

## POSTANOWIENIE

G., dnia 1 lipca 2016 roku

Sąd Rejonowy w Gorzowie Wielkopolskim X Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący SSR Andrzej Mischczak

Protokolant Marta Andrzejewska

po rozpoznaniu w dniu 1 lipca 2016 roku w Gorzowie Wielkopolskim na rozprawie sprawy

z wniosku P. N.

przy udziale R. R., J. R., W. R., J. G. (1), W. G.

- o ustanowienie drogi koniecznej

### **POSTANAWIA:**

I. oddalić wniosek,

II. zasądzić od wnioskodawczyni solidarnie na rzecz uczestników R. R., J. R., W. R. 257 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

## UZASADNIENIE

**P. N.** wniosła o ustanowienie na rzecz każdorazowego właściciela działki nr (...) położonej w G. W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w G. W. prowadzi księgę wieczystą nr (...) służebność drogi koniecznej przez pas ziemi o powierzchni 10 m<sup>((2))</sup> prowadzącej od drogi publicznej – ul. (...) – do nieruchomości wnioskodawczyni i jej garażu znajdującego się na tej nieruchomości od południowo – zachodniej strony działki nr (...) stanowiącej własność uczestników postępowania R. R., J. R. i W. R., położonej przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w G. W. prowadzi księgę wieczystą nr (...); zasądzenie od uczestników zwrotu kosztów postępowania.

W uzasadnieniu wniosku wskazała, że w 1983 r. mąż wnioskodawczyni za zgodą właścicieli nieruchomości należącej do uczestników wybudował garaż, do którego można dojechać tylko korzystając z części nieruchomości uczestników postępowania. Obecnie uczestnicy utrudniają dojazd do garażu, który nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej.

**Uczestnicy postępowania – R. R., J. R., W. R.** – wnieśli o oddalenie wniosku i zasądzenie zwrotu kosztów postępowania.

W uzasadnieniu wskazali, że do garażu możliwy jest dojazd od strony nieruchomości należącej do W. G.. Mąż wnioskodawczyni z własnej woli zmniejszył wjazd od strony nieruchomości pana G. wykonując dobudówkę domu. Ponadto w 1973 r. J. G. (2) przekazał państwu N. część pasa ziemi w zamian za zajęcie części pasa ziemi w dalszej części działki. Na tak ustalonej granicy powstał płot i stan taki trwa po dzień dzisiejszy. Zarówno J. G. (1) jak i jego syn W. ten stan faktyczny akceptują i w każdej chwili są gotowi prawnie go usankcjonować. Brak jest koniecznych przesłanek do ustanowienia służebności drogi koniecznej.

**J. G. (1)** wniósł o oddalenie wniosku (k.175)

**Sąd rejonowy ustalił co następuje:**

Wnioskodawczyni P. N. i jej mąż B. N., na podstawie umowy darowizny z rodzicami wnioskodawczyni z 1971 r. zostali właścicielami nieruchomości położonej w G. W.. przy ul. (...) objętej działką o nr ewid. (...), dla której Sąd Rejonowy w Gorzowie W.. prowadzi księgę wieczystą nr (...).

W. R. (siostra wnioskodawczyni) i jej mąż J. R. w tym samym czasie na podstawie umowy darowizny z rodzicami uczestniczki nabyli własność nieruchomości położonej obok i objętej działką o nr ewid. (...) dla której Sąd Rejonowy w G. W.. prowadzi księgę wieczystą nr (...).

• **Okoliczności bezsporne**

Obie nieruchomości przylegają do siebie dłuższymi bokami, krótszymi bokami obie działki przylegały do ul. (...). Jeszcze w latach 70-tych małżonkowie N. i R. wybudowali na swoich nieruchomościach domy mieszkalne, usytuowane mniej więcej na środku szerokości każdej z nieruchomości.

**Dowody :**

- mapki ewidencyjne k. 24, 25 akt X Ns (...)
- zdjęcia k.11-12, 60-81, 122-132, k.189-190 akt X Ns (...)
- wydruki parametrów pojazdów i kontenerów na odpady k.50-51, 178-185
- zeznania J. G. (1) k.133-134, 160-163 (164-165)
- zeznania W. G. k.135,
- zeznania D. Z. k.135-136
- zeznania G. B. k.136
- zeznania K. N. k.137-138
- zeznania K. M. k.138
- zeznania B. S. k.138-139
- zeznania U. S. k.139
- zeznania R. K. k.139
- protokół oględzin k.160-163 (k.164-165)
- zeznania P. N. k.140-141, 160-163 (164-165)
- zeznania J. R. k.141-142, 160-163 (164-165)
- zeznania R. R. k.142-143, 160-163 (164-165)

