

Sygn. akt II Ca 607/13

## POSTANOWIENIE

Dnia 17 października 2013 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Jerzy Dydo

Sędziowie: SO Aleksandra Żurawska

SO Alicja Chrzan

Protokolant: Bogusława Mierzwa

po rozpoznaniu w dniu 8 października 2013r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z **wniosku** D. G. i R. G.

**przy udziale** D. D., A. G., P. G., M. R., K. H., J. I., M. J., M. K. (1), C. K., M. K. (2), B. D., D. K., K. K., M. K. (3), W. K., A. Ł., E. Ł., M. Ł., E. M. (1), M. W., E. M. (2), A. P. (1), A. P. (2), A. R., L. R., Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej w L., Skarbu Państwa - Lasów Państwowych Nadleśnictwa w Ś., A. S., M. S., E. S., P. T., H. W., W. W. i R. Z.

### **o ustanowienie drogi koniecznej**

na skutek apelacji wnioskodawcy R. G.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Świdnicy

z dnia 25 kwietnia 2013 r., sygn. akt I Ns 1158/08

### **p o s t a n a w i a:**

**oddalić apelację.**

**Sygn. akt II Ca 607/13**

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 25 września 2003 r. Sąd Rejonowy w Świdnicy ustanowił na nieruchomości Skarbu Państwa – Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasów Państwowych Nadleśnictwa w Ś. położonej w L., obejmującej działki gruntu numer (...)o powierzchni 37,22 ha i numer (...)o powierzchni 35,85 ha, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Świdnicy prowadzi księgę wieczystą nr (...), na rzecz każdego z właścicieli nieruchomości położonej w L., obejmującej działkę gruntu nr (...)o powierzchni 3,869 ha, będącej własnością H. A., dla której Sąd Rejonowy w Świdnicy prowadzi księgę wieczystą nr (...), nieodpłatną służebność drogi koniecznej z przeznaczeniem do wykorzystania nieruchomości władnącej do celów rolniczych lub leśnych, biegnącą przez działkę nr (...)leśną drogą gruntową (...) o szerokości 2,5 do 3 m wzdłuż granicy począwszy od drogi gminnej nr (...)w L. od punktu (...)na działce nr (...)do punktu (...)na działce nr (...)– zgodnie z pisemną opinią biegłego sądowego J. Ś. z dnia 30 czerwca 2003 r. oraz orzekł o kosztach postępowania.

Apelację od powyższego postanowienia wniósł wnioskodawca H. A..

Postanowieniem z dnia 14 kwietnia 2004 r. Sąd Okręgowy w Świdnicy uchylił zaskarżone postanowienie w pkt I oraz II i sprawę w tym zakresie przekazał do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Świdnicy, w pozostałej zaś części apelację oddalił.

Sąd Rejonowy w Świdnicy, po ponownym rozpoznaniu sprawy, postanowieniem z dnia 31 lipca 2006 r ustanowił służebność drogi koniecznej polegającej na prawie przechodu i przejazdu przez nieruchomości położone w L., to jest działki ewidencyjne oznaczone numerami (...), stanowiące obecnie własność uczestniczki K. H., dla których Sąd Rejonowy w Świdnicy prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...) oraz przez działkę ewidencyjną nr (...), stanowiącą własność uczestniczki M. W., dla której Sąd Rejonowy w Świdnicy prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...) – na rzecz każdego z właścicieli nieruchomości położonej w L., stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), będącą obecnie własnością wnioskodawcy H. A., dla której Sąd Rejonowy w Świdnicy prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...) – zgodnie z projektem biegłego E. K. z dnia 20 czerwca 2005r według wariantu B, to jest pasem gruntu o szerokości do 10 m, prowadzącym od drogi gminnej oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), wzdłuż granicy działek nr (...) do granicy działki nr (...) oraz zasądził od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki K. H. 473 zł i na rzecz uczestniczki M. W. 5.651 zł, dla obu z ustawowymi odsetkami w tytułem jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności, a także orzekł o kosztach postępowania.

Apelację od powyższego postanowienia wniosła uczestniczka postępowania M. W..

Postanowieniem z dnia 20 lipca 2007 r. Sąd Okręgowy w Świdnicy zmienił zaskarżone postanowienie w pkt. I i II w ten sposób, że ustanowił na nieruchomości Skarbu Państwa – Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasów Państwowych Nadleśnictwa Ś. położonej w L. dla której Sąd Rejonowy w Świdnicy prowadzi księgę wieczystą nr (...), obejmującej działkę gruntu nr (...), na rzecz każdego z właścicieli nieruchomości położonej w L., obejmującej działkę gruntu nr (...) o powierzchni 3,869 ha, będącej własnością H. A., dla której Sąd Rejonowy w Świdnicy prowadzi księgę wieczystą nr (...), nieodpłatną służebność drogi koniecznej z przeznaczeniem do wykorzystania nieruchomości władnącej do celów rolniczych lub leśnych, o szerokości ok. 3,5m i długości ok. 360m, biegnącą w całości przez działkę nr (...) Lasów Państwowych Nadleśnictwa Ś.– opisaną w załączniku nr 1 opinii biegłego sądowego E. K. z dnia 20 czerwca 2005 r. oraz orzekł o kosztach postępowania.

