

Sygn. akt VIII Ca 648/16

POSTANOWIENIE

Dnia 14 grudnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Toruniu VIII Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Kończal (spr.)
Sędziowie:	SSO Rafał Krawczyk SSO Marek Paczkowski
Protokolant:	sekr. sądowy Natalia Wilk

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 14 grudnia 2016 r.

sprawy z wniosku **R. G.**

przy uczestnictwie **T. B. (1), Z. R., M. G. (1) i T. B. (2)**

o ustanowienie drogi koniecznej

na skutek apelacji uczestniczki Z. R.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Toruniu

z dnia 15 lipca 2016 r.

sygn. akt XI Ns 2494/15

p o s t a n a w i a :

1. **oddalić apelację,**

2. **ustalić, że wnioskodawca i uczestnicy postępowania ponoszą koszty związane ze swym udziałem w sprawie w instancji odwoławczej.**

/SSO Rafał Krawczyk/ /SSO Małgorzata Kończal/ /SSO Marek Paczkowski/

VIII Ca 648/16

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 15 lipca 2016 r. Sąd Rejonowy w Toruniu:

1. ustanowił na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości gruntowej położonej w D., stanowiącej działkę (...), dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą (...), służebność drogi koniecznej na nieruchomości

położonej w D., stanowiącej działkę nr(...) dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą KW (...) zgodnie z projektem sporządzonym przez biegłego D. A. w marcu 2016r. stanowiącym integralną część postanowienia;

2. zasądził od wnioskodawcy R. G. na rzecz uczestniczki Z. R. kwotę 910 zł tytułem jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności opisanej w punkcie pierwszym sentencji;

3. nakazał pobrać od wnioskodawcy na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Toruniu kwotę 27 zł tytułem nieuiszczonych wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa;

4. ustalił, że każdy z uczestników postępowania ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Wnioskodawca R. G. wniósł o ustanowienie drogi koniecznej na działce nr(...), objętej księgą wieczystą (...), położonej w D. należącej do Z. R., celem połączenia jego nieruchomości stanowiącej działkę(...), objętej księgą wieczystą (...), z drogą publiczną (drogą wojewódzką nr (...)). Uczestniczka Z. R. wniosła o oddalenie wniosku. Pozostali uczestnicy popierali wniosek.

Postanowieniem z dnia 18 lutego 2015r. sygn. akt XI Ns 1937/14 Sąd Rejonowy w Toruniu oddalił wniosek uznając, że wnioskodawca ma już dostęp do drogi publicznej o szerokości 3,5 m i powinien do tego stanu faktycznego dostosować prowadzoną działalność.

Na skutek apelacji wnioskodawcy, postanowieniem z dnia 23 września 2015r. Sąd Okręgowy w Toruniu uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji oraz orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego. Jak wskazał Sąd Okręgowy, w sprawie należało rozstrzygnąć, czy nieruchomość wnioskodawcy ma odpowiedni, w rozumieniu art. 145§1 k.c., dostęp do drogi publicznej ze względu na jej przeznaczenie i sposób wykorzystania m.in. prowadzenie działalności rolniczej, ustalić w jaki sposób wnioskodawca korzysta z nieruchomości, jako rodzaj produkcji rolnej prowadzi, czy istnieje konieczność dojazdu pojazdów o szerokości przekraczającej 3,5 m, a ponadto, czy istnieje możliwość przeprowadzenia drogi koniecznej w inny sposób niż proponowany przez wnioskodawcę.