Pierwotnie wejście i wjazd na nieruchomość małżonków N. znajdowało się od strony działki o nr ewid. (...), której właścicielem był brat wnioskodawczyni J. G. (1) a obecnie jest jego syn W. G.. J. G. (1) około roku 1975 nieformalnie darował wnioskodawczyni i jej mężowi pas ziemi wzdłuż wspólnej granicy o długości 1 – 1,2 metra na długości ok. 30 m. Uczynił to w zamian za zgodę małżonków N. na wybudowanie przez niego na granicy nieruchomości pieczarkarni. Jednocześnie J. G. (1) wybudował płot z siatki na wysokości ok. 1 metra i ogrodził swoją nieruchomość od nieruchomości Państwa N. na granicy ustalonej słownie. Później ten płot został rozebrany i na jego miejsce J. G. (1) wylał murek i stawiał nowy płot. Przekazania fragmentu ziemi J. G. (1) i małżonkowie N. nigdy nie

sformalizowali prawnie. Obecnym właścicielem nieruchomości – działki ewidencyjnej (...) jest syn J. G. (1), W. G., który odkąd pamięta granicę między nieruchomościami jego ojca a państwa N. odgradzał płot, który uwzględniał przekazany na rzecz państwa N. fragment nieruchomości jego ojca. W. G. nie kwestionuje tego stanu faktycznego, jest gotowy sformalizować prawnie istniejący stan faktyczny, jednak oczekuje w tym zakresie inicjatywy ze strony wnioskodawczyni i poniesienia przez nią kosztów czynności prawnej.

**Dowody:**

- zdjęcia k.11-12, 60-81, 122-132, k.189-190 akt X Ns (...)/15
- wydruki parametrów pojazdów i kontenerów na odpady k.50-51, 178-185
- zeznania J. G. (1) k.133-134, 160-163 (164-165)
- zeznania W. G. k.135
- oświadczenie W. G. z 21.10.2015 r. k.188 akt X Ns (...)/15
- zeznania D. Z. k.135-136
- zeznania G. B. k.136
- zeznania K. N. k.137-138
- zeznania K. M. k.138
- zeznania B. S. k.138-139
- zeznania U. S. k.139
- zeznania R. K. k.139
- protokół oględzin k.160-163 (k.164-165)
- zeznania P. N. k.140-141, 160-163 (164-165)
- zeznania J. R. k.141-142, 160-163 (164-165)
- zeznania R. R. k.142-143, 160-163 (164-165)

Szerokość między parapetem okna budynku przybudówki wnioskodawczyni – najbardziej wystająca część budynku w stronę nieruchomości pana G. - a płotem od strony nieruchomości pana G. wynosi 275 cm. Odległość między ścianą przybudówki a płotem od strony nieruchomości pana G. wynosi 292 cm. Brama od strony nieruchomości pana G. ma długość 295 cm – mierzone od połowy zawiasu.

**Dowody:**

- protokół oględzin k.160-163 (k.164-165)

Przybudówka została wykonana przez państwa N. pod koniec lat 70 – tych. W tym czasie wnioskodawczyni korzystała jeszcze z wjazdu od strony nieruchomości pana G., wjeżdżały tamtędy samochody ciężarowe, traktor żeby orać ziemię z tyłu budynku. Następnie wnioskodawczyni poszerzyła werandę, poszerzając schody, w ten sposób zmniejszając szerokość wjazdu. Kilka lat temu wnioskodawczyni ociepiła przybudówkę styropianem, poszerzając w ten sposób swój budynek i zmniejszając wjazd od strony nieruchomości pana G..

Z tyłu budynku mieszkalnego wnioskodawczyni jest wejście, którym można wejść do wszystkich pomieszczeń w budynku. Z tego wejścia korzysta syn wnioskodawczyni R. N., który na stałe mieszka w B. a który porusza się na wózku inwalidzkim. Sporadycznie odwiedza matkę w G. W.. Przyjeżdża ze znajomymi lub sam pociągiem. Samodzielnie korzysta z komunikacji publicznej, jeździ autobusem, tramwajem po G. W..

Dom wnioskodawczyni podłączony jest do kanalizacji. Ogrzewany jest gazem.