Skargę kasacyjną na powyższe postanowienie wniósł wnioskodawca H. A..

Postanowieniem z dnia 8 maja 2008 r. Sąd Najwyższy uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Świdnicy do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Postanowieniem z dnia 25 listopada 2008r Sąd Okręgowy uchylił postanowienie Sądu Rejonowego w Świdnicy z dnia 31 lipca 2006r i sprawę przekazał temuż Sądowi do ponownego rozpoznania.

W wyniku kolejnego rozpatrzenia sprawy Sąd Rejonowy w Świdnicy postanowieniem z dnia 25 kwietnia 2013r ustanowił nieodpłatną służebność drogi koniecznej polegającą na prawie przechodu i przejazdu przez nieruchomość stanowiącą działki o numerach (...), położoną w L., będącą własnością wnioskodawcy D. G., dla której Sąd Rejonowy w Świdnicy prowadzi księgę wieczystą nr (...) na rzecz każdego z właścicieli nieruchomości, położonej w L., stanowiącej działkę numer (...), będącą obecnie współwłasnością wnioskodawców D. G. i R. G., w udziałach po 1/ 2 części, dla której Sąd Rejonowy w Świdnicy prowadzi księgę wieczystą nr (...) – zgodnie z projektem biegłego sądowego E. K. według wariantu H stanowiącym załącznik nr 1 do opinii uzupełniającej z dnia 03.09.2012r., oddalił wniosek w stosunku do wnioskodawcy D. G. oraz orzekł o zwrocie kosztów sądowych.

Rozstrzygnięcie Sądu I instancji oparte zostało na następujących ustaleniach faktycznych:

H. A.nabył działkę nr (...)o powierzchni 3,8690 ha od Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej w L.w dniu 29 kwietnia 1998r. podczas przetargu. Działka ta została wydzielona z większej nieruchomości o numerze (...), z której została wydzielona również działka nr (...), nabyta w tym samym dniu w drodze tego samego przetargu przez M. W..

Aktem notarialnym z dnia 5 listopada 2010r. H. A.sprzedał D. G.i R. G.w udziałach po 1/2 części nieruchomości stanowiącą działkę gruntu bez zabudowań nr (...), o powierzchni 3,8690 ha, położoną w L., gmina Ś., dla której Sąd Rejonowy w Świdnicy prowadzi Księgę Wieczystą nr (...).

Prawo własności działek, przez które istnieje możliwość przeprowadzenia drogi koniecznej przedstawia się następująco:

działka nr (...) należy do E. M. (2),

działka nr (...) należy do M. W.,

działki nr (...) należą do D. G. i posiadają dostęp do drogi publicznej,

działki nr (...)należą do B. D.i D. D.w udziałach po 1/2 części,

działka nr (...) należy do A. G.,

działka nr (...) należy do M. K. (3) i D. K. na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej,

działka nr (...) należy do A. P. (1) i A. P. (2) na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej,

działka nr (...) należy do M. K. (2) i C. K. w udziałach po 1/2 części,

działka nr (...) należy do R. Z. i K. K. na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej,

działka nr (...) należy do E. S. i M. S. na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej,

działka nr (...) należy do M. J. i M. K. (1) w udziałach po 1/2 części,

działka nr (...) należy do M. Ł.,

działka rolna nr (...) należy do Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej w L.,

działka nr (...)stanowi drogę wewnętrzną i należy do: K. B.i P. B.w 5/21 częściach na prawie wspólności ustawowej małżeńskiej, M. Ż.i M. U., a następnie od dnia 26.04.2012r. – A. S.i B. S.w 1/21 części na prawie małżeńskiej wspólności ustawowej, A. P. (2)i A. P. (1)w 1/21 części na prawie małżeńskiej wspólności ustawowej, E. S.i M. S.w 1/21 części na prawie małżeńskiej wspólności ustawowej, R. Z.i K. K.w 1/21 części na prawie małżeńskiej wspólności ustawowej, M. K. (3)i D. K.w 1/21 części na prawie małżeńskiej wspólności ustawowej, B. D.w 1/21 części, D. D.w 1/21 części, A. G.w 1/21 części, J. I.w 7/21 części, M. K. (2)w 1/42 części, C. K.w 1/42, B. D.w 1/21 części,

działka nr (...) stanowi drogę wewnętrzną i należy do: L. R. i A. R. w 21/29 częściach, W. W. i H. W. w 1/29 części, E. Ł. i A. Ł. w 1/29 części, E. M. (1) i W. K. w 1/29 części, P. G. w 1/29 części, M. R. w 1/29 części, M. J. w 1/58 części, M. K. (1) w 1/58 części, M. Ł. w 1/29 części, P. T. w 1/29 części,

działka nr (...) należy do Gminy Ś. i stanowi drogę o nawierzchni gruntowej,

działka nr (...) należy do Gminy Ś. i stanowi drogę o nawierzchni gruntowej,

działka nr (...) należy do Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej w L.,

działka nr (...) należy do Skarbu Państwa Lasów Państwowych-Nadleśnictwo Ś..

