

Sygn. akt II Ca 518/17

## POSTANOWIENIE

Dnia 7 grudnia 2017 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący Sędzia Sądu Okręgowego Andrzej Mikołajewski (spr.)

Sędziowie: Sądu Okręgowego Joanna Misztal-Konecka

Sądu Okręgowego Krzysztof Niezgoda

Protokolant Paulina Trzcńska

po rozpoznaniu w dniu 23 listopada 2017 roku w Lublinie na rozprawie

sprawy z wniosku M. S.

z udziałem Gminy J., A. R., B. R., M. R. i S. R.

o ustanowienie służebności drogi koniecznej

na skutek apelacji wnioskodawcy od postanowienia Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie z dnia 20 grudnia 2016 roku, sygn. akt II Ns 1272/11

postanawia:

I. oddalić apelację;

II. zasądzić od M. S. na rzecz S. R. kwotę 360 zł (trzysta sześćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego;

III. oddalić wniosek M. R. o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Krzysztof Niezgoda Andrzej Mikołajewski Joanna Misztal-Konecka

Sygn. akt II Ca 518/17

## UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 1 czerwca 2011 roku M. S. wniósł o ustanowienie, za jednorazowym wynagrodzeniem, służebności drogi koniecznej na rzecz nieruchomości gruntowej, położonej w D. w gminie J., stanowiącej działki o numerach ewidencyjnych: (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), będącej jego własnością, która miałaby przebiegać po nieruchomości gruntowej, położonej w D. w gminie J., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), będącej własnością A. i B. małżonków R. na prawie wspólności ustawowej małżeńskiej oraz po nieruchomości położonej w D. w gminie J. oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), będącej własnością S. R. – pasem o szerokości jednego metra, na całej długości działki, wzdłuż granicy z działką nr (...) i dalej po nieruchomości położonej w D. w gminie J. oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), będącej własnością M. R. – pasem o szerokości jednego metra na całej długości działki, wzdłuż granicy z działką nr (...).

W piśmie procesowym z dnia 10 lipca 2012 roku wnioskodawca, mając na uwadze aktualny stan zagospodarowania działki nr (...), zmienił żądanie i wniósł o ustanowienie, za jednorazowym wynagrodzeniem, służebności drogi koniecznej po nieruchomości położonej w D. w gminie J., stanowiącej działkę nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), będącej własnością S. R. – pasem o szerokości trzech metrów, na całej długości działki, wzdłuż granicy z działką nr (...) i dalej po nieruchomości położonej w D. w gminie J., stanowiącej działkę nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), będącej własnością M. R. – pasem o szerokości trzech metrów na całej długości działki, wzdłuż granicy z działką nr (...).

\*

Postanowieniem z dnia 20 grudnia 2016 roku Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie:

I. oddalił wniosek;

II. stwierdził, że każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie;

III. nakazał pobrać od M. S. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie kwotę 5 224,40 zł tytułem wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Wnioskodawca M. S. jest właścicielem nieruchomości położonej w D., gminie J., składającej się z działek o numerach ewidencyjnych: (...) – o powierzchni 0,09 ha, 758/15 – o powierzchni 0,10 ha, (...) – o powierzchni 0,10 ha, (...) – o powierzchni 0,10 ha i (...) – o powierzchni 0,12 ha, stanowiących grunty orne. Dla tej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr (...). M. S. nabył przedmiotową nieruchomość od R. R. w dniu 16 grudnia 1993 roku. R. R. przysługiwało prawo własności działki nr (...), którą nabył w dniu 1 kwietnia 1980 roku. Po dokonaniu podziału nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) na działki o numerach: (...), R. R. sprzedał M. S. część nowopowstałych działek, to jest działki o numerach: (...) oraz udział wynoszący 2/3 części w działce nr (...). Nieruchomość wnioskodawcy objęta księgą wieczystą nr (...) nie nosi śladów użytkowania czy uprawy, jest porośnięta krzewami i trawami. M. S. z tej nieruchomości nie korzysta i nie korzystał od momentu jej nabycia.

Działka nr (...), położona w D., gminie J., stanowi własność M. R. w 1/3 części i M. S. w 2/3 części. Dla tej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Działka nr (...) stanowi grunt orny, posiada powierzchnię 0,05 ha i szerokość 3 m. Na gruncie działka nr (...) nie jest wyodrębniona, stanowi całość gospodarczą z działką nr (...).