**Dowody:**

- zdjęcia k.11-12, 60-81, 122-132, k.189-190 akt X Ns(...)
- wydruki parametrów pojazdów i kontenerów na odpady k.50-51, 178-185
- zeznania J. G. (1) k.133-134, 160-163 (164-165)
- zeznania W. G. k.135
- zeznania D. Z. k.135-136
- zeznania G. B. k.136
- zeznania K. N. k.137-138
- zeznania K. M. k.138
- zeznania B. S. k.138-139
- zeznania U. S. k.139
- zeznania R. K. k.139
- protokół oględzin k.160-163 (k.164-165)
- zeznania P. N. k.140-141, 160-163 (164-165)
- zeznania J. R. k.141-142, 160-163 (164-165)
- zeznania R. R. k.142-143, 160-163 (164-165)

Na początku lat 80-tych B. N. nabył pierwszy samochód. Krótko później wybudował garaż. Garaż znajdował się w głębi działki za domem mieszkalnym i przylegał do granicy z nieruchomością uczestników postępowania. Drzwi do garażu mają 296 cm a wjazd do niego 286 cm. Z tyłu garażu znajduje się kuchnia letnia, gdzie wnioskodawczyni robi wszystkie przetwory. Kuchnia letnia wnioskodawczyni nie jest podłączona do kanalizacji. Po lewej stronie od kuchni letniej w stronę podwórka znajduje się szambo, które dwa razy w roku musi opróżniać. Nie ma przeszkód prawnych i technicznych, aby kuchnię letnią podłączyć do kanalizacji. Uczestnicy postępowania również posiadają kuchnię letnią, w której jest również toaleta. Kuchnia letnia i toaleta uczestników podłączone są do kanalizacji. Obecnie w budynku tym uczestnicy prowadzą pracę remontowe. Materiały potrzebne do remontu były dostarczane przed budynek mieszkalny a stamtąd dowożone taczka do budynku kuchni letniej. Z tyłu budynku gospodarczego uczestników znajduje się szambo, w którym gromadzona jest woda deszczowa z rynien, która służy uczestnikom do podlewania ogrodu.

Na początku lat 80 – tych B. N. i J. R. zaczęli rozmawiać o tym, aby między ich budynkami mieszkalnymi wykonać wspólny wjazd prowadzący na tył obu nieruchomości z ul. (...).

Szwagrowie przed końcem 1983 r. zawarli porozumienie. Zgodnie z nim, z wjazdu miały korzystać obie rodziny, a sam wjazd miał przebiegać po części przez obie nieruchomości – bez wyznaczenia konkretnych granic drogi. Droga miała przebiegać przez części działek stanowiących dotąd tereny zielone.

W celu przygotowania wjazdu J. R. usunął stojący na jego nieruchomości słup energetyczny i wykonał w porozumieniu z B. N. metalową bramę. Wjazd na posesję w bramie między nieruchomością wnioskodawczynie a uczestnikami ma 310 cm. W największym fragmencie drogi między budynkiem wnioskodawczynie a granicą z nieruchomością uczestników jest 220 cm, a licząc od rynny 205 cm.

**Dowody:**

- zdjęcia k.11-12, 60-81, 122-132, k.189-190 akt X Ns (...)
- wydruki parametrów pojazdów i kontenerów na odpady k.50-51, 178-185
- zeznania J. G. (1) k.133-134, 160-163 (164-165)
- zeznania W. G. k.135
- zeznania D. Z. k.135-136
- zeznania G. B. k.136
- zeznania K. N. k.137-138
- zeznania K. M. k.138
- zeznania B. S. k.138-139
- zeznania U. S. k.139
- zeznania R. K. k.139
- protokół oględzin k.160-163 (k.164-165)
- zeznania P. N. k.140-141, 160-163 (164-165)
- zeznania J. R. k.141-142, 160-163 (164-165)
- zeznania R. R. k.142-143, 160-163 (164-165)

Ze wspólnego wjazdu obie rodziny korzystały w zasadzie nieprzerwanie do 2014 r. W 2014 r. rodzina R., uzasadniając to stanem zdrowia W. R., odgrodziła obie nieruchomości, stawiając drewniany płot między nimi. Sąd nakazał rodzinie R. przywrócić w ten sposób zabrane wnioskodawczynie posiadanie części nieruchomości uczestników postępowania.

**Dowody:**

- zeznania J. G. (1) k.133-134, 160-163 (164-165)
- zeznania W. G. k.135
- zeznania D. Z. k.135-136
- zeznania G. B. k.136
- zeznania K. N. k.137-138

- zeznania K. M. k.138
- zeznania B. S. k.138-139
- zeznania U. S. k.139
- zeznania R. K. k.139
- wyrok SR w Gorzowie W.. z 13.02.2015 r. w sprawie X C (...) k.221 akt X C (...)
- zeznania P. N. k.140-141, 160-163 (164-165)
- zeznania J. R. k.141-142, 160-163 (164-165)
- zeznania R. R. k.142-143, 160-163 (164-165)

Wnioskodawczyni wystąpiła o stwierdzenie zasiedzenia służebność gruntową przejazdu i przechodu przez pas ziemi pomiędzy ul. (...) a garażem po południowo – zachodniej stronie działki nr (...) należąca do R. R., W. R. i J. R.. Postanowieniem z 4 listopada 2015 r. Sąd Rejonowy w G. W.. w sprawie X Ns (...)/15 wniosek ten oddalił.