Istnieje możliwość ustanowienia drogi koniecznej do działki nr (...) według następujących wariantów:

**Wariant A** – droga konieczna przebiega przez działki nr (...) (stanowiącą własność E. M. (2)) i (...) (stanowiącą współwłasność P. B. i K. B.).

Całkowita powierzchnia gruntu pod projektowany przebieg drogi koniecznej wynosi 550m<sup>2</sup>. Powierzchnia ta w równych częściach rozkłada się na sąsiadujące ze sobą działki po 275m<sup>2</sup>. Szerokość projektowanej drogi wynosi 5m, długość – 110m.

Wynagrodzenie za ustanowienie drogi koniecznej wynosi: 2.500 zł.

Koszt urządzenia drogi koniecznej wynosi: 119.212 zł.

**Wariant B** – droga konieczna przebiega przez działkę nr (...) (stanowiącą własność M. M.) na powierzchni 1.507m<sup>2</sup> i przez działki nr (...) na powierzchni 126m<sup>2</sup>. Szerokość projektowanej drogi koniecznej wynosi od 6m do 10 m, długość – 215m.

Wynagrodzenie za ustanowienie drogi koniecznej wynosi: 8.165 zł.

Koszt urządzenia drogi koniecznej wynosi: 353.953 zł.

**Wariant C** – droga konieczna przebiega w całości przez działkę nr (...) należącą do Lasów Państwowych-Nadleśnictwo Ś.. Średnia szerokość projektowanej drogi koniecznej wynosi około 3,5 m, długość – 360m.

Przebieg drogi koniecznej według tego wariantu może służyć jako dojazd i dojście do działki nr (...) tylko w przypadku dalszego rolniczego użytkowania tej działki.

**Wariant D** – droga konieczna przebiega w całości przez działkę nr (...) (stanowiącą współwłasność A. R. i L. R.) i zajmuje jej powierzchnię o wielkości 1.100m<sup>2</sup>. Projekt przewiduje dojazd o długości około 830m do działki wnioskodawcy od szosy ze wsi L. oznaczonej jako działka (...), drogą gminną oznaczoną jako działka nr (...) i dalej drogą gminną, oznaczoną jako działka nr (...). Bieg projektowanej drogi rozpoczyna się na około 60m przed przepustem na rowie i dalej łagodnym łukiem biegnie w górę zbocza, a następnie w linii prostej, po zboczu o nachyleniu około 12 % do narożnika południowo – wschodniego działki wnioskodawcy. Szerokość projektowanej drogi koniecznej wynosi 5m, długość – 220m.

Ponieważ powstała droga wewnętrzna oznaczona jako działka nr (...) biegnąca od drogi gminnej nr (...), wariant ten został zastąpiony w dalszych rozważaniach wariantem F.

**Wariant E** – droga konieczna przebiega przez działki nr (...) (stanowiącą własność A. G.) i (...) (stanowiącą współwłasność M. K. (3) i D. K.) wzdłuż ich granicy, po 2,5 m szerokości na każdej z nich oraz zajmując dodatkowo powierzchnię działki nr (...) przy jej ścięciu 5x5m, następnie biegnie drogą wewnętrzną nr (...) (stanowiącą współwłasność 12 właścicieli przylegających do nich działek: K. B. i P. B. w 5/21 części, M. Ż. i M. U., a następnie w ich miejsce: A. S. i B. S. w 1/21 części, A. P. (2) i A. P. (1) w 1/21 części, E. S. i M. S. w 1/21 części, R. Z. i K. K. w 1/21 części, M. K. (3) i D. K. w 1/21 części, D. D. w 1/21 części, A. G. w 1/21 części, J. I. w 1/3 części, M. K. (2) w 1/42 części, C. K. w 1/42, B. D. w 1/21 części. Usytuowanie drogi koniecznej w niewielkim stopniu zmniejsza powierzchnię działek, która jest większa od minimalnej powierzchni przewidzianej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (tj. 0,15 ha), nie wpłynie również na usytuowanie na tych działkach budynków o wymiarach przewidzianych planem (tj. 10x15m), z zachowaniem przepisów dotyczących minimalnej odległości projektowanego budynku od granicy działki przewidzianych w obowiązujących przepisach.

Droga wewnętrzna do granicy rozdzielającej działki nr (...) ma nawierzchnię ziemną utwardzoną i szerokość w granicach działek 6 m. Projekt przewiduje dojazd do działki wnioskodawcy od szosy oznaczonej jako działka nr (...), drogą gminną oznaczoną jako działka nr (...).

Pomiędzy drogą wewnętrzną a działkami nr (...) jest skarpa wysokości około 1,5 m utrudniająca wjazd na te działki. Działki nie są ogrodzone, nie są prowadzone na nich prace budowlane.

Powierzchnia zajęta pod drogę konieczną z działki nr (...) wynosi 780m<sup>2</sup>, z działki nr (...) wynosi 156m<sup>2</sup>, zaś z działki nr (...) wynosi 144m<sup>2</sup>.