Działka nr (...), o powierzchni 0,05 ha, będąca gruntem ornym, położona w D., gminie J., objęta księgą wieczystą nr (...), stanowi własność A. i B. małżonków R. na prawie wspólności ustawowej małżeńskiej.

Działka nr (...), o powierzchni 0,16 ha, będąca gruntem ornym, położona w D., gminie J., objęta księgą wieczystą nr (...), stanowi własność S. R..

Działka nr (...), o powierzchni 0,12 ha, będąca gruntem ornym, położona w D., gminie J., objęta księgą wieczystą nr (...), stanowi własność M. R..

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy J., zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy nr (...) z dnia 12 grudnia 2000 roku, ogłoszonym w Dzienniku Urzędowym Województwa L. nr (...) z dnia 30 maja 2001 roku, pozycja(...), działki o numerach: (...) i (...), położone w miejscowości D., gminie J., znajdują się w terenach mieszkalnictwa niskiego.

Nieruchomość należąca do A. i B. małżonków R., oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr (...), oraz nieruchomość należąca do S. R. oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr (...), położone są bezpośrednio przy utwardzonej asfaltem drodze publicznej wiodącej od ul. (...) poprzez nieruchomość drogową należąca do Skarbu Państwa oznaczoną jako działka nr (...), dalej poprzez nieruchomość drogową należąca do Gminy J. oznaczoną jako

działka nr (...), następnie przez działki o numerach: (...) należące do Gminy J. oraz dalej przez nieruchomość oznaczoną jako działka nr (...), także należącą do Gminy J.. Pomiędzy działkami nr (...) biegnie ogrodzenie z siatki drucianej. Działki o numerach (...) nie są na gruncie wydzielone. Działka nr (...) na gruncie stanowi całość z działką nr (...), a działka nr (...) na gruncie stanowi całość z działką nr (...). Na działce nr (...) znajduje się słup energetyczny, którego odległość od siatki na granicy działek nr (...) wynosi 3 m. Na gruncie działki o numerach: (...) stanowią jedną całość. Na gruncie działka nr (...) sięga do działki nr (...), przy czym nie ma widocznych granic tych działek. Działka nr (...) jest cała porośnięta trawą, trawą porośnięte są również działki o numerach: (...) na odcinku co najmniej 8 m licząc od siatki. Na działce nr (...) znajduje się koniec przyłącza wody i w tym miejscu na gruncie znajduje się dół o średnicy około 3 m. Na działkach o numerach (...) znajduje się ogród warzywny. Działka nr (...) posiada nasadzenia w postaci tuju, sosny, jałowca wzdłuż ogrodzenia z siatki, na całej długości tego ogrodzenia, aż do działki nr (...). Na obszarze działki nr (...) znajdują się wskazane nasadzenia w liczbie 40 sztuk do granicy z działką nr (...). W odległości 1,45 m od drucianej siatki na działkach o numerach (...) znajdowała się drewniana komórka, która używana była jako pomieszczenie gospodarcze. Obecnie ta komórka została częściowo rozebrana, tak, że działka nr (...) na całej szerokości 3 m zapewnia wolny wjazd i przejazd.

Działka nr (...) powstała w wyniku podziału działki nr (...), zgodnie z operatem nr (...), z przeznaczeniem pod drogę. Działka nr (...) również powstała w wyniku podziału (dawnej działki nr (...)), zgodnie z operatem nr (...), wówczas powstały też działki o numerach: (...). Kiedy małżonkowie A. R. i B. R. nabywali w 1992 roku działkę nr (...), to dojazd do ich działki z drogi publicznej miał odbywać się po działce nr (...), we własności której początkowo nabyli udział. W 2000 roku małżonkowie R. na swojej nieruchomości (którą stanowiły również nabyte w późniejszym okresie działki o numerach: (...)) rozpoczęli budowę domu, na budowę wjeżdżało się wówczas po działce nr (...). Na czas budowy ogrodzenie znajdujące się pomiędzy działkami o numerach (...) zostało rozebrane. Po zakończeniu budowy, która trwała około dwóch lat, A. R. ogrodził wszystkie swoje działki w jedną całość. Wtedy też powstało obecnie istniejące ogrodzenie z działką nr (...). Po uzgodnieniach z R. R. A. R. postawił to ogrodzenie, odsuwając je od granicy z działką nr (...) w stronę swojej działki na około 40 – 60 cm, i od tamtej pory ogrodzenie to znajduje się w tym samym miejscu. Na działce nr (...) nie ma żadnych obiektów budowlanych. R. R. zaoruje ją na wysokości działek swoich dzieci: S. R. i M. R..