Sąd Rejonowy po ponownym rozpoznaniu sprawy ustalił, że nieruchomość położona w D., stanowiąca działkę nr(...), o powierzchni 0,0435 ha, objęta księgą wieczystą (...), stanowi współwłasność R. G. i M. G. (1) na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej w udziale 1/2 oraz T. B. (1) i T. B. (2) na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej w udziale 1/2. Nieruchomość stanowiąca działkę nr (...), o powierzchni 0,84 ha objęta księgą wieczystą (...), stanowi własność uczestniczki Z. R.. R. G. i M. G. (1) są właścicielami, na zasadzie wspólności ustawowej działki nr(...), o powierzchni 0,2015 ha, a dalej działki nr (...), o powierzchni 3,2334 ha objętych księgą wieczystą nr(...). Działka nr (...) stanowi wąski pas gruntu, szerokości 3,5 m - 4 m, prowadzący od drogi wojewódzkiej nr (...)(działka (...), kw nr (...)) do działki nr(...), gdzie zlokalizowane są zabudowania gospodarcze i budynek mieszkalny należące do gospodarstwa rolnego wnioskodawcy i uczestniczki M. G. (1). Działka nr (...) na całej długości – patrząc od strony drogi wojewódzkiej nr (...) – graniczy po lewej stronie z działką nr(...) należącą do Z. R. stanowiącą grunty orne, a po prawej – do ok. połowy z działką nr (...) należącą do W. R. (syna Z. R.), a dalej z działką (...). Działka nr (...) przy granicy z działką (...) oddzielona jest betonowym ogrodzeniem. Nieruchomości stanowiące działki nr (...) oraz działki nr (...) powstały na skutek odłączenia tych działek z księgi wieczystej Kw nr (...).

Patrząc od strony drogi wojewódzkiej (...), za nieruchomością należącą do syna Z. R., znajduje się działka nr (...) stanowiąca pas gruntu, wykorzystywana jako dojazd do działki (...). Działki (...) stanowią nieruchomość objętą Kw (...) należącą do T. G. (brata wnioskodawcy) i M. G. (2) we wspólności ustawowej małżeńskiej. Na działce (...) znajduje się dom jednorodzinny z ogrodem i zadrzewieniami. Wzdłuż granicy z działkami (...) na działce (...) rosną krzewy wysokości ok. 2,5 m, tworzące żywopłot, a także drzewa owocowe wysokości ok. 5 m. Między działką(...) a działką (...) oraz 91/16 nie ma wytyczonej drogi ani prześwitu umożliwiającego komunikację.

Wnioskodawca od czasu przejęcia gospodarstwa po rodzicach tj. od 2003r. prowadzi działalność rolniczą na działkach (...). Uprawia zboże, hoduje bydło. Jest płatnikiem podatku rolnego od gruntów o powierzchni 3,4349 ha. Dojazd do

gospodarstwa wnioskodawcy odbywa się po działce (...). Dojazd odbywał się bez przeszkód do czasu, gdy na granicy z działką (...) należącą do W. R. (syna Z. R.) istniało ogrodzenie z siatki i było ono cofnięte w głąb działki co umożliwiło wnioskodawcy korzystanie z części tej działki. Od kiedy W. R. postawił ogrodzenie betonowe i przysunął je bliżej granicy z działką nr (...), wnioskodawca dojeżdżał do swojej nieruchomości naruszając działkę (...). Okazjonalnie przejeżdżał przez nieruchomości sąsiadów graniczących z jego gospodarstwem od strony północnej. Było to możliwe tylko po młócce.

Wnioskodawca w ramach prowadzonej działalności rolniczej na działce (...) korzysta z działki (...) jako drogi dojazdowej od drogi wojewódzkiej nr (...). Ciągnikami z przyczepami przewożone są nawozy, pasze dla zwierząt. W trakcie żniw do jego gospodarstwa dojeżdża kombajn z hederem, którego szerokość wynosi 5m. W gospodarstwie wnioskodawcy stosowany jest też inny wielkogabarytowy sprzęt rolniczy tj. prasa do prasowania słomy, cyklop. Do gospodarstwa dojeżdżają samochody do transportu bydła. Z uwagi na rozbudowę budynków gospodarczych zachodzi potrzeba dojazdu do nieruchomości wnioskodawcy samochodów dostawczych z materiałami budowlanymi. Przy zjeździe z drogi wojewódzkiej, na działce (...) znajduje się przepust przebiegający nad rowem odwadniającym biegnącym wzdłuż drogi, a jego elementy, znajdujące się na działce (...) są zarwane i wymagają remontu. Przedmiotowa działka nie stanowi drogi i w związku z tym nie może podlegać modernizacji przez gminę. Kierowcy samochodów dostawczych odmawiają wjazdu na działkę (...) z uwagi na ryzyko wywrócenia pojazdów w momencie skrętu z drogi wojewódzkiej na tę działkę w obecnej szerokości. Wjazd ciągnikiem rolniczym z przyczepami wymaga wstrzymania ruchu na drodze.