**Dowód:**

- wniosek z dnia 31.03.2015 r. k..2-10 akt X Ns (...)/15
- postanowienie Sądu Rejonowego w G. W. z 4.11.2015 r. w sprawie X Ns (...)/15 k. 195 akt X Ns (...)/15

**Sąd rejonowy zważył, co następuje :**

Wniosek okazał się niezasadny.

Zgodnie z art. 145 § 1 2 i 3 k.c. jeżeli nieruchomości **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).

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.

§ 3. Przeprowadzenie drogi koniecznej powinno **uwzględniać interes społeczno-gospodarczy.**

Przesłanką roszczenia o ustanowienie służebności drogi koniecznej jest brak odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub zabudowań gospodarskich. Chodzi tu zarówno o całkowity brak takiego dostępu, jak i gdy dostęp wprawdzie istnieje, ale jest nieodpowiedni, gdyż nie zapewnia niezbędnej łączności umożliwiającej normalne, gospodarcze korzystanie z nieruchomości (np. z uwagi na uzasadnione potrzeby związane z przeznaczeniem nieruchomości, ukształtowaniem terenu). Odpowiedni dostęp do drogi publicznej zależy więc od potrzeb nieruchomości wymagającej tej drogi.<sup>1</sup> Odpowiedni dostęp do drogi publicznej powinien stwarzać rzeczywistą, bezpieczną możliwość przedostania się z nieruchomości do takiej drogi; możliwość ta musi dotyczyć drogi prawidłowo funkcjonującej w systemie dróg publicznych i istnieć trwale, a nie tylko w pewnych okresach roku.<sup>2</sup>

Trzeba pamiętać, że art. 145 k.c. stanowi ograniczenie prawa własności i dlatego ustanowienie służebności drogowej na cudzym gruncie powinno mieć **wyjątkowy** charakter. W tym kierunku idzie też orzecznictwo Sądu Najwyższego. Należy wskazać w szczególności na postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2006 r. (I CK 552/03, OSNC

2005, nr 4, poz. 70), w którym sąd ten stwierdził, że w razie gdy dostęp do drogi publicznej jest nieodpowiedni, zasadą powinno być przystosowanie go do użytku zamiast ustanawiania służebności drogi koniecznej przez cudzą nieruchomość, chyba że przystosowanie takie byłoby niemożliwe lub wymagałoby niewspółmiernych i nieopłacalnych nakładów<sup>3</sup>. W postanowieniu z dnia 7 lipca 1999 r. (II CKN 786/98, OSNC 2000, nr 2, poz. 34) Sąd Najwyższy wskazał, że dostęp jest nieodpowiedni wówczas, gdy stwarza niebezpieczeństwo w ruchu drogowym. Stanowisko takie jest trafne przy założeniu, że wyjazd z nieruchomości przylegającej do drogi publicznej nie może być przystosowany przez właściciela w sposób zapewniający bezpieczeństwo ruchu drogowego. Należy też zgodzić się z poglądem, że art. 145 k.c. nie daje roszczenia o ustanowienie służebności drogowej, zapewniającej łatwiejsze korzystanie z nieruchomości, lecz stanowi podstawę prawną żądania ustanowienia drogi koniecznej zapewniającej niezbędny dostęp do drogi publicznej lub należących do niej budynków gospodarskich.<sup>4</sup>

W orzecznictwie wskazuje się, że droga konieczna może przebiegać przez różne nieruchomości sąsiednie, powinno się ją przeprowadzić przez tę spośród nich, dla której będzie to najmniej uciążliwe.<sup>5</sup> We wniosku do sądu należy wskazać właścicieli wszystkich nieruchomości, przez które mogłaby ewentualnie prowadzić droga, aby nieruchomość wnioskodawcy miała odpowiedni dostęp do drogi publicznej (art. 626 § 1 k.p.c.). Przepis art. 145 k.c. wyraża zasadę uwzględnienia wzajemnych interesów stron.<sup>6</sup> Przy stosowaniu tej zasady sąd powinien kierować się - jak to określa art. 145 § 3 k.c. - interesem społeczno-gospodarczym.