Działka nr (...) o szerokości 3 m jest drogą dojazdową, znajduje się przy utwardzonej asfaltem drodze publicznej wiodącej od ul. (...) poprzez nieruchomość należącą do Skarbu Państwa oznaczoną jako działka nr (...), dalej poprzez nieruchomości należące do Gminy J. oznaczone jako działki o numerach: (...) W ten sposób nieruchomość ta (działka nr (...)) posiada dostęp do gminnej drogi publicznej o szerokości 3 m, dochodzącej do drogi wojewódzkiej o szerokości 5,60 m. Jednocześnie działka nr (...) przylega do działek o numerach: (...), (...), i sięga do działki nr (...).

Sąd Rejonowy wskazał, na podstawie jakich dowodów ustalił powyższy stan faktyczny, dodając, że są to zasadniczo niekwestionowane co do autentyczności i wiarygodności dokumenty, dowód z oględzin nieruchomości i opinia biegłego geodety. Sąd pierwszej instancji podkreślił, że okoliczności faktyczne dotyczące stanu działek i ich użytkowania nie były sporne.

Sąd Rejonowy pominął natomiast dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości z uwagi na brak przesłanek do uwzględnienia wniosku M. S..

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy przywołał art. 285 § 1 k.c., definiujący służebność gruntową oraz art. 145 § 1, § 2 i § 3 k.c., zgodnie z którymi, 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 (drogi koniecznej). Za drogę publiczną uważać przy tym należy drogę zaliczoną na podstawie ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2016 roku, poz.1440) do jednej z kategorii dróg, z której może korzystać każdy, zgodnie z jej przeznaczeniem, z ograniczeniami i wyjątkami określonymi w tej ustawie lub innych przepisach szczególnych (drogi krajowe, wojewódzkie, powiatowe i gminne). Przeprowadzenie drogi koniecznej powinno nastąpić z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić, z uwzględnieniem ponadto interesu społeczno-gospodarczego.

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” oznacza odpowiadający przeznaczeniu, spełniający wymagane warunki. O tym, czy istniejący dostęp jest odpowiedni, decydują więc każdorazowo okoliczności konkretnej sprawy (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 7 marca 2007 roku, II CSK 482/16). Celem ustalenia służebności drogi koniecznej nie jest bowiem ułatwienie, to jest zapewnienie bardziej komfortowego dojazdu do nieruchomości, lecz jedynie zapewnienie dostatecznego dostępu do niej, tak, aby można było korzystać z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 czerwca 2010 roku, II CSK 30/10).

W ocenie Sądu Rejonowego nieruchomość wnioskodawcy, położona w D., w gminie J., stanowiąca działki o numerach ewidencyjnych: (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), ma odpowiedni dostęp do drogi publicznej po działce nr (...), której wnioskodawca jest współwłaścicielem. Działka nr (...) posiada szerokość 3 m, znajduje się przy utwardzonej asfaltem drodze publicznej wiodącej od ul. (...) poprzez nieruchomość należącą do Skarbu Państwa oznaczoną jako działka nr (...), dalej poprzez nieruchomości należące do Gminy J. oznaczone jako działki o numerach: (...). W ten sposób nieruchomość ta (działka nr (...)) posiada dostęp do gminnej drogi publicznej o szerokości 3 m, dochodzącej do drogi wojewódzkiej o szerokości 5,60 m. Jednocześnie działka nr (...) przylega do działek o numerach: (...), i sięga do działki nr (...).