Sąd Rejonowy wskazał, że stan faktyczny ustalił na podstawie dokumentów urzędowych, oględzin w dniu 29 czerwca 2016 r., przesłuchania stron a także zdjęć i dokumentacji złożonej przez wnioskodawcę. Wszystkie z powołanych dowodów Sąd Rejonowy uznał za miarodajne dla rozstrzygnięcia sprawy, gdyż wzajemnie się uzupełniały i miały potwierdzenie w przeprowadzonych w dniu 29 czerwca 2016 r. oględzinach. Jedynie zeznania uczestniczki Z. R., która twierdziła, że istnieje dogodny dojazd do nieruchomości wnioskodawcy przez działkę nr (...), nie były wiarygodne. Sąd Rejonowy podzielił też sporządzoną opinię biegłego geodety i biegłego z dziedziny wyceny służebności gdyż była jasna i nie kwestionowała jej strony.

Sąd Rejonowy uznał, że do nieruchomości wnioskodawcy nie ma bezpiecznej możliwości przedostania się z drogi publicznej nr (...) do działki (...), która stanowi współwłasność wnioskodawcy i po której może on bez przeszkód dostać się do dalszych działek obejmujących jego gospodarstwo. Działka nr (...), wykorzystywana jako dojazd, ma szerokość przeciętnie 3,5 m, co nie jest wystarczające dla zapewnienia przejazdności pojazdów wielkogabarytowych, maszyn rolniczych, samochodów ciężarowych jak i ich bezpiecznego wyjazdu na drogę publiczną. Dodatkowo z prawej strony działka nr (...) jest odgraniczona od działki sąsiadującej, na całej długości, betonowym ogrodzeniem.

Do gospodarstwa wnioskodawcy nie może więc przejechać rolniczy sprzęt wielkogabarytowy, pojazdy do transportu bydła czy do transportu materiałów budowlanych. Z uwagi na szerokość działki nr (...) pojazdy takie nie mogą też wykonać bezpiecznie manewru skrętu z drogi publicznej. Poruszanie się tego typu pojazdów, w związku z prowadzoną hodowlą oraz uprawą a także pracami budowlanymi czy modernizacyjnymi w obrębie gospodarstwa wnioskodawcy, nie ma charakteru sporadycznego, incydentalnego, lecz jest immanentnie wpisane w jego działalność rolniczą.

Sąd Rejonowy ustalił ponadto, że wnioskodawca, tak jak i jego poprzednicy, prowadził i nadal prowadzi działalność rolniczą i taki był już charakter nieruchomości w chwili wydzielenia działek m.in. (...) i (...). Nie doszło więc po stronie wnioskodawcy do nagłej, nieuzasadnionej układem działek, zmiany sposobu wykorzystywania nieruchomości ani do zignorowania ograniczeń wynikających z szerokości dojazdu. Nie można zatem wymagać od niego, aby ograniczył swoją działalność z uwagi na istniejący dotychczas niedogodny dostęp do drogi publicznej. Jednocześnie przyczyną obecnej sytuacji nie są jakiegokolwiek zaniedbania ze strony wnioskodawcy. Nie ma on zatem możliwości przywrócenia jej przejezdności dla sprzętu rolniczego we własnym zakresie.

Z tych względów Sąd Rejonowy uznał, że spełniona jest przesłanka braku odpowiedniego dostępu do drogi publicznej w rozumieniu art. 145§1 k.c.

Podczas oględzin Sąd stwierdził, że działka (...), która powstała z podziału przez poprzednika stron jednej nieruchomości obejmującej działki (...), w praktyce została

