

Sygn. akt VIII Ca 539/12

POSTANOWIENIE

Dnia 15 maja 2013 r.

Sąd Okręgowy w Toruniu VIII Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

| | |
|-----------------|---------------------------------------|
| Przewodniczący: | SSO Hanna Matuszewska (spr.) |
| Sędziowie: | SSO Ilona Dąbek SSO Rafał Krawczyk |
| Protokolant: | st. sekr. sąd. Izabela Bagińska |

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 15 maja 2013 r.

sprawy z wniosku **A. K.**

z udziałem **J. K., M. K. (1), I. G. i B. K.**

o ustanowienie drogi koniecznej

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Toruniu

z dnia 18 lipca 2012 r.

sygn. akt XI Ns 1250/11

p o s t a n a w i a :

- 1. oddalić apelację;**
- 2. ustalić, że wnioskodawca i uczestniczki postępowania ponoszą koszty związane ze swoim udziałem w postępowaniu odwoławczym.**

Sygn. akt VIII Ca 539/12

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 18 lipca 2012 r. Sąd Rejonowy w Toruniu:

I. ustanowił służebność drogi koniecznej na nieruchomości położonej w O. przy ul. (...), działka (...), posiadającej w Sądzie Rejonowym w Toruniu urządzonej księgę wieczystą (...) na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości położonej w O., działka (...), posiadającej w Sądzie Rejonowym w Toruniu urządzonej księgę wieczystą (...) zgodnie z opinią biegłego D. A. ze stycznia 2012 roku wariant drugi stanowiącą integralną część postanowienia,

II. zasądził od wnioskodawcy A. K. solidarnie na rzecz uczestników; J. K., B. K. i M. K. (1) kwotę 2400 zł,

III. przyznał biegłemu D. A. wynagrodzenie w kwocie 1034,40 zł za sporządzenie opinii w sprawie,

IV. nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Kasy Sądu Rejonowego w Toruniu od wnioskodawcy A. K. kwotę 797,40 zł tytułem wydatków w sprawie,

V. ustalił, że wnioskodawca i uczestnicy ponoszą koszty postępowania zgodnie ze swoim udziałem w sprawie.

Sąd Rejonowy ustalił, że wnioskodawca jest właścicielem nieruchomości w G. gmina O. o łącznej powierzchni 1,0373 ha, obejmującej działki nr (...) kw nr (...). Właścicielką sąsiadującej nieruchomości o powierzchni 0,1429 ha działka nr (...), kw nr (...) jest uczestniczka I. G.. Działki (...) stanowiły w przeszłości jedną nieruchomość oznaczoną jako działka numer (...). Obecnie nie ma możliwości urządzenia zjazdu z działki nr (...) do drogi krajowej numer (...). Z działką (...) sąsiaduje także nieruchomość o nr. Kw (...) nr działki (...), o powierzchni 0.6259 ha, stanowiąca własność uczestników M. K. (2), M. K. (3) i J. K.. Działka nr (...) jest zabudowana budynkiem mieszkalnym; jej właścicielka uzyskała warunki zabudowy pozwalające na jego rozbudowę budynku.

Oceniając powyższe z punktu widzenia art. 145 § 1 i 2 k.c. Sąd I instancji uznał, że brak dostępu do drogi publicznej uzasadnia ustanowienie drogi koniecznej, która w okolicznościach sprawy powinna przebiegać przez nieruchomość kw (...), działka nr (...), należąca do uczestników M. K. (2), M. K. (3) i J. K.. Nie sprzeciwia się temu fakt, że działki (...) w przeszłości stanowiły jedną nieruchomość. Sąd Rejonowy zaznaczył, że przepis art. 145 § 2 k.c., zgodnie z którym - 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 - nie nakłada bezwzględnego obowiązku przeprowadzenia służebności przez podzielone działki. Nadto art. 145 § 3 k.c. nakazuje brać pod uwagę interes społeczno-gospodarczy. W realiach sprawy poprowadzenie służebności przez nieruchomość stanowiącą własność I. G. wiązałoby się z rozebraniem części ogrodzenia, rozebraniem części podmurówki, przesadzeniem lub usunięciem dwóch drzew oraz w sposób istotny utrudniłaby rozbudowę istniejącego na działce (...) budynku mieszkalnego. Nadto przy przebiegu przez działkę (...) służebność jest krótsza i zajmuje mniejszą powierzchnię działki niż w przypadku działki (...).