Natomiast odnośnie szerokości działki nr (...) w kontekście odpowiedniości dostępu, i w odniesieniu do twierdzeń wnioskodawcy, powołującego się na § 14 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. z 2015 roku, poz. 1422), zgodnie z którym dopuszcza się zastosowanie dojazdu do działek budowlanych w postaci ciągu pieszo-jezdnego, pod warunkiem, że ma on szerokość nie mniejszą niż 5 m, to w pierwszej kolejności wskazać należy, że sąd w postępowaniu o ustanowienie służebności drogi koniecznej, nie jest związany przepisami prawa administracyjnego, które przewidują szerokość oznaczonych kategorii dróg dojazdowych w zakresie normowanym tymi przepisami. Ustanowienie drogi na podstawie art. 145 k.c. ma bowiem zapewnić nieruchomości władnącej dostęp odpowiedni do drogi publicznej, a ten wyznacza sposób korzystania z tej nieruchomości. Okoliczności dotyczące korzystania z nieruchomości Sąd ustala na datę orzekania, a w stanie faktycznym niniejszej sprawy wnioskodawca nie wykazał, aby istniały względy gospodarcze, które uzasadniałyby poszerzenie istniejącej drogi, którą stanowi działka nr (...).

Przypomnieć należy, że wniosek o ustanowienie służebności drogi koniecznej M. S. uzasadniał tym, że wszystkie działki należące do niego są działkami budowlanymi, leżącymi na terenie mieszkalnictwa niskiego, co dla celów uzyskania pozwolenia na budowę wymusza posiadanie przez potencjalnego inwestora tytułu prawnego do drogi dojazdowej o szerokości 5 m. Podkreślenia wymaga fakt, że na działkach wnioskodawcy nie stoją żadne budynki, a jak wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego, są to grunty porośnięte chwastami, faktycznie nieużytkowane. Wnioskodawca nie udowodnił również, że na działkach o numerach od 758/14 do 758/18 ma zamiar rozpocząć budowę. Rozstrzygnięcie wniosku następuje według stanu rzeczy istniejącego w chwili orzekania, a zatem merytoryczna ocena żądania ma za podstawę aktualne przeznaczenie nieruchomości wnioskodawcy, aktualny sposób korzystania z nieruchomości, przez pryzmat ustalonego stanu faktycznego i nie rozciągając się na przyszłość, nie obejmuje nie dających się realnie przewidzieć przyszłych inwestycji, które wnioskodawca mógłby poczynić na wskazywanych działkach.

Reasumując, Sąd Rejonowy uznał dostęp nieruchomości wnioskodawcy objętej księgą wieczystą nr (...) do drogi publicznej za odpowiedni, a zapewnia go droga dojazdowa po całej działce nr (...), której wnioskodawca jest współwłaścicielem i już tylko z tego powodu ma prawo korzystania z tej nieruchomości.

Rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów postępowania Sąd Rejonowy uzasadnił art. 520 § 1 k.p.c.

Na podstawie art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. z 2016 roku, poz. 623), odpowiednio do zastosowanej zasady rozstrzygnięcia o kosztach postępowania, Sąd Rejonowy nakazał pobrać od wnioskodawcy kwotę nieuiszczonych kosztów sądowych.

\*

Apelację od tego postanowienia wniósł wnioskodawca M. S., zaskarżając postanowienie Sądu Rejonowego w całości.

Wnioskodawca zarzucił zaskarżonemu postanowieniu:

1. naruszenie przepisu prawa materialnego, tj. art. 145 § 1 k.c., polegające na błędnej wykładni pojęcia odpowiedniego dostępu do drogi publicznej i w konsekwencji przyjęcie, iż wobec faktu, że nieruchomości wnioskodawcy stanowiąca działki o numerach ewidencyjnych (...) położone w D., w gminie J., posiada dostęp do drogi publicznej po działce nr (...) szerokości 3 metrów, której wnioskodawca jest współwłaścicielem, w realiach niniejszej sprawy nie zachodzi przesłanka braku odpowiedniego dostępu do drogi publicznej warunkująca ustanowienie służebności drogi koniecznej, podczas gdy nieruchomości należące do wnioskodawcy są działkami budowlanymi leżącymi na terenach mieszkalnictwa niskiego, co dla celów uzyskania pozwolenia na budowę (tj. korzystania z działek zgodnie z ich budowlanym przeznaczeniem) wymusza posiadanie przez inwestora tytułu prawnego do drogi dojazdowej o szerokości 5 m stosownie do treści § 14 ust. 2 rozporządzenia z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – co z kolei uzasadnia twierdzenie, iż istniejący dostęp do drogi publicznej po działce nr (...) o szerokości 3 m jest nieodpowiedni, gdyż nie zapewnia właścicielowi niezbędnej łączności z drogą publiczną umożliwiającą normalne korzystanie z należących do niego działek budowlanych zgodnie z ich przeznaczeniem i właściwościami;