W orzecznictwie Sądu (...) dominuje pogląd, że art. 145 § 1 k.c. nie przewiduje roszczenia o ustanowienie służebności w sytuacji, gdy trudności drogowe dla właściciela wynikają jedynie z niekorzystnego usytuowania budynków na nieruchomości, ze względu na którą służebność miałyby być ustanowiona. W takim bowiem wypadku chodzi nie o dostęp do drogi publicznej lub do budynków gospodarskich (dojście, dojazd), lecz o łatwiejsze korzystanie z budynków. Zorganizowanie zaś łatwiejszego sposobu eksploatacji nieruchomości (np. przez przeniesienie frontu budynku na drugą stronę) należy do właściciela nieruchomości. W postanowieniu z 21 marca 2003 r. w sprawie II CKN 1256/00 (LEX nr 78849) Sąd Najwyższy wskazał, że roszczenie o ustanowienie drogi koniecznej nie służy jeżeli brak połączenia drogowego wywołany został rozbudową nieruchomości władnącej.

Zwrócić także należy uwagę na linię orzecniczą sądów powszechnych<sup>8</sup>, w której również podkreśla się pierwszeństwo wykorzystania posiadanych możliwości przez właściciela celem zapewnienia dostępu do drogi publicznej nieruchomości. Dodatkowo wskazuje, że nie przysługuje roszczenie o ustanowienie służebności drogi koniecznej umożliwiającej dojazd do garażu, albowiem nie stanowi on "budynku gospodarskiego" w rozumieniu art. 145 § 1 k.c., zwłaszcza w sytuacji, gdy nieruchomość, na której usytuowany jest garaż, dostęp do drogi publicznej posiada.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, że nieruchomość wnioskodawczyni w całości graniczy z drogą publiczną - ulicą (...). Od tej ulicy posiada dwa, zorganizowane zjazdy, przystosowane do bezpiecznego włączania się do ruchu drogowego - posiadają zmniejszony krawężnik, tak by bez przeszkód z drogi publicznej wjechać i wyjechać na nieruchomość wnioskodawczyni. Powyższa okoliczność uniemożliwia przyjęcie, że nieruchomość wnioskodawczyni nie ma dostępu do drogi publicznej ani nawet przyjęcie, że ten dostęp jest nieodpowiedni. Takie twierdzenia właściciela posiadającego dostęp do drogi publicznej na całej szerokości jednego boku działki, z dwoma zorganizowanymi wjazdami nie jest do zaakceptowania. Pamiętać zaś należy, że budynek nie stanowi odrębnej nieruchomości, tylko jest częścią składową nieruchomości.

Wnioskodawczyni dla uzasadniania wniosku wskazywała, że droga konieczna przez nieruchomość uczestników jest jej potrzebna aby w sposób swobodny korzystać z garażu znajdującego się na tyłach budynku mieszkalnego oraz aby zapewnić dojazd samochodom ciężarowym na tył budynku celem opróżnienia szamba z kuchni letniej lub przywozu materiałów budowlanych, ewentualnie karetki. Ponadto w przyszłości na nieruchomości tej może zamieszkać jej niepełnosprawny syn, co związane będzie z koniecznością jego dowożenia pod budynek mieszkalny.

Wobec powyższego wskazać należy, że garaż znajduje się na tej samej nieruchomości co budynek a zatem na nieruchomości, która całym swoim bokiem graniczy z drogą publiczną. Jak wskazano zaś wcześniej w gestii właściciela

nieruchomości jest takie zorganizowanie swojej nieruchomości, aby korzystać z niej w sposób odpowiedni dla siebie. Ograniczanie konstytucyjnego prawa własności osób trzecich celem zapewnienia wygody i komfortu właściciela, zwłaszcza w sytuacji gdy dostosowanie odpowiedniego wjazdu do garażu nie wymaga znaczny i niemożliwych (znacznie zawyżonych) do poniesienia kosztów nie ma oparcia w przepisie art. 145 k.c.

Kluczowe jest ustalenie potrzeb nieruchomości władnącej i zwiększenia użyteczności tej nieruchomości. Przedmiotowa nieruchomość P. N. jest nieruchomością przeznaczoną na cele mieszkalne i w taki sposób jest wykorzystywana. Nie prowadzi tam żadnej działalności gospodarczej. W garażu syn wnioskodawczynie trzyma samochód, w kuchni letniej wnioskodawczynie robi przetwory domowe, zaś z ogrodu i części zielonej nieruchomości korzysta celem wypoczynku i rekreacji. Nie wykazano innych potrzeb tej nieruchomości.