Sąd Rejonowy zaznaczył, że wprowadzie wybrany wariant służebności wiąże się z zakupem gruntów przez Gminę O., jednakże jak wynika z opinii biegłego doszło do porozumienia w tej sprawie i zaplanowano sfinansowanie zakupu gruntów, zaś na rozprawie dnia 11 czerwca 2012 r. biegły oświadczył, że grunty przeznaczone pod drogę zostały przez gminę wykupione. Wartość służebności Sąd Rejonowy ustalił na podstawie opinii biegłego.

Wnioskodawca złożył apelację od powyższego postanowienia, zarzucając naruszenie prawa materialnego:

1. art. 145 § 2 k.c. przez jego błędną wykładnię i odstępstwo od wykładni językowej, która prowadzi do wniosku, że jeżeli potrzeba ustanowienia drogi jest następstwem sprzedaży gruntu lub innej czynności prawnej, a między interesowanymi nie dojdzie do porozumienia, w przypadku gdy tylko to możliwe, sąd zarządzi przeprowadzenie drogi koniecznej przez grunty, które były przedmiotem tej czynności prawnej, a w konsekwencji niewłaściwe zastosowanie ww. przepisu i błędne uznanie, że mimo iż istnieje możliwość przeprowadzenia służebności przez nieruchomość objętą czynnością prawną (działkę (...)) można ustanowić służebność na innej nieruchomości sąsiedniej (działce (...))

2. art. 145 § 2 k.c. przez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie przez ustanowienie służebności drogi koniecznej bez uwzględnienia potrzeb nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej

3. art. 5 k.c. przez jego błędną wykładnię i brak zastosowania w przypadku gdy istnieje możliwość ustanowienia służebności na nieruchomości objętej czynnością prawną, na mocy której doszło do podziału działek (podział działki nr (...)) i ustanowienie służebności na innej nieruchomości sąsiedniej (działce (...)), przez co doszło do przerzucenia negatywnych, niewygodnych skutków czynności prawnej na osobę trzecią.

Skarżący wniósł o zmianę postanowienia i ustanowienie służebności na nieruchomości stanowiącej działkę (...), zgodnie z opinią biegłego D. A. wariant pierwszy, za wynagrodzeniem określonym przez biegłego na kwotę 3.600 zł, oraz o zasądzenie na rzecz wnioskodawcy kosztów postępowania według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację uczestniczka I. G. wniosła o jej oddalenie oraz o zasądzenie na jej rzecz od wnioskodawcy kosztów postępowania apelacyjnego.

Na rozprawie apelacyjnej w dniu 5 grudnia 2012 r. pełnomocnik wnioskodawcy cofnął wniosek, na co uczestniczka nie wyraziła zgody, natomiast pismem z dnia 24 kwietnia 2013 r. pełnomocnik wnioskodawcy cofnął swoje oświadczenie w przedmiocie cofnięcia wniosku, podtrzymując złożoną apelację.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Stan faktyczny ustalony przez Sąd Rejonowy nie jest sporny między uczestnikami, znajduje odzwierciedlenie w zebranych materiale dowodowym, zatem Sąd Okręgowy czyni go podstawą własnego rozstrzygnięcia.

Zgodnie z art. 145 § 1 k.c. "jeżeli nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich, właściciel może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej (droga konieczna)". Nie ulega wątpliwości, że nieruchomość wnioskodawcy stanowiąca działkę geodezyjną nr (...) jest pozbawiona dostępu do drogi publicznej, co uzasadnia ustanowienie na rzecz jej właściciela drogi koniecznej.