2. naruszenie przepisu prawa materialnego, tj. art. 145 § 1 k.c., poprzez jego błędną wykładnię i bezpodstawne przyjęcie, że odpowiedni dostęp do drogi publicznej wyznacza aktualny sposób korzystania przez wnioskodawcę z należących do niego działek budowlanych, tj. brak rozpoczęcia na działkach inwestycji w postaci budowy budynku – podczas, gdy niemożność korzystania przez wnioskodawcę z tych działek zgodnie z ich przeznaczeniem, tj. rozpoczęcie na nich budowy, determinowana jest właśnie faktem, że działki te nie posiadają odpowiedniego, wymaganego przepisami prawa pięciometrowego dostępu do drogi publicznej, co jest warunkiem sine qua non uzyskania pozwolenia na budowę, czyli możliwości korzystania przez M. S. z działek zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;

3. naruszenie art. 7 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej poprzez wadliwe przyjęcie, że Sąd w postępowaniu o ustanowienie służebności drogi koniecznej nie jest związany przepisami prawa administracyjnego, w sytuacji gdy Sądy mają obowiązek działania na podstawie i w granicach prawa powszechnie obowiązującego, do którego należą również przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, sięgnięcie zaś do kryterium szerokości ciągu pieszo-jezdnego, określonej w § 14 ww. rozporządzenia jako miernika odpowiedniości dostępu do drogi publicznej pozwala na stwierdzenie, że na tle okoliczności faktycznych niniejszej sprawy dostęp do drogi publicznej o szerokości trzech metrów jest niewystarczający, gdyż uniemożliwia uzyskanie przez właściciela pozwolenia na budowę, a więc uniemożliwia korzystanie z nieruchomości zgodnie z ich przeznaczeniem;

4. naruszenie przepisu prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c., polegające na przekroczeniu swobodnej oceny dowodów i dokonaniu teź oceny w sposób sprzeczny z zasadami logiki i doświadczenia życiowego przejawiający się w bezpodstawnym przyjęciu, że dostęp działek budowlanych wnioskodawcy do drogi publicznej jest odpowiedni, w sytuacji, gdy już tylko poczynione przez Sąd Rejonowy ustalenia faktyczne, z których wynika, że małżonkowie R. rozpoczynając budowę domu na sąsiedniej działce budowlanej musieli na czas budowy rozebrać ogrodzenie znajdujące się pomiędzy działkami o numerach (...), by wygospodarować dojazd o szerokości 6 metrów, gdyż droga przebiegająca po działce nr (...) o szerokości 3 metrów nie była wystarczająca w celu dojazdu na budowę maszyn budowlanych i samochodów ciężarowych transportujących materiały budowlane – prowadzą do wniosków odmiennych, tj. że dojazd o szerokości 3 metrów nie uwzględnia gospodarczych potrzeb działek budowlanych powstałych z podziału nieruchomości oznaczonej nr ewidencyjnym (...)

5. naruszenie przepisu prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c., przejawiające się w pominięciu okoliczności, że w pierwotnym zamierzeniu właścicieli działek oznaczonych w ewidencji numerami (...), powstałych z podziału nieruchomości oznaczonej pierwotnie nr działki (...), było zapewnienie wszystkim nowo wydzielanym nieruchomościom dostępu do drogi publicznej o szerokości 6 metrów, obiektywnie uznawanym wówczas przez właścicieli za odpowiedni (zważywszy na budowlane przeznaczenie tych nieruchomości) – miała go zapewnić specjalnie na ten cel wydzielona nieruchomość o szerokości 3 metrów oznaczona nr (...) (stanowiąca współwłasność wnioskodawcy), i działka drogowa oznaczona nr (...) o szerokości 3 metrów (do której wnioskodawca nie posiada żadnych praw), której obecny stan zagospodarowania i fizyczne włączenie jej w granice działki nr (...) należącej do małżonków R. uniemożliwia ponowne przystosowanie jej do potrzeb drogowych.