Całkowita powierzchnia zajęta pod drogę konieczną z w/w działek budowlanych wynosi 300m<sup>2</sup>.

Długość drogi koniecznej o szerokości 6m przebiegającej drogą wewnętrzną wynosi 130m.

Przybliżony średni spadek terenu podłużny terenu na odcinku przebiegającym przez działki budowlane wynosi 18,1 %.

Wynagrodzenie za ustanowienie drogi koniecznej wynosi łącznie 5.460 zł, tj.: 3.900 zł w odniesieniu do działki nr (...), 780 zł w odniesieniu do działki nr (...), 780 zł w odniesieniu do działki nr (...) zł).

Koszt urządzenia drogi koniecznej wynosi: 235.008 zł.

**Wariant F** – droga konieczna przebiega w całości przez działkę nr (...) (stanowiącą własność M. Ł.), zajmując szerokość 5m przy jej granicy z działką nr (...), a następnie drogą wewnętrzną nr (...) (stanowiącą współwłasność 10 właścicieli przylegających do niej działek: L. R. i A. R. w 21/29, W. W. i H. W. 1/29, E. Ł. i A. Ł. w 1/29 części, E. M. (1) i W. K. w 1/29 części, P. G. w 1/29 części, M. R. w 1/29 części, M. J. w 1/58 części, M. K. (1) w 1/58 części, M. Ł. w 1/29 części, P. T. w 1/29 części) do drogi gminnej oznaczonej jako działka nr (...). Droga wewnętrzna nr (...) do granicy rozdzielającej działki nr (...) ma nawierzchnię ziemno-tłuczniową i szerokość w granicach działek co najmniej 6m.

Pomiędzy działkami nr (...) rozpoczęto budowę ogrodzenia na metalowych słupkach. Inne prace budowlane na tych działkach nie są prowadzone.

Działka nr (...) o powierzchni 0,2661 ha jest znacznie większa od działki nr (...) o powierzchni 0,1926 ha i jej uszczuplenie o powierzchnię drogi koniecznej nie wpłynie znacząco na usytuowanie na tej działce budynku.

Powierzchnia zajęta pod drogę konieczną z działki nr (...) wynosi 984m<sup>2</sup>, a z działki nr (...) wynosi 224m<sup>2</sup>.

Długość drogi koniecznej o szerokości 6m przebiegającej drogą wewnętrzną wynosi 164m.

Przybliżony średni spadek terenu podłużny terenu na odcinku przebiegającym przez działkę nr (...) wynosi 13,6 %.

Wynagrodzenie za ustanowienie drogi koniecznej wynosi łącznie 6.040 zł, tj.: 4.920 zł w odniesieniu do działki nr (...) oraz 1.120 zł w odniesieniu do działki nr (...).

Koszt urządzenia drogi koniecznej wynosi: 254.248 zł.

Zjazd z drogi gminnej oznaczonej jako działka nr (...) (szosa) w drogi gminne oznaczone jako działki nr (...) jest korzystniejszy, szerszy w wariacie F. Ponadto droga gminna nr (...) jest węższa i bardziej stroma od dróg gminnych nr (...) (wariant F).

**Wariant G** – droga konieczna przebiega skrajem działki nr (...) należącej do D. G., a następnie drogą wewnętrzną stanowiącą działkę nr (...) do drogi gminnej nr (...). Takie usytuowanie w niewielkim stopniu zmniejszy powierzchnię działki, która jest większa od minimalnej powierzchni przewidzianej miejscowym planem. Nie wpłynie to również na usytuowanie na tej działce budynku o wymiarach przewidzianych planem (10x15m), z zachowaniem przepisów

dotyczących minimalnej odległości projektowanego budynku od granicy działki. Utrudnieniem w dojeździe w tym wariantcie przebiegu drogi byłyby strome, krótki podjazd o różnicy poziomów około 2,5 m naprzeciw działki nr (...). Niedogodnością byłaby konieczność przejazdu drogą wewnętrzną i w związku z tym konieczność wnoszenia stosownych opłat współwłaścicielom drogi.

Powierzchnia działki nr (...) zajęta pod drogę konieczną wynosi około 2.400m<sup>2</sup>, powierzchnia działki nr (...) zajęta pod drogę konieczną wynosi 250m<sup>2</sup>.

**Wariant H** – droga konieczna przebiega skrajem działek nr (...) należących do D. G., drogą o szerokości 5 m ze ścięciem narożnika 5x5m, do drogi gminnej oznaczonej jako działka nr (...). Takie usytuowanie w niewielkim stopniu zmniejszy powierzchnię działek, które są większe od minimalnej powierzchni przewidzianej miejscowym planem.

Powierzchnia działki nr (...) zajęta pod drogę konieczną wynosi 470m<sup>2</sup>.

Powierzchnia działki nr (...) zajęta pod drogę konieczną wynosi 55m<sup>2</sup>.