Oś sporu między uczestnikami stanowił przebieg tej służebności. Przy wyborze spośród kilku wariantów przebiegu drogi koniecznej należy kierować się wskazaniem określonymi w art. 145 § 2 k.c., zgodnie z którym "przeprowadzenie drogi koniecznej nastąpi z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości nie mającej 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" oraz wskazaniem określonymi w § 3, który nakazuje uwzględniać przy wytyczeniu drogi koniecznej interes społeczno-gospodarczy.

Należy zauważyć, że wbrew temu co twierdzi uczestniczka, nie można przyjąć, że działka (...) przed przebudową drogi krajowej nr (...), najpóźniej do 1999r. dysponowała bezpośrednim zjazdem z tej drogi. Faktem jest, że przylegała do drogi publicznej, co jednak nie jest tożsame z istnieniem dostępu w rozumieniu art. 145 § 1 k.c. Z pisma Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad z dnia 3 października 2008 r. wynika jasno, że działka (...) nie posiadała zjazdu, który byłby ujęty w ewidencji zjazdów Rejonu, a modernizacja tego odcinka drogi nie przewidywała zjazdu (k. 56).

Dlatego też, stosownie do art. 145 § 2 zd. 2 k.c. należało w pierwszej kolejności rozważyć wytyczenie drogi koniecznej przez działkę (...), która uprzednio stanowiła całość z działką (...) i miała dostęp do drogi publicznej. Przywołany przepis nakazuje co do zasady przeprowadzić drogę konieczną przez grunty, które były przedmiotem czynności prawnej, choćby przeprowadzenie drogi przez inny grunt spowodowało dla tego gruntu mniejszy uszczerbek niż dla gruntu, który był przedmiotem czynności prawnej. Regulacja ta została przez ustawodawcę wprowadzona w imię zasad współżycia społecznego (art. 5) a jej ratio legis sprowadza się do założenia, że osoby trzecie nie powinny ponosić negatywnych konsekwencji czynności, na które nie miały wpływu i które ich nie dotyczą. Co jednak istotne, dyrektywa ta nie ma charakteru bezwzględnie. Zgodnie z poglądem Sądu Najwyższego, który sąd orzekający podziela, jego stosowanie nie wchodzi w rachubę, gdy narusza interes społeczno-gospodarczy. Jeśli przeprowadzenie drogi koniecznej przez grunt, który był przedmiotem czynności prawnej, powodowałoby dla tego gruntu znacznie większy uszczerbek niż dla innego gruntu, to interes społeczno-gospodarczy może zadecydować o wytyczeniu drogi koniecznej przez inny grunt (postanowienia SN z dnia 11 marca 1970 r. III CRN 36/70, OSN z 1970 r. nr 11 poz. 207,

z dnia 11 sierpnia 1998 r. II CKN 649/97, Lex nr 1216945 i z dnia 26 października 2000 r. IV CKN 1197/00, Lex nr 319581).

Interes społeczno-gospodarczy wyraża się w uwzględnieniu z jednej strony potrzeb nieruchomości pozbawionej odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, a z drugiej w zapewnieniu, aby droga konieczna była przeprowadzona przez grunt, którego uszczerbek wskutek przeprowadzenia drogi jest najmniejszy. Nakazuje więc mieć na uwadze interes nie tylko żądającego ustanowienia drogi, lecz także właściciela nieruchomości, przez którą droga ta ma przechodzić. Dlatego też istotnym kryterium oceny zasadności wniosku o ustanowienie drogi koniecznej jest porównanie szkody grożącej właścicielowi nieruchomości, przez którą służebność ma przebiegać, z korzyściami, które uzyska żądający jej ustanowienia (postanowienie SN z dnia 7 listopada 2012 r., IV CSK 423/12, Lex nr 1275005).

