dostęp do drogi publicznej przez takie wejście nie jest odpowiednim dostępem w rozumieniu art. 145 § 1 k.c., a to z uwagi na fakt, iż jest ono zbyt wąskie, aby korzystać z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem. Wskazać bowiem należy, iż wykładnia pojęcia „dostęp do nieruchomości” musi obejmować również możliwość przejazdu pojazdów mechanicznych. Szerokość korytarza wnioskodawców, mimo iż zapewnia dojazd z nieruchomości wnioskodawców do drogi publicznej, wyklucza możliwość dojazdu do niej, co biorąc pod uwagę mieszkaniowy charakter działki wnioskodawców stanowi istotne ograniczenie w zakresie korzystania z nieruchomości. Wszakże użytkowanie pojazdów mechanicznych jest obecnie standardem cywilizacyjnym. W konsekwencji uznać należy, iż nieruchomości wnioskodawców nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej.

W orzecznictwie podkreśla się, że dla ustanowienia drogi koniecznej przez grunt sąsiedni wymagane jest spełnienie dwóch warunków. Po pierwsze, 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, a który polega na wyjęciu spod eksploatacji pasa gruntu na tę drogę. Po drugie, zwiększenie użyteczności nieruchomości wskutek ustanowienia służebności drogowej przewyższy uszczerbek

gruntów, przez który droga ma prowadzić (postanowienie SN z dnia 29 grudnia 1970 roku, III CRN 412/70). W ocenie Sądu Okręgowego obie te przesłanki w niniejszej sprawie zachodzą. Przystosowanie istniejącego dojazdu do stanu odpowiedniego jeśli nie byłoby niemożliwe, to wymagałoby niewspółmiernych i nieopłacalnych nakładów z pewnością wyższych aniżeli szkoda jaką ponieśliby uczestnicy postępowania. Natomiast wymaganie, by droga prowadziła z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które ma przebiegać jest w niniejszej sprawie spełnione, ponieważ droga konieczna ustanowiona została w pasie gruntu od lat wykorzystywanym wyłącznie jako droga, a przy tym będącym drogą konieczną dla właścicieli innych działek. Jeśli zatem można mówić o uszczerbku po stronie uczestników postępowania, to o minimalnym.

Nadto na marginesie należy wskazać, iż S. i M. K. ustanowili na rzecz gminy Z. służebność przejazdu, mimo iż gmina pozostaje w takiej samej sytuacji faktycznej jak wnioskodawcy tzn. posiada łączność z drogą publiczną poprzez korytarz stanowiący własność gminy i wnioskodawców. Postępowanie uczestników razi zatem niekonsekwencją i musi zostać wzięte pod uwagę przez Sąd Okręgowy.

Podsumowując powyższe rozważania, nie można dostrzec w rozstrzygnięciu Sądu I instancji naruszenia prawa materialnego. Podzielić należy pogląd Sądu Rejonowego, iż ustanowienie drogi koniecznej nastąpiło z uwzględnieniem interesu społeczno- gospodarczego oraz że sposób ustalenie drogi odpowiada potrzebom nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej i nastąpił z jak najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga będzie przebiegać.

Reasumując, stwierdzić należy, że apelacja uczestników postępowania w istocie sprowadza się do polemiki z trafnym rozstrzygnięciem Sądu I instancji.

Wobec tego Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację uczestników uznając ją za bezzasadną.

Na oryginale właściwe podpisy