Jak wskazano wcześniej ustanowienie służebności drogi koniecznej powinno nastąpić w możliwie najmniej uciążliwy sposób dla nieruchomości sąsiednich i przede wszystkim z wykorzystaniem możliwości jakie daje sama nieruchomość, na rzecz której droga konieczna miałaby być ustanowiona. W tym też celu, sąd mając na uwadze twierdzenia uczestników wezwał do udziału w sprawie J. G. (1) i W. G., albowiem nie było wykluczone że taką służebność będzie można przeprowadzić przez ich nieruchomość. Powyższe było o tyle istotne, że uczestnicy oraz sama wnioskodawczynie i jej syn K. N. zgodnie wskazywali, że od lat 70-tych wnioskodawczynie samoistnie posiada fragment nieruchomości formalnie należącej – wcześniej do J. G. (1) – a obecnie do W. G.. Wnioskodawczynie zeznała, że do swojej nieruchomości wprowadziła się w 1973 r. więc porozumienie z J. G. (1) zawarła około 1975 r. J. G. (1) darował jej oraz jej mężowi pas nieruchomości o szerokości 1 – 1,2 m na długości 30 m, w zamian za zgodę na budowę przez niego piekarni na granicy nieruchomości. Jednocześnie J. G. (1) i P. N. wskazali, że tak przekazany fragment nieruchomości wnioskodawczynie objęła w samoistne posiadanie i został on ogrodzony siatką na słupkach a następnie - celem polepszenia czynności koszenia trawy na tak ustalonej granicy nieruchomości - J. G. (1) wylał murek i na nim postawił płot, który istnieje do dzisiaj w niezmiennym przebiegu od co najmniej 1975 r.

Zarówno J. G. (1), jak i jego syn wyrażają zgodę na sformalizowanie prawne poczynionych w latach 70 – tych ustaleń. W szczególności aktualny właściciel tej nieruchomości – W. G. – jest gotowy prawnie sformalizować te czynności bądź to w formie darowizny, bądź wniosku o zasiedzenie tego fragmentu nieruchomości pod warunkiem, że wnioskodawczynie pokryje koszty związane z czynnościami prawnymi (oświadczenie W. G. z 21.10.2015 r. – k.188 akt X Ns (...))

Mając powyższe na uwadze sąd wziął pod uwagę, że wnioskodawczynie przez okres ponad 30 lat, w sposób nieprzerwany posiadała ten fragment nieruchomości w posiadaniu samoistnym i traktowała go jako właściciel, za zgodą i wiedzą prawnego właściciela, tym samym zgodnie z art. 172 § 2 k.c. doszło do zasiedzenia na jej rzecz tego fragmentu nieruchomości w 2005 roku.

W tym stanie rzeczy wskazać należy, że odległość od parapetu przybudówki (najbardziej wystający fragment budynku wnioskodawczynie w stronę nieruchomości pana W. G.) do płotu wynosi 275 cm.

Sąd opierając się na zeznaniach wnioskodawczynie oraz jej syna oraz mając na uwadze przedłożone fotografie uznał, że przybudówka, przed decyzją o wspólnym wjeździe z państwem R. istniała, chociaż była mniejsza. Dopiero po decyzji o budowie wspólnego wjazdu od strony nieruchomości państwa R., wnioskodawczynie z mężem postanowiła rozbudować przybudówkę o jakieś pół metra a niedawno ocieplić ją, również poszerzając jej kubaturę i zmniejszając przejazd od strony nieruchomości pana G. – do szerokości 2,75 m.

Oceniając potrzeby nieruchomości wnioskodawczynie trzeba jednak wziąć pod uwagę fakt, że nie jest to niezbędna część jej domu, bez której nie byłoby możliwe wejście do budynku. Jak zeznał jej syn – K. N. (k.138) – mieszkańcy budynku głównie korzystają z wejścia z tyłu domu, a nie z przybudówki, co jest naturalne zważywszy na fakt, że jest to najbliższe wejście od strony garażu, ogrodu, kuchni letniej. Tym samym – w ocenie sądu rejonowego – nawet usunięcie przybudówki nie spowodowałoby znacznej utraty funkcjonalności domu, wygody jego użytkowania, czy też było znaczącym kosztem dla właściciela nieruchomości biorąc pod uwagę, że w wyniku tych prac odzyskany może być materiał budowlany. Sądu Najwyższego w postanowieniu z dnia 6 kwietnia 2004 r. I CK 552/2003 (OSNC 2005/4 poz. 70) słusznie wskazał, że porównywanie zależności między kosztem urządzenia odpowiedniego dostępu do własnej



nieruchomości a rozmiarem uszczerbku nieruchomości sąsiedniej oznacza w istocie porównywanie dwóch z natury rzeczy nieporównywalnych wielkości. Co najwyżej mogą one stanowić jedną z okoliczności branych pod uwagę przy ocenie zasadności roszczenia przewidzianego w art. 145 § 1 k.c., ale nie może przesłaniać zasadniczego waloru, jaki - z punktu widzenia gospodarczego - ma istnienie dostępu do drogi z własnej nieruchomości i nieobciążanie innych nieruchomości, nawet w sytuacji, w której sam tylko koszt wykonania odpowiedniego dostępu, będącego trwałą i korzystną inwestycją, może być stosunkowo wysoki.