Z tego punktu widzenia analiza przedstawionych przez biegłego sądowego z dziedziny geodezji D. A. wariantów przeprowadzenia drogi koniecznej: pierwszego, zakładającego przebieg służebności po działce (...) i drugiego – po działce (...) nie pozostawia wątpliwości, że optymalny jest przebieg służebności przez działkę nr (...), natomiast jej przeprowadzenie przez działkę nr (...) byłoby sprzeczne z interesem społeczno-gospodarczym. Ocenę tę uzasadnia zasadniczy argument związany z niemożnością – przy wariacie pierwszym - wykorzystania działki nr (...) zgodnie z przeznaczeniem, mianowicie utrudnieniem rozbudowy domu mieszkalnego. Taki skutek nie jest jedynie hipotetyczny ponieważ, co trzeba podkreślić, uczestniczka I. G. uzyskała już warunki zabudowy dotyczące rozbudowy budynku mieszkalno-gospodarczego oraz dobudowy części mieszkalnej od strony wschodniej na działce (...) (decyzja z dnia 3 października 2011 r. k. 106-107). Przesłuchany na rozprawie biegły D.A. potwierdził, że w wariacie pierwszym służebność może kolidować z możliwościami rozbudowy i może ograniczać wielkość budynku (zeznania biegłego k. 150). Takie ryzyko nie istnieje w przypadku działki nr (...), która jest niezabudowana. Jej właściciele nie powoływali się na jakiegokolwiek skonkretyzowane plany kolidujące z przewidywanym przebiegiem służebności. Nie można zatem a priori przyjmować, że przeprowadzenie po ich działce drogi koniecznej byłoby dla nich krzywdzące bądź szczególnie uciążliwe.

Ponadto w wariacie drugim służebność zajmuje mniejszą powierzchnię niż w pierwszym - odpowiednio 101 m kw. i 151 m kw. i jest krótsza - odpowiednio 22,5 m i 33,5 m (opinia biegłego D.A. k. 82-83). W wariacie pierwszym służebność zajęłaby ponad 10 % powierzchni działki (...), która co trzeba podkreślić, pełni funkcje mieszkalną. Ograniczenie własności byłoby więc w tym przypadku dotkliwie. Służebność zajmie natomiast jedynie 0,16 % działki (...). Nie można więc mieć wątpliwości, że wybór wariantu drugiego lepiej realizuje przesłankę minimalnej ingerencji w nieruchomość obciążoną wynikającą z art. 145 § 2 zd. 1 in fine k.c.

W tym stanie rzeczy już tylko drugorzędne znaczenie, wzmacniające argumentację na rzecz wariantu drugiego, ma fakt, że przeprowadzenie służebności przez działkę nr (...) wymagałoby znacznie większych nakładów (rozebrania części ogrodzenia i części podmurówki, przesadzania bądź – co bardziej prawdopodobne wycięcia dwóch drzew i utwardzenia terenu pod drogę) niż w przypadku opcji alternatywnej (tylko utwardzenie drogi).

Przeprowadzenie drogi koniecznej według wariantu drugiego, a nie pierwszego, nie jest też w żadnym stopniu niekorzystne z punktu widzenia interesu wnioskodawcy. Jego obiektywną potrzebą jest skomunikowanie z drogą publiczną, i cel ten jest osiągnięty zarówno przy wariacie pierwszym (przez działkę nr (...)) jak i drugim (przez działkę nr (...)). Nie ma przy tym najmniejszego znaczenia, czy uzyska dostęp bezpośrednio do drogi krajowej, czy też do drogi gminnej (ulicy (...)).

W podsumowaniu stwierdzić należy, że przeprowadzenie służebności przez działkę (...), mimo istnienia wariantu alternatywnego, pozostawałaby w rażącej, ewidentnej sprzeczności z interesem społeczno-gospodarczym. Przebieg drogi koniecznej według wariantu drugiego w sporządzonej w sprawie opinii biegłego odpowiada wymogom z art. 145 § 2 i 3 k.c., zaś podniesiony w apelacji zarzut naruszania art. 145 § 2 k.c. i w jego kontekście art. 5 k.c. jest nietrafny. Dlatego też Sąd Okręgowy oddalił apelację (art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.) oraz ustalił, że każdy z uczestników ponosi koszty swego udziału w postępowaniu (art. 520 §1 k.p.c.).