Biorąc pod uwagę warunki zimowe, to bardziej bezpieczny sposób wjazdu jest w wariantcie H (niż w wariantcie G). W wariantcie H jest możliwość zorganizowania zjazdu z drogi gminnej w tzw. skosie pozwalającym na manewr zjazdu, co jest istotne zwłaszcza, gdy jest wąski przejazd. W wariantcie H podjazd jest bardziej jednostajny, przejazd jest dłuższy (wynosi 104 m), przy zjeździe z drogi gminnej jest możliwość wykonania na działce nr (...) skosu pozwalającego na manewr zjazdu, co ułatwia zjazd z jednej wąskiej drogi na drugą wąską drogę. W wariantcie G, gdyby zaprojektować taki zjazd, to trzeba by było wejść na sąsiednią działkę nr (...). W warunkach zimowych bardziej bezpieczny sposób wjazdu jest w wariantcie H.

W miejscu projektowanej drogi koniecznej w wariantcie B znajduje się zalesiony, głęboki wąwóz, z ciekim wodnym i nie jest możliwy jakkolwiek przejazd przez ten wąwóz. Działka nr (...) jest aktualnie terenem rekreacyjnym, znajdują się na niej posadzone krzewy i choinki. W przyszłości właścicielka tej działki zamierza wybudować domek jednorodzinny.

Działka nr (...) jest w całości zagospodarowana, jest na niej wybudowany domek jednorodzinny, działka jest ogrodzona.

Droga nr (...) jest w początkowym swoim odcinku własnością Gminy i w tej części nie została prawidłowo wytyczona, aktualnie prowadzone jest postępowanie administracyjne w sprawie wytyczenia tej drogi gminnej. W większej części droga ta ma szerokość 3 m, poza tym nachylenie tej drogi jest bardzo duże. W przypadku spotkania się na tej drodze dwóch pojazdów jadących z naprzeciwka, nie ma możliwości ich wyminięcia się na tej drodze, nie ma również możliwości wycofania się w jedną albo w drugą stronę z powodu dużego nachylenia terenu. Dodatkowo jeden z właścicieli działki postawił na granicy swojej działki i drogi słupy betonowe, które utrudniają dodatkowo przejazd, zawężając już i tak wąską drogę.

Działka nr (...) jest przeznaczona pod zabudowę jednorodziną mieszkalną. Dojazd do tej działki przez drogę nr (...) jest już bardzo utrudniony, gdyż jest to teren górzysty, a co dopiero w sytuacji, gdy dojeżdżać będzie kilkudziesięciu mieszkańców do swoich działek tam usytuowanych.

Działka nr (...) ma być w przyszłości zagospodarowana jako działka rekreacyjna z domkiem letniskowym.

D. G. jest właścicielem działek położonych w L.o numerach: (...). Działki te przeznaczone są pod budownictwo jednorodzinne. Aktualnie nie ma na nich żadnej zabudowy. Działki nr (...) D. G. nabył od K. B. i P. B. aktem notarialnym z dnia 11.06.2010r. bez udziału w drodze wewnętrznej oznaczonej jako działka nr (...).

Na działce nr (...) D. G. zamierza obecnie posadzić choinki.

R. G. i D. G. są braćmi i prowadzą razem spółkę cywilną. Ich plany odnośnie zagospodarowania działki nr (...) nie są sprecyzowane, nie jest wykluczone, że w przyszłości działka nr (...) zostanie podzielona na mniejsze działki pod zabudowę jednorodziną.

Dla działki nr (...)nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z nieobowiązującym miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy Ś.zatwierdzonym uchwałą nr (...)Rady Gminy w Ś.z dnia 06.09.1990r. (który utracił moc obowiązującą z dniem 31.12.2003r.) obszar tej działki był przeznaczony pod łąki i pastwiska.