Wnioskodawca domagał się zmiany zaskarżonego postanowienia poprzez ustanowienie za jednorazowym wynagrodzeniem, ustalonym zgodnie z opinią biegłego sądowego A. S., służebności drogi koniecznej na rzecz nieruchomości gruntowej będącej jego własnością przebiegającej po nieruchomości położonej w D. oznaczonej w ewidencji gruntów nr działki (...), dla której jest prowadzona księga wieczysta nr (...), pasem oznaczonym kolorem niebieskim i przerywaną linią czerwoną według punktów (...) o powierzchni 53 m<sup>(2)</sup> – w kształcie trójkąta o wymiarach u podstawy (punkty (...)) 1,15 m i długości 92 m oraz po nieruchomości nr 758/11, dla której jest prowadzona księga wieczysta nr (...) według punktów: (...), (...), (...) o szerokości między punktami (...) – 1,85 m i między punktami (...) – 2,69 m, o powierzchni 152 m<sup>(2)</sup> oraz po nieruchomości położonej w D. w gminie J., oznaczonej w ewidencji gruntów nr działki (...), dla której jest prowadzona księga wieczysta nr (...), według punktów: (...), (...), (...) o szerokości między punktami (...) – 2,69 m i o szerokości między punktami (...) – 3 m pasem o powierzchni 71 m<sup>(2)</sup>, tj. według wariantu II. opinii biegłego J. C. z dnia 13 maja 2013 roku, a także o zasądzenie od uczestników na rzecz wnioskodawcy zwrotu kosztów postępowania za obie instancje według norm prawem przepisanych.

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

Apelacja wnioskodawcy M. S. nie jest zasadna.

Sąd Rejonowy poczynił w sprawie prawidłowe ustalenia faktyczne i ocenił dowody zgodnie z dyspozycją art. 233 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy przyjmuje te ustalenia za własne.

Sąd Rejonowy – co do zasady – dokonał również prawidłowej oceny prawnej ustalonego stanu faktycznego, przyjmując, że wnioskodawca ma prawnie zapewniony odpowiedni dostęp nieruchomości będącej jego własnością do drogi publicznej i nie jest zasadne jego żądanie sprowadzające się do poszerzenia istniejącej drogi (działki nr (...) o szerokości 3 m) poprzez ustanowienie służebności drogi koniecznej biegnącej po działkach o numerach (...) lub po działce nr (...).

Nie są trafne podniesione w apelacji zarzuty naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., przy czym skarżący sam przyznaje, że Sąd Rejonowy ustalił, iż w czasie budowy małżonkowie R. rozebrali ogrodzenie pomiędzy działkami o numerach (...) w celu zapewnienia dogodnego dojazdu samochodom ciężarowym. Zarzut ten w istocie sprowadza się do wyводу, iż Sąd Rejonowy nie uwzględnił znaczenia tej okoliczności przy ocenie przesłanki odpowiedniości dostępu do nieruchomości wnioskodawcy drogą po działce nr (...) o szerokości 3 m. Podkreślić jednak należy, że fakt, iż inny właściciel sąsiedniej nieruchomości tymczasowo, na czas budowy, zapewnił sobie dla wygody szeroki wjazd na swoją nieruchomość pojazdów dowożących materiały budowlane nie jest równoznaczny ze stwierdzeniem, że wnioskodawcy będącemu właścicielem działek budowlanych również niezbędna jest droga tej szerokości, aby zapewnić do nich odpowiedni dostęp.

Z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 31 grudnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych pojazdów oraz zakresu ich niezbędnego wyposażenia (Dz. U. z 2003 roku, Nr 32, poz. 262, ze zm.) wynika, że co do zasady szerokość pojazdu nie może przekraczać 2,55 m (poza elementami składanymi) - § 2 ust. 2 cyt. rozporządzenia. Pojazdy specjalne, m. in. straży pożarnej, mogą być szersze, przy czym z rozporządzenia Ministrów: Spraw Wewnętrznych i Administracji, Obrony Narodowej, Rozwoju i Finansów oraz Sprawiedliwości z dnia 1 marca 2017 roku w sprawie