pomyślana jako droga do tych części, które były pozbawione bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Okoliczność ta wynika zresztą z zeznań stron i ma potwierdzenie we wzajemnym położeniu działek. Z tego punktu widzenia ustanowienie służebności na działce(...) odpowiada pierwotnej i zamierzonej funkcji działki (...). Do zapewnienia odpowiedniego dostępu do drogi publicznej wystarczające jest ustanowienie służebności o takiej szerokości, aby wraz z działką (...) zapewniała szlak komunikacyjny o szerokości 5 m. Skala ingerencji w działkę (...) to średnio 1,7 m i to tylko miejsca w którym możliwy będzie wjazd na działkę nr (...). Granica między działkami (...) nie jest sporna. Sąd Rejonowy wskazał także, że należy wykluczyć przeprowadzenie służebności przez działkę nr (...), graniczącą z działką (...) od strony prawej (patrząc od strony drogi publicznej). Od tej strony na granicy działek wniesione zostało ogrodzenie betonowe, a fakt, że minimalnie tj. ok. 10 cm jest ono cofnięte w głąb tej działki, nie zmienia niczego w kwestii ustalenia, że po działce tej nie da się przeprowadzić służebności gruntowej.

Uczestniczka Z. R. konsekwentnie wskazywała na możliwość przeprowadzenia przez działkę (...), mającej szerokość 4 m w miejscu przejazdu nad przepustem, a w dalszym ciągu 5 m, jednak w toku oględzin Sąd Rejonowy ustalił, że w celu dostępu do działki (...) konieczne byłoby przeprowadzenie dalszej drogi przez działkę nr (...). Tymczasem na działce tej, wzdłuż granicy z działkami (...) i (...) zasadzony jest żywopłot wysokości ponad 2 m oraz drzewa owocowe wysokości ok. 5 m. Tym samym w istniejącej sytuacji w ogóle nie ma możliwości przeprowadzenia drogi. Sąd Rejonowy wskazał ponadto, że zgodnie z poglądem judykatury, istnienie zastanego, utrwalonego sposobu zagospodarowania nieruchomości, wyłącza ustanowienie drogi koniecznej. Co więcej, przy hipotetycznym rozważeniu takiego przebiegu służebności, droga musiałaby przebiegać przez działkę, na której posadowiony jest dom jednorodzinny oraz ogród z sadem, i to w pasie o szerokości 5 m. Ingerencja w tę działkę byłaby więc znaczna, a zajęta pod drogę część gruntu byłaby dwukrotnie większa niż przy wariancie wskazanym przez biegłego. Przebiegałaby też przez nieruchomość o funkcji siedliskowej, przez co w zdecydowanie wyższym stopniu naruszałaby interes społeczno-gospodarczy. Interes ten, zgodnie z utrwalonym poglądem, wyraża się w tym, aby sposób ustalenia szlaku drożnego odpowiadał potrzebom nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej i następował z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga będzie przebiegać, np. należy, w miarę możliwości, unikać przeprowadzenia drogi przez grunty uprawne czy siedliska.

Z analogicznych przyczyn w ocenie Sądu Rejonowy należało wykluczyć przeprowadzenie drogi przez inne działki, graniczące z nieruchomością wnioskodawcy od strony północnej, z których wnioskodawca korzystał w przeszłości i tylko po zakończeniu młócki. O ile przy wariancie wskazanym przez biegłego długość drogi koniecznej ma długość ok. 70 m i szerokość poniżej 2 m, o tyle w innych przypadkach droga miałaby zdecydowanie większą długość i pełną szerokość 5 m oraz przebiegałaby przez nieruchomości rolne, uniemożliwiając uprawę na całej zajętej powierzchni. Takie przeprowadzenie drogi byłoby więc rażąco sprzeczne z interesem społeczno-gospodarczym.

Sąd Rejonowy miał na uwadze konflikt między wnioskodawcą a uczestniczką Z. R. i brak jej zgody na ustanowienie służebności. Taka sytuacja nie jest jednak negatywną przesłanką ustanowienia drogi koniecznej. Praktycznie każdy wniosek o ustanowienie drogi koniecznej przez sąd jest wynikiem braku porozumienia między właścicielem nieruchomości obciążonej i władnącej. W realiach niniejszej sprawy Sąd Rejonowy miał na uwadze, że wnioskodawca nie postępuje wobec uczestniczki Z. R. prowokująco, brak jest dowodów na jego niedopuszczalne, niezgodne z prawem zachowania wobec niej, a konflikty były właśnie generowane przez uczestniczkę.

Z tych względów na podstawie art. 145 § 1 k.c. Sąd Rejonowy uwzględnił wniosek i orzekł o kosztach sądowych na mocy art. 113 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 28 lipca 2016 r. o kosztach sądowych(t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 623 i na mocy art. 520§1 k.p.c. postanowił o kosztach poniesionych przez strony w toku postępowania.