Po 01.01.2004r. dla obszaru tej działki nie została wydana żadna decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu umożliwiającą jego zabudowę.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ś., zatwierdzonym uchwałą nr (...)Rady Gminy Ś.z dnia 04.12.2009r. teren działki nr (...)zakwalifikowano jako tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej wyłączonej z zabudowy.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Wniosek o ustanowienie drogi koniecznej podlega uwzględnieniu w wariantcie, który spełnia wymogi określone obowiązującymi przepisami, w szczególności art. 145 kc. Stosownie do art. 145 kc przeprowadzenie drogi koniecznej następuje z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej, z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić, a ponadto powinno uwzględniać interes społeczno – gospodarczy.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że preferowany przez wnioskodawców wariant C wskazujący na ustanowienie drogi koniecznej przez działkę nr (...)należącą do (...)Ś., stanowił już dwukrotnie przedmiot orzeczenia sądowego: postanowieniem z dnia 25.09.2003r. tut. Sąd Rejonowy w Świdnicy ustanowił na tej nieruchomości Skarbu Państwa (...)Ś.(ówcześnie Skarbu Państwa – Państwowego (...))w Ś.) na rzecz każdego z właścicieli nieruchomości położonej w L., obejmującej działkę nr (...), będącą ówczesną własnością H. A., nieodpłatną służebność drogi koniecznej z przeznaczeniem do wykorzystania nieruchomości władnącej do celów rolnych lub leśnych. Orzeczenie to zostało następnie uchylone postanowieniem Sądu Okręgowego w Świdnicy z dnia 14.04.2004r. do ponownego rozpoznania. Po raz drugi droga konieczna do działki nr (...)przez teren Nadleśnictwa stanowiący działkę nr (...)– z przeznaczeniem do wykorzystania nieruchomości władnącej do celów rolniczych lub leśnych - została wytyczona przez Sąd Okręgowy w Świdnicy na mocy postanowienia z dnia 20.07.2007r., wydanego po rozpoznaniu apelacji od postanowienia Sądu Rejonowego w Świdnicy wydanego w dniu 31.07.2006r. po ponownym rozpoznaniu sprawy. Po rozpoznaniu skargi kasacyjnej od powyższego postanowienia Sądu Okręgowego w Świdnicy, Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 08.05.2008r. uchylił to postanowienie i sprawę przekazał do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Świdnicy, który następnie postanowieniem z dnia 25.11.2008r. przekazał sprawę do ponownego rozpoznania tut. Sądowi. Sąd Okręgowy w swoim orzeczeniu kasatoryjnym wydał dla tut. Sądu wskazówki do dalszego prowadzenia niniejszego postępowania podkreślając, że Sąd Rejonowy winien mieć na uwadze te zalecenia Sadu Najwyższego, z których wynika, iż wybrany wariant drogi koniecznej powinien mieć charakter uniwersalny, a nie tylko taki, który uwzględnia doraźne potrzeby nieruchomości władnącej, tym samym niedopuszczalne jest ograniczanie przez Sąd sposobu użytkowania nieruchomości władnącej do celów rolnych i leśnych. Ponadto przy wyborze wariantu drogi koniecznej należy wziąć pod uwagę względy ekonomiczne i rozważyć ten wybór w odniesieniu do kosztów urządzenia drogi. Jak wynika z powyższego, skoro ustanowienie drogi koniecznej musi mieć charakter uniwersalny i nie można ograniczać przeznaczenia drogi tylko do celów rolnych i leśnych, tym samym w niniejszym postępowaniu nie jest możliwe ustanowienie drogi koniecznej przez teren Nadleśnictwa nawet przy wyraźnej deklaracji wnioskodawców o rolniczym użytkowaniu działki nr (...).

Stan prawny nieruchomości będących przedmiotem rozważań niniejszego postępowania ulegał ciągłym zmianom i ostatecznie działka nr (...)jest aktualnie współwłasnością dwóch wnioskodawców: D. G.i R. G., przy czym

wnioskodawca D. G. jest ponadto właścicielem sąsiednich działek o numerach: (...), a ponieważ działka nr (...) leży w bezpośrednim sąsiedztwie z drogą gminną nr (...), to wnioskodawca ten ma zapewniony dojazd do drogi gminnej również z działki nr (...) (przez działki nr (...)).

Wnioskodawca D. G. podczas przesłuchania na rozprawie w dniu 16.09.2011r. zeznał, że w jego planach zagospodarowania terenu nie mieści się udostępnienie jego działek jako dojścia, dojazdu do działki nr (...), której jest współwłaścicielem, bo w takiej sytuacji przeprowadzenie drogi przez działkę nr (...) czy (...) zdyskwalifikuje te działki w przyszłości, gdyż nie będą one mogły stanowić działek budowlanych. Takie stanowisko wyrażone przez współwłaściciela działki nr (...) wobec kilkudziesięciu uczestników postępowania, zaangażowanych „niechcąc” w niniejsze postępowanie nie zasługuje na aprobatę. Wnioskodawca ten jako współwłaściciel działki nr (...), mający dostęp do drogi publicznej nie chce ustanowić służebności drogowej dla swojego brata (drugiego współwłaściciela tej działki), natomiast domaga się ustanowienia takiej służebności od kilkudziesięciu pozostałych uczestników postępowania: obcych ludzi, z których każdy ma jakieś plany względem swojej nieruchomości i z których każdy chroni swoją własność – takie podejście do sprawy nie zasługuje na ochronę prawną. Przeciwnie stosunkowo najlepiej można porozumieć się właśnie z bratem, z którym jeszcze dodatkowo prowadzi się działalność gospodarczą, niż ograniczać komuś obcemu prawo własności. Wnioskodawcy przedkładają interes jednostki nad interesem ogółu, a co więcej: swój interes nad interesem innych, a z takim stanowiskiem Sąd nie może się zgodzić.