pojazdów specjalnych i używanych do celów specjalnych Policji, Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Agencji Wywiadu, Służby Kontrwywiadu Wojskowego, Służby Wywiadu Wojskowego, Centralnego Biura Antykorupcyjnego, Straży Granicznej, Biura Ochrony Rządu, Krajowej Administracji Skarbowej, Służby Więziennej i straży pożarnej (Dz. U. z 2017 roku, poz. 450) wynika, że są to sytuacje szczególne i typowy pojazd straży pożarnej będzie w stanie dojechać do nieruchomości wnioskodawcy, tym bardziej, że z rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 24 lipca 2009 roku w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 roku, Nr 124, poz. 1030) wynika, że minimalna szerokość drogi pożarowej wynosi 3 m (§ 13 ust. 3), a droga taka ma być tworzona tylko dla określonych obiektów (§ 12 ust. 1), do których nie należą typowe, niskie budynki mieszkalne (por. § 209 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie).

Przywołane przez apelującego rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie jest stosowane przy projektowaniu, budowie i przebudowie oraz przy zmianie sposobu użytkowania budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych spełniających funkcje użytkowe budynków, a także do związanych z nimi urządzeń budowlanych (§ 2 ust. 1). W § 14 ust. 1 cyt. rozporządzenia przewidziano szerokość jezdni nie mniejszą niż 3 m, czemu odpowiada szerokość działki nr (...) pełniącej funkcję drogi do nieruchomości wnioskodawcy. Sąd Rejonowy bynajmniej nie sformułował ogólnej tezy, iż przepisy cyt. rozporządzenia nie są aktem obowiązującym sądy, a jedynie prawidłowo wywiódł, że oceniając odpowiedniość dostępu do drogi publicznej sąd powszechny nie ma obowiązku ustanowić służebności drogi koniecznej o szerokości określonej przepisami tego rozporządzenia, lecz powinien kierować się potrzebami nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej oraz możliwie najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga miałaby przebiegać (art. 145 § 2 k.c.), a także interesem społeczno-gospodarczym (art. 145 § 3 k.c.). Sąd ustanawiający służebność drogi koniecznej powinien przy tym ocenić zarówno obecne przeznaczenie i sposób korzystania z nieruchomości, jak i jej przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, wskazujące na jej przyszły, możliwy sposób wykorzystywania. Sam fakt, iż akty prawa administracyjnego umożliwią w przyszłości określoną zabudowę przedmiotowej nieruchomości, nie jest zarazem wystarczający, aby stwierdzić, że istnieją obecnie potrzeby nieruchomości władnącej przemawiające za zapewnieniem jej drogi koniecznej o szerokości koniecznej do realizacji danego przedsięwzięcia budowlanego. Każdorazowo sąd powinien ocenić, czy realizacja tego zamierzenia budowlanego jest realna i wymaga zapewnienia stosownego dostępu nieruchomości do drogi publicznej, czy też pozostaje ona jedynie hipotetycznym sposobem zagospodarowania nieruchomości, który w dającej się przewidzieć przyszłości nie zostanie zrealizowany.

Zwrócić też należy uwagę, że również drogi dojazdowe, będące własnością Skarbu Państwa i Gminy J., do których miałaby dochodzić projektowana służebność drogi koniecznej i zapewniające komunikację z ul. (...), nie mają szerokości większej niż 3 m i szerokość ta okazuje się wystarczająca do obsługi istotnie większego ruchu niż może on mieć miejsce do nieruchomości wnioskodawcy.

Wnioskodawca od wielu lat przebywa w Stanach Zjednoczonych i w ogóle nie korzysta z nieruchomości, którą nabył – jak należy wnosić – w celach inwestycyjnych. Nic nie wskazuje, aby realne było dokonanie przez niego zabudowy tej nieruchomości i aby podjął w tym celu jakiegokolwiek czynności przygotowawcze. Wnioskodawca nie wykazał nawet, że dąży do sprzedaży działek wchodzących w skład przedmiotowej nieruchomości, nie znane są też potrzeby i zamierzenia ich potencjalnych nabywców. Ustanowienie służebności drogi koniecznej nie może służyć wygodzie właściciela nieruchomości władnącej, a tym bardziej nie może być uzasadnione chęcią zwiększenia atrakcyjności nieruchomości (bądź jej części składowych), w celu ich jak najkorzystniejszej sprzedaży.