Apelację od powyższego postanowienia złożyła uczestniczka Z. R., zaskarżając postanowienie w całości oraz zarzucając:

1. obrazę prawa materialnego:

- a) art. 145§1 k.c. poprzez ustalenie, że nieruchomości wnioskodawcy ma dostęp od kilku stron do drogi publicznej, a pomimo tego wyznaczenie dodatkowej drogi koniecznej na posiadłości uczestniczki Z. R.;
- b) art. 145§2 k.c. zd. drugie – poprzez nie zastosowanie tego przepisu, mimo ustalenia stanu faktycznego uzasadniającego jego zastosowanie;
- c) art. 154§2 k.c. poprzez przeprowadzenie drogi koniecznej przez pole Z. R., w sytuacji gdy możliwe jest ustalenie drogi koniecznej na jednej z już istniejących dróg, z których korzysta wnioskodawca;

2. obrazę prawa procesowego mającą istotny wpływ na treść zaskarżonego orzeczenia, a w szczególności:

- a) art. 233 k.p.c. poprzez ustalenie przez Sąd, że obecnie wnioskodawca dojeżdża do nieruchomości kilkoma różnymi drogami, a jednocześnie uznanie za niezbędne wyznaczenie drogi koniecznej na nieruchomości uczestniczki Z. R..

W związku z powyższym uczestniczka wniosła o „uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i oddalenie powództwa”.

Wnioskodawca wniósł o oddalenie apelacji, a pozostali uczestnicy nie zajęli stanowiska w postępowaniu apelacyjnym.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że w ocenie Sądu Okręgowego, ustalenia faktyczne Sądu I instancji były prawidłowe i znajdowały wsparcie w należycie ocenionym materiale dowodowym. W związku z tym nie istnieje potrzeba powtarzania szczegółowych ustaleń faktycznych zawartych w motywach zaskarżonego orzeczenia, a Sąd Okręgowy przyjmuje je za własne. (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 kwietnia 1997r., II UKN 61/97, OSNAPiUS 1998r. nr 3, poz. 104, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 listopada 1998r., I PKN 339/98, OSNAPiUS z 1999r. nr 24, poz. 776).

Niezasadny okazał się zarzut naruszenia art. 233§1 k.p.c. Ugruntowany jest bowiem pogląd, że dokonana przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu jest sprzeczne z doświadczeniem życiowym (wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 23 czerwca 2016r., III AUa 164/16, LEX 2071230). Strona kwestionująca prawidłowość zastosowania art. 233§1 k.p.c. winna przedstawić argumenty świadczące o niezachowaniu powyższych reguł. Zarzut ten nie może natomiast polegać na zaprezentowaniu stanu faktycznego ustalonego przez skarżącego na podstawie własnej oceny dowodów (wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 23 czerwca 2016r., I ACa 257/16, LEX nr 2073879, wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 22 czerwca 2016r., I ACa 166/16, LEX nr 2080321). Samo stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości, nie jest wystarczające. Konieczne jest bowiem wykazanie, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, gdyż tylko takie uchybienie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Skarżący podnosząc zarzut naruszenia art. 233§1 k.p.c. nie powołał w tym zakresie żadnych argumentów, a zatem zarzut ten był całkowicie gołosłowny.

Zgodnie z art. 145§1 k.c. jeśli 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). Jak wynika z art. 145§2 k.c. przeprowadzenie drogi koniecznej winno nastąpić 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.

Zgodnie z §3 powyższego przepisu, przeprowadzenie drogi koniecznej powinno uwzględniać interes społeczno-gospodarczy, czyli interes obu nieruchomości. Chodzi o to, aby ustanowienie drogi koniecznej odpowiadało potrzebom nieruchomości władnącej, a jednocześnie stanowiło jak najmniejsze obciążenie nieruchomości służebnej.