Nie mniej jednak w ocenie sądu wnioskodawczyni nie musi przeprowadzać prac rozbiórkowych przybudówki, aby zapewnić dojazd do garażu, ogrodu, czy kuchni letniej – pomijając fakt, że zlokalizowane są na tej samej nieruchomości. Ustalona szerokość tego wjazdu – 275 cm – pozwala na wjazd nie tylko każdemu pojazdowi osobowemu, ale również dostawczemu, za wyjątkiem ciężarówek – ciągników siodłowych. Przedłożone przez uczestników wydruki parametrów technicznych pojazdów technicznych (do przewozu kontenerów na śmieci, gruz, wywozu nieczystości, karetki, pojazdów przeznaczonych do przywożenia osób niepełnosprawnych), które mogłyby ewentualnie wjeżdżać na nieruchomość wnioskodawczyni wskazują, że bez problemu przejadą istniejącym wjazdem od strony nieruchomości pana G.. Przy czym w tym fragmencie uzasadnienia sąd pomija gospodarczą potrzebę wjazdu tych pojazdów na tył budynku wnioskodawczyni, o czym w dalszej części uzasadnienia.

Celem oceny czy istniejący przejazd jest wystarczający można sięgnąć po normy techniczne określone w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 124). We wskazanym rozporządzeniu dla dróg publicznych podano, że drogi lokalne powinny mieć szerokość pasa ruchu 2,75 m (§ 15 ust. 1 pkt. 5 w zw.z § 4 ust. 1 pkt 6 rozporządzenia), a więc dokładnie tyle ile obecnie posiada wnioskodawczyni. W tej części nieruchomości szerokość pozwala więc na wytyczenie pasa drogi o parametrach drogi lokalnej. Należy również wskazać, że powyższe rozporządzenie określa również szerokość pasa ruchu dla drogi dojazdowej na 2,50 m - § 15 ust. 1 pkt 6 w zw.z § 4 ust. 1 pkt. 7 rozporządzenia.

W tym stanie rzeczy, wobec posiadania przez wnioskodawczynię pasa nieruchomości o szerokości umożliwiającego przeprowadzenie przez niego drogi lokalnej o szerokości 2,75 m, oraz szerszego od wymogów dla drogi dojazdowej, mając na uwadze fakt, że w jej gestii jest zagospodarowanie i właściwe zlokalizowanie znajdujących się na tej samej nieruchomości budynków oraz mając na uwadze fakt, że garaż przeznaczony do parkowania w nim pojazdu mechanicznego, nie jest budynkiem gospodarczym a ewentualne ograniczenie prawa własności osób trzecich powinno być zarezerwowane dla sytuacji wymagających takiej konieczności, to wniosek nie można było uwzględnić.

W odniesieniu do potrzeby korzystania z kuchni letniej wskazać należy, że uczestnicy posiadają identyczną kuchnię na terenie swojej nieruchomości, którą podłączyli do istniejącej kanalizacji. Brak jest przeszkód prawnych i technicznych, aby wnioskodawczyni podłączyła kuchnię letnią do kanalizacji. Tym samym wjazd większych gabarytowo pojazdów celem opróżnienia szamba nie jest potrzebą, która uzasadniałaby ograniczenie konstytucyjnej prawa własności uczestników. Pomijając już kwestię, że i takie pojazdy mogłyby wjechać przejazdem o szerokości 275 cm od strony nieruchomości pana G..

W odniesieniu do potrzeby dowożenia syna wnioskodawczyni R. N. do budynku, wskazać należy, że przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, że jego centrum życiowe znajduje się w B.. Do wnioskodawczyni przyjeżdża sporadycznie, w odwiedziny a jeżeli przyjeżdża to porusza się samodzielnie, korzystając z komunikacji zbiorowej. Tym samym nie ma żadnych przeszkód aby dojechał do budynku wnioskodawczyni od drogi publicznej. Przyszła i niepewna sytuacja polegająca na potencjalnym jego powrocie do G. W.. i zaopatrzenie go w wózek elektryczny nie jest wystarczającą potrzebą dla ustanowienia służebności drogi koniecznej. Ponadto nawet w sytuacji, gdyby miał być dowożony specjalistycznym pojazdem przeznaczonym do transportu osób niepełnosprawnych, to istniejąca szerokość pasa pomiędzy budynkiem wnioskodawczyni a płotem przy nieruchomości pana G. umożliwi wjazd takiego pojazdu pod same drzwi od tyłu budynku. Nic nie stoi też na przeszkodzie, aby wybudować chodnik od ulicy (...) przy nieruchomości W. G. i w ten sposób umożliwić samodzielne poruszanie się R. N. na wózku elektrycznym. Wszystko

to są okoliczności czysto hipotetyczne wobec faktu, że osoba ta nie mieszka w nieruchomości wnioskodawczyni a jej powrót i zamieszkanie z zamiarem stałego pobytu w tym budynku jest niepewne i czysto teoretyczne.