W uznaniu Sądu najbardziej optymalnym sposobem ustanowienia drogi koniecznej, uwzględniającym potrzeby nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej, uwzględniającym aspekt jak najmniejszego obciążenia gruntów sąsiednich, a także uwzględniającym interes społeczno – gospodarczy wnioskodawców i właścicieli sąsiednich nieruchomości oraz względy ekonomiczne wytyczenia drogi koniecznej, jest wariant H, w którym droga konieczna przebiega skrajem działek nr (...) należących do jednego ze współwłaścicieli działki nr (...), tj. przez D. G., do drogi gminnej oznaczonej jako działka nr (...). Jest to wariant najbardziej optymalny przede wszystkim dlatego, że nie narusza własności innych właścicieli sąsiednich nieruchomości, tylko narusza własność jednego ze współwłaścicieli tej działki, dla której ustanowiona jest droga konieczna. Warto w tym miejscu zwrócić uwagę na stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w postanowieniu z dnia 08.03.2002r. (sygn. III CKN 564/00, LEX nr 54480): „Potrzeba dostępu do drogi publicznej nie może oznaczać przerzucania na właściciela nieruchomości obciążonej obowiązków jego zapewnienia kosztem istotnego naruszenia uprawnień właścicielskich. W takim bowiem wypadku nastąpiłoby nieuzasadnione uprzywilejowanie właściciela nieruchomości władnącej”. W ocenie Sądu wariant G nie jest dobrym rozwiązaniem, albowiem działki nr (...) D. G. nabył od K. B. i P. B. bez udziału w drodze wewnętrznej oznaczonej jako działka nr (...), w związku z czym znaczną niedogodnością byłaby konieczność przejazdu drogą wewnętrzną i w związku z tym konieczność wnoszenia stosownych opłat (wynagrodzenia za ustanowienie służebności) na rzecz kilkunastu (dokładnie osiemnastu) współwłaścicieli drogi.

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł jak w punkcie I sentencji postanowienia.

Wnioskodawca D. G. jako współwłaściciel działki nr (...) i właściciel działek nr (...) posiada dostęp do drogi publicznej (tj. drogi gminnej nr (...)), zatem wobec niego Sąd oddalił wniosek o ustanowienie drogi koniecznej (pkt II postanowienia).

Stosownie do art. 145 § 1 kc właściciel nieruchomości izolowanej może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia służebności „za wynagrodzeniem”. Ani wnioskodawca D. G., przez którego działki przebiega droga konieczna, ani wnioskodawca R. G., nie domagali się wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności w przedmiotowym wariancie, zatem Sąd ustanowił tę służebność nieodpłatnie.

Apelację od powyższego orzeczenia wniósł wnioskodawca R. G. zarzucając :

1. naruszenie przepisu prawa procesowego art. 233 § 1 k.p.c, mające istotny wpływ na treść wydanego w sprawie postanowienia, poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego, w



konsekwencji czego przyjęto założenie, że wariant H drogi koniecznej jest odpowiedni i spełnia tym samym kryteria ustawowe;

2. nie dokonanie istotnego ustalenia faktycznego w sprawie, mającego wpływ na treść rozstrzygnięcia, tzn. pominięcia przy ocenie wskazanych przez biegłego wariantów przeprowadzenia drogi koniecznej ww. znamienia odpowiedniości oraz oparcie rozstrzygnięcia na kryteriach, niemających znaczenia decydującego dla sprawy, tj. na koligacjach rodzinnych wnioskodawców.

Wskazując na powyższe skarżący wniósł o zmianę powyższego postanowienia w zaskarżonym zakresie i orzeczenie zgodnie z wnioskiem (tj. wytyczenie służebności drogi koniecznej wg wariantu C), a w razie nieuwzględnienia tego wniosku o uchylenie postanowienia w zaskarżonej części i przekazanie w tym zakresie sprawy Sądowi Rejonowemu w Świdnicy do ponownego rozstrzygnięcia.

### **Sąd Okręgowy zważył:**

Apelacja nie podlegała uwzględnieniu. Sąd Rejonowy- w oparciu o zgromadzone dowody- prawidłowo ustalił stan faktyczny niniejszej sprawy. Z tych też względów ustalenia te Sąd Okręgowy przyjął za własne, czyniąc je podstawą orzekania w postępowaniu apelacyjnym. Zdaniem Sądu Okręgowego należało również podzielić argumenty prawne Sądu I instancji, zawarte w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia, gdyż są one zgodne z obowiązującym prawem.