Poza sporem było, że nieruchomość wnioskodawcy ma dostęp do drogi publicznej. Drogę stanowi działka numer (...), której wnioskodawca jest współwłaścicielem. Jak słusznie wskazał Sąd I instancji, istota sprawy sprowadzała się do ustalenia, czy wnioskodawca ma **odpowiedni** dostęp do drogi publicznej, a przy założeniu, że brak jest odpowiedniego dostępu – do rozstrzygnięcia, w jaki sposób powinna przebiegać droga konieczna. Działka nr (...), wykorzystywana jako droga dojazdowa do nieruchomości wnioskodawcy mająca szerokość 3,5 m powstała z podziału jednej nieruchomości obejmującej działki (...) i została pomyślana jako droga do tych nieruchomości, które zostały pozbawione bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Sąd I instancji przywołał w uzasadnieniu ugruntowane poglądy judykatury, sprawdzające się do uznania, że można domagać się ustanowienia służebności drogi koniecznej nie tylko w sytuacji, gdy nieruchomość nie ma żadnego dostępu do drogi publicznej, ale również w sytuacji, gdy taki dostęp istnieje, ale nie jest on, w konkretnym wypadku, odpowiedni. Odpowiedni dostęp zależy bowiem od oceny konkretnych okoliczności. W niniejszej sprawie zasadnie uznał Sąd I instancji, że istniejący dostęp nie jest odpowiedni. Sąd Okręgowy w pełni podziela tę ocenę. Trzeba bowiem zauważyć, że wnioskodawca jest rolnikiem, a w przeciągu ostatnich kilkunastu lat nastąpiły znaczne zmiany w rolnictwie. Gospodarstwa rolne w dużej części stały się gospodarstwami wielohektarowymi, nastąpił postęp w zakresie dostępności sprzętu rolniczego, sprzęt ten uległ istotnym zmianom, w szczególności sprzęty rolnicze stały się wielkogabarytowe. Wnioskodawca sam jest właścicielem dwóch ciągników, a w trakcie żniw

do jego gospodarstwa musi dojechać kombajn, a także inny, wielkogabarytowy sprzęt rolniczy, który nie może dojechać drogą o szerokości 3,5 m. Wbrew też zarzutom skarżącej, trudno uznać, aby wnioskodawca mógł korzystać z dojazdu np. kombajnem przez nieruchomości należące do sąsiadów, skoro korzystał z takiej możliwości jedynie grzecznościowo i to pod warunkiem, że „droga”, z której mógł skorzystać była już pozbawiona upraw, np. już po żniwach. Wnioskodawca nie może czekać na uprzątniecie upraw przez sąsiadów, aby przejechać kombajnem lub innym dużym sprzętem do swojej nieruchomości w celu zebrania własnych plonów. Ponadto, do jego nieruchomości muszą dojechać też inne pojazdy, np. samochody dowożące materiały budowlane, czy też wnioskodawca własnymi ciągnikami. Rozstaw osi 2,5m nie oznacza wcale (jak zdaje się twierdzić skarżąca), że pojazd o takim rozstawie jest w stanie przejechać drogą o szerokości 3,5m zwłaszcza, jeżeli jest ona ograniczona betonowym płotem, czy słupkami.

Wbrew też twierdzeniom skarżącej, Sąd Rejonowy bardzo dokładnie ocenił, czy istnieje możliwość ustanowienia służebności drogi koniecznej w inny sposób niż ustalony w zaskarżonym postanowieniu. Nie ulega wątpliwości, że przebieg drogi koniecznej po działce(...) w najmniejszym stopniu ingeruje w powierzchnię nieruchomości obciążonej, a zatem stanowi najmniejsze obciążenie nieruchomości, przez którą droga ma prowadzić. W każdym innym wariantcie służebność była albo niemożliwa do przeprowadzenia albo nadmiernie uciążliwa albo sprzeczna z interesem społeczno-gospodarczym. Ustanowienie służebności na działce (...) odpowiada pierwotnej i zamierzonej funkcji działki (...) stanowiącej obecnie drogę. Wypada przypomnieć, że droga ta powstała w wyniku przekształceń własnościowych gospodarstwa uczestniczki i konieczności zapewnienia dostępu do drogi publicznej nieruchomości nabytej przez rodziców wnioskodawcy. W taki też sposób jest przez cały czas wykorzystywana. Trudno też uznać, aby z uwagi na jej gabaryty (długość 70 m i szerokość 3,5 m) mogła być wykorzystywana w inny sposób np. pod uprawę związaną z działalnością rolniczą. Działka jest bowiem zbyt wąska, aby wjechał sprzęt rolniczy.

Jak też słusznie zauważył Sąd I instancji, ustanowienie drogi koniecznej przez inne działki było niemożliwe z uwagi na istniejące faktyczne przeszkody jak: betonowe ogrodzenie (działka nr (...)), żywopłot, drzewa owocowe, dom, ogród (działki (...)). Powszechnie aprobowany jest pogląd, że ustanowienie drogi koniecznej przez siedlisko jest bardzo dużym obciążeniem i powinno mieć miejsce jedynie w sytuacji, gdy nie ma żadnej innej możliwości wytyczenia drogi zapewniającej dostęp do drogi publicznej.

Ustanowienie drogi koniecznej przez działkę od strony północnej również nie było uzasadnione, ponieważ powodowałoby konieczność zajęcia pod drogę pasa gruntu o szerokości 5 metrów i większej długości niż w wariantcie

wskazany przez biegłego w opinii i zaakceptowany przez Sąd Rejonowy. Takie ustanowienie drogi byłoby zatem sprzeczne z interesem społeczno-gospodarczym nieruchomości obciążonej. Rozwiązanie przyjęte przez Sąd I instancji powoduje, że powierzchnia służebności wynosi 131 m^(2) i stanowi pas na działce nr (...) o szerokości od 1,6 m od strony południowej do 2,2 m od strony północnej. Twierdzenie przez skarżącą, że zostanie wyłączony z uprawy pas jej nieruchomości o szerokości 5 metrów wynika z niezrozumienia treści opinii biegłego, a w konsekwencji treści postanowienia.

Niezrozumiały jest zarzut naruszenia art. 145§2 zd. 2 k.c. poprzez jego nie zastosowanie, wszak nieruchomość wnioskodawcy nie utraciła dostępu do drogi publicznej na skutek sprzedaży gruntu lub innej czynności prawnej. Zastosowanie kwestionowanego przepisu doprowadziłoby paradoksalnie (zapewne wbrew oczekiwaniom skarżącej) do ustanowienia drogi koniecznej w taki sam sposób, jak to uczynił Sąd I instancji w zaskarżonym postanowieniu. Przecież nieruchomość wnioskodawcy została nabyta przez jego rodziców od rodziców uczestniczki Z. R.. Brak porozumienia między interesowanymi musiałby doprowadzić do zarządzenia przez sąd przeprowadzenia drogi przez grunty, które były przedmiotem tej czynności prawnej.

Reasumując, w ocenie Sądu Okręgowego, okoliczności sprawy wskazują w sposób nie budzący wątpliwości, że nieruchomość należąca do wnioskodawcy nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, a więc co do zasady wniosek był uzasadniony. Jeżeli natomiast chodzi o sam przebieg drogi koniecznej, to w ocenie Sądu Okręgowego ustanowienie tej drogi kosztem nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) należącej do skarżącej, było słuszne. Wybór takiego przebiegu drogi koniecznej odpowiada bowiem przesłankom art. 145§1, 2 i 3 k.c. Trafności rozstrzygnięcia Sądu I instancji nie może podważyć też istniejący konflikt między wnioskodawcą a skarżącą. W sytuacji, gdy nie ma między sąsiadami konfliktu ustanawianie drogi koniecznej na drodze sądowej jest zbędne.

Już tylko dla porządku wypada zauważyć, że kolejny zarzut odnoszący się do naruszenia art. 154§2 k.c. zdaje się być omyłką pisarską skarżącej, a do zarzutu naruszenia art. 145§2 k.c. Sąd Okręgowy odniósł się już wyżej, a zatem powtarzanie tych samych argumentów wydaje się zbędne.

Biorąc powyższe pod uwagę, na mocy art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13§2 k.p.c. Sąd

Okręgowy oddalił apelację jako bezzasadną.

O kosztach postępowania w instancji apelacyjnej Sąd Okręgowy orzekł na mocy art. 520§1 k.p.c.

/SSO Rafał Krawczyk/ /SSO Małgorzata Kończal/ /SSO Marek Paczkowski/