Nie jest także potrzebą nieruchomości wnioskodawczyni umożliwienie dojazdu do tyłu jej budynku karetki pogotowia – abstrahując od tego, że technicznie taka możliwość istnieje od strony nieruchomości pana G.. Żaden przepis prawa nie wymaga, aby karetka pogotowia miała zapewniony wjazd pod drzwi wejściowe budynku. Karetka ma podjechać do granicy nieruchomości z drogi publicznej. Ratownicy medyczni i lekarz w ten sposób mogą podejść do budynku i mieszkania właściciela i ewentualnie stamtąd przetransportować chorego na noszach do karetki. W tym kontekście nie można nie zwrócić uwagi, że uwzględnienie tej potrzeby wnioskodawczyni wymagałoby spojrzenia na identyczną potrzebę uczestników postępowania i ocenę, czy pod ich drzwi wejściowe zapewniony dojazd miałyby karetka pogotowia. Ustanowienie służebności drogi koniecznej przy uwzględnieniu propozycji wnioskodawczyni, w której dysponowałyby drogą konieczną o szerokości 350 cm a uczestnicy 114 cm byłoby niczym nieuzasadnionym uprzywilejowaniem wnioskodawczyni kosztem uczestników. Jak w takich warunkach pod budynek uczestników miałyby podjechać karetka wnioskodawczyni już nie wyjaśniła i nie wzięła pod uwagę.

Wobec powyższych okoliczności sąd oddalił wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego geodety, albowiem nie było potrzeby ustanawiania służebności drogi koniecznej, gdyż nieruchomość wnioskodawczyni ma odpowiedni dostęp do drogi koniecznej. Przeprowadzenie tego dowodu zmierzałoby do przedłużenia postępowania, znacząco zwiększając jego koszty a nie przyczyniłoby się do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, wobec wyżej przytoczonych okoliczności.

Mając na uwadze fakt, że interesy stron są sprzeczne sąd zasądził na podstawie art. 520 § 3 k.p.c. od wnioskodawczyni solidarnie na rzecz uczestników R. R., W. R. i J. R. kwotę 240 zł jako stawkę minimalną wynagrodzenia radcy prawnego (§ 8 pkt. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu w zw.z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych - Dz.U., poz. 1804) powiększoną o opłatę skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł.

SSR Andrzej Miszczak

1 postanowienie SN z dnia 28 listopada 2000 r., IV CKN 172/00, Lex nr 52512; postanowienie SN z dnia 19 marca 2002 r., IV CKN 895/00, Lex nr 55166; postanowienie SN z dnia 21 marca 2003 r., II CKN 1256/00, Lex nr 78849

2 postanowienie SN z dnia 9 września 2011 r., I CSK 657/10, Lex nr 1084686

3 Postanowienie SN z 6 kwietnia 2004 r. w sprawie I CK 552/03 (OSNC 2005, nr 4, poz. 70)

4 zob. postanowienie SN z dnia 7 marca 2007 r., II CSK 482/06, Lex nr 278673; postanowienie SN z dnia 21 czerwca 2011 r., I CSK 646/10, Lex nr 898248

5 postanowienie SN z dnia 21 marca 1983 r., III CRN 14/83, OSPiKA 1983, z. 12, poz. 259; orzeczenie SN z dnia 26 września 2000 r., III CKN 413/00, Lex nr 51863

6 por. wyrok SN z dnia 10 stycznia 2002 r., II CKN 639/99, Lex nr 53135

7 por. np. postanowienia Sądu Najwyższego z 4 lipca 1974 r., III CRN 125/74, OSNC 1975, Nr 9, poz. 135; z 13 marca 1975 r., III CRN 488/74, niepublikowane, z 12 września 1997 r., I CKN 228/97; z 10 maja 1977 r., III CRN 90/77, niepublikowane; z 11 września 1998 r. I CKN 836/97; z 18 września 1998 r., III CKN 609/97, OSNC 1999, Nr 3, poz. 55; z 5 listopada 1998 r., I CKN 878/97; z 13 września 2000 r., II CKN 336/00, niepublikowane, z 19 stycznia 2001 r., I CKN 322/00, niepublikowane; postanowienie SN z 20 września 2012 r. IV CSK 34/12 (LEX nr 1230155)

8 Por. postanowienie SO w Gdańsku z 1 grudnia 2011 r. w sprawie III Ca 824/11 (LEX nr 1713977)