Nie leży natomiast w kompetencjach sądu powszechnego ocena postępowania organów administracji publicznej i sądownictwa administracyjnego przy wydawaniu pozwoleń na budowę, w szczególności jeżeli chodzi o to, czy spełnione są kryteria określone w § 14 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Z tych względów Sąd pierwszej instancji nie naruszył art. 145 § 1 k.c. poprzez jego niewłaściwą wykładnię i zastosowanie polegające na przyjęciu, iż odpowiedni dostęp do nieruchomości wnioskodawcy zapewnia istniejąca na działce nr (...) droga o szerokości 3 m. Nie należy do biegłego geodety ocena prawna tej przesłanki i nie ma znaczenia, jaki pogląd w tej kwestii był przez niego prezentowany.

Nie ma też istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia o żądaniu wnioskodawcy okoliczność, iż pierwotnie właściciele nieruchomości sąsiednich (przed podziałem działek – o numerach 758/2 i 758/4) przewidywali, że każdy z nich odda pod drogę pas gruntu o szerokości 3 m i w ten sposób dojdzie do faktycznego utworzenia drogi o szerokości 6 m. Nie zostało w niniejszym postępowaniu wykazane, aby podział przedmiotowych nieruchomości był uwarunkowany utworzeniem dróg szerszych niż trzymetrowe, a zamierzenia mające zapewnić wygodny dostęp do nieruchomości, uwzględniający możliwość poruszania się po nim pieszych, postojów pojazdów bądź ich wymijania się, nie zostały w żaden prawny sposób sformalizowane. Nie dowodzą one też tego, że konieczny dostęp do nieruchomości wnioskodawcy wymaga drogi o szerokości 6 m.

Na marginesie dodać należy, że nic nie wskazuje, aby działki o numerach (...) stanowiły jedną nieruchomość, która uległa podziałowi w drodze czynności prawnej. Z akt sprawy wynika, że stan prawny tych nieruchomości ukształtował się w wyniku nabycia własności z mocy prawa na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1971 roku o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. z 1971 roku, Nr 27, poz. 250, ze zm.) – opinia biegłego geodety z k. 305. Zawarte zaś w art. 145 § 2 zdanie drugie k.c. określenie „inna czynność prawna” dotyczy tylko ważnych czynności prawnych i nie obejmuje nieformalnego obrotu nieruchomościami (por. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 19 października 1999 roku, sygn. I CKN 547/99, OSNC 2000/4/76). Wobec tego, gdyby istotnie nieruchomość wnioskodawcy wymagała zapewnienia odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, o ile to możliwe, jej przeprowadzenie powinno nastąpić przez nieruchomości utworzone w wyniku podziału działki nr (...).

W ocenie Sądu Okręgowego Sąd Rejonowy nie naruszył art. 7 Konstytucji, gdyż nie odmówił mocy obowiązującej przepisom prawa (rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie), a tylko prawidłowo wywiódł, że nie ma ono bezpośredniego zastosowania w postępowaniu o ustanowienie służebności drogi koniecznej.

Skarżący nie sformułował zarzutów naruszenia przepisów prawa procesowego w zakresie rozstrzygnięć o kosztach postępowania i o nieuiszczonych kosztach sądowych. Sąd Odwoławczy z urzędu uwzględnił zaś tylko naruszenie prawa materialnego oraz nieważność postępowania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 roku, sygn. II CSK 400/07, Lex nr 371445). Wobec oddalenia apelacji wnioskodawcy nie było podstaw do zmiany tych rozstrzygnięć.

Apelacja wnioskodawcy została oddalona w całości, toteż na podstawie art. 520 § 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. wnioskodawca powinien zwrócić uczestniczce S. R. koszty postępowania odwoławczego w postaci wynagrodzenia pełnomocnika – adwokata w stawce minimalnej wynikającej z § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 pkt 3 i § 15 ust. 1 i ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1800, ze zm.).

Sąd Okręgowy oddalił wniosek M. R. o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania odwoławczego, gdyż jego pełnomocnik nie wykazał poniesienia jakichkolwiek kosztów w instancji odwoławczej (art. 520 § 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).

Z tych względów na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji postanowienia.