Przechodząc do oceny wniesionej apelacji trzeba wskazać, że wbrew stanowisku skarżącego, Sąd Rejonowy wybierając przy ustanowieniu drogi koniecznej wariant H wynikający z opinii biegłego sądowego E. K. z dnia 3 września 2012r nie naruszył przepisu art. 233 § 1 kpc. Sąd I instancji w uzasadnieniu swego rozstrzygnięcia wskazał jakimi względami kierował się dokonując wyboru takiego przebiegu drogi koniecznej, zaś Sąd Okręgowy tę argumentację podzielił i nie widzi potrzeby ponownego jej przytaczania. Nie można zgodzić się z twierdzeniem wnioskodawcy R. G., że tak wyznaczona droga konieczna nie jest odpowiednia i nie spełnia kryteriów ustawowych. Sam fakt, że skarżący preferował wariant C drogi koniecznej nie jest zdaniem Sądu Okręgowego okolicznością wystarczającą dla zakwestionowania zaskarżonego orzeczenia. Należy tu podkreślić, że wariant C był już podstawą orzeczenia Sądu II instancji wydanego w dniu 20 lipca 2007r, które to rozstrzygnięcie zostało uchylone postanowieniem Sądu Najwyższego z dnia 8 maja 2008r. W uzasadnieniu tego orzeczenia Sąd Najwyższy stwierdził, że nie można dokonywać wyboru drogi koniecznej tylko pod kątem potrzeby dojazdu maszyn rolniczych. Takie podejście zostało ocenione przez Sąd Najwyższy jako nieuzasadnione, ponieważ w obecnych czasach do niektórych prac rolnych dojeżdża się często samochodem osobowym, a nie tylko sprzętem rolniczym. Sąd zwrócił również uwagę na to, że przejazd ustanowiony w tym wariantcie służy Nadleśnictwu do transportu pozyskanego z lasu drzewa. Trzeba więc mieć na uwadze kwestię bezpieczeństwa ewentualnego dopuszczenia tamtędy ruchu pojazdów wnioskodawcy. Z taką oceną okoliczności niniejszej sprawy Sąd Okręgowy się w pełni zgadza i uważa, że właśnie z tych przyczyn wariant C nie byłby drogą odpowiednią. Należy także mieć na uwadze, że choć działka nr (...) ma obecnie charakter rolniczy, nie jest wykluczone, że w przyszłości może ona zostać wykorzystana jako nieruchomość budowlana /działki sąsiednie już taki charakter mają /. Ta okoliczność zaś skłania raczej do wyboru takiego wariantu drogi, który przewidywałby możliwość poruszania się po niej samochodami osobowymi, a nie jedynie ciężkim sprzętem rolniczym. Wariant C zaś z uwagi na to, że jest to w zasadzie droga leśna, która służy do transportu drzewa, w ogóle nie nadaje się do wykorzystania jej przez auta osobowe.

Zgodnie z obowiązującą doktryną i ukształtowanym orzecznictwem Sądu Najwyższego jeżeli droga konieczna może przebiegać przez różne nieruchomości sąsiednie / a tak jest w przedmiotowej sprawie /, powinno się ją przeprowadzić przez tę spośród nich, dla której będzie to najmniej uciążliwe / patrz: postanow. SN z dnia 21.03.1983r, III CRN 14/83, OSPiKA 1983, z. 12, poz. 259, orzeczn. SN z dnia 26.09.2000r, III CKN 413/00, LEX nr 51863 /. Należy również dodać, że dopuszczalne jest ustanowienie służebności, w sytuacji, gdy nieruchomości obciążona i władająca stanowią własność lub współwłasność różnych osób / patrz: postanow. SN z dnia 20.10.2005r, IV CK 65/05, LEX nr 176343 /. Skoro więc zasadą jest, że ustanowienie służebności drogi koniecznej powinno odbyć się z jak najmniejszym obciążeniem gruntów sąsiednich, co z kolei oznacza, że przebieg drogi koniecznej nie musi być jak najwygodniejszy dla właściciela

nieruchomości władnącej, Sąd Rejonowy wybierając w niniejszej sprawie wariant H stosował się właśnie do tychże zasad i to one, a nie koligacje rodzinne jak zarzuca skarżący, stały u podstaw zaskarżonego orzeczenia. Trzeba bowiem zgodzić się ze stanowiskiem Sądu I instancji, iż ustanowienie drogi koniecznej na nieruchomościach, które są wyłączną własnością jednego ze współwłaścicieli nieruchomości władnącej, w sytuacji, gdy w dodatku osoby te są ze sobą spokrewnione i prowadzą wspólną działalność gospodarczą, jest najmniej uciążliwym sposobem poprowadzenia drogi koniecznej dla właścicieli innych nieruchomości sąsiednich, będących osobami zupełnie postronnymi. Oczywistym jest bowiem, że osoby ubiegające się o ustanowienie drogi koniecznej powinny przede wszystkim wykorzystać istniejące możliwości dojazdu do drogi publicznej przez grunt stanowiący wyłączną własność jednej z tych osób, a dopiero w braku takiej możliwości, mogą żądać ustanowienia służebności przez grunty będące własnością osób trzecich. Nie ma także racji skarżący gdy zarzuca, że droga konieczna wynikająca z wariantu H przyjętego przez Sąd Rejonowy jest zbyt stroma i wąska. Sąd I instancji przed dokonaniem takiego wyboru przeprowadził wielokrotnie dowód z opinii biegłego geodety. Z opinii dotyczącej tego wariantu sporządzonej dnia 3 września 2012r / k. 2547 / wynika, że choć podjazdy z drogi wewnętrznej i drogi gminnej są strome, to jednak nie wykluczają lokalizacji tejże drogi. Z kolei z ustnej opinii uzupełniającej złożonej przez biegłego na rozprawie w dniu 26 listopada 2012r /k. 2677 verte/ wynika, że spadek drogi przebiegającej według wariantu H wynosi ok. 16%, a szerokość tejże drogi została zaprojektowana na 5 m, co jest wystarczające dla ruchu dwukierunkowego. Przy takim ukształtowaniu służebności nie można więc zgodzić się z tezą zawartą w apelacji, że poruszanie się po tej drodze wiązać się będzie ze znacznym niebezpieczeństwem dla użytkowników oraz, że droga ta nie spełnia kryteriów wynikających z art. 145 kc.

Mając na uwadze te okoliczności Sąd Okręgowy oddalił apelację wnioskodawcy R. G. jako bezzasadną- art. 385 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc.