

Sygn. akt II Ca 1026/13

## POSTANOWIENIE

***Dnia 18 lutego 2014r.***

***Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy***

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Barbara Nowicka

Sędziowie: SO Alicja Chrzan

SO Longina Góra

***Protokolant: Alicja Marciniak***

po rozpoznaniu w dniu 18 lutego 2014r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z wniosku K. M.

przy udziale S. P.

o ustanowienie drogi koniecznej

na skutek apelacji wnioskodawczynie

od postanowienia Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich

z dnia 16 października 2013r., sygn. akt I Ns 607/11

postanawia:

***oddalić apelację.***

***Sygn.akt II Ca 1026/13***

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 16 października 2013 roku w sprawie sygn. akt I Ns 607/11 Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich oddalił wniosek K. M. przeciwko S. P. o ustanowienie drogi koniecznej.

***Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:***

Wnioskodawczynie K. M. jest właścicielką nieruchomości rolnej z zabudowaniami, położonej w miejscowości M. o powierzchni 1,72 ha, działki nr (...), dla której to nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Ząbkowicach Śląskich prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Działka nr (...) jest działką zabudowaną o powierzchni 0,30 ha, natomiast działka nr (...) stanowi pastwiska i grunty orne o łącznej powierzchni 1,42 ha. Uczestniczka S. P. jest właścicielką nieruchomości rolnej z zabudowaniami o powierzchni 2,38 ha, położonej w miejscowości M., działki nr (...), dla której to nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Ząbkowicach Śląskich prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...). Działki nr (...) sąsiadują ze sobą. Na działce nr (...) posadowiony jest drewniany płot, ale granica pomiędzy działkami nr (...) nie biegnie przy płocie, lecz jest przesunięta w kierunku budynku wnioskodawczynie. Obie działki położone są wzdłuż drogi publicznej nr (...). Do działki nr (...) stanowiącej własność wnioskodawczynie K. M. prowadzi bezpośrednio dojazd

od drogi nr (...). Za działką nr (...) położona jest działka nr (...); działki te bezpośrednio do siebie przylegają. Od drogi publicznej przez działkę nr (...) przebiega dojazd do działki nr (...), który biegnie wzdłuż płotu z lewej jego strony (patrząc od drogi) i z prawej strony od budynku gospodarczego wnioskodawczyni, a następnie skręca w lewo, omijając skosem skarpe. Odległość od granicy działek nr (...) do narożników budynku gospodarczego wnioskodawczyni wynosi od strony drogi (...) m, a od strony pola 3,91 m. Wnioskodawczyni K. M. na działce nr (...) uprawia pszenicę, owies, ziemniaki. Część tej działki stanowi łąkę. Wnioskodawczyni posiada ciągnik marki U., ma brony, kultywator, przyczepę, siewnik, opryskiwacz. Kombajn jest przez nią wynajmowany. Przejazd przez działkę nr (...) na działkę nr (...) typowych maszyn rolniczych, z wyjątkiem kombajnów, jest możliwy. Przejazd ten jest możliwy maszynami rolniczymi posiadanymi przez wnioskodawczynię typu kultywator, brony, siewnik G., prasa złączona z ciągnikiem rolniczym, przyczepa rolnicza złączona z ciągnikiem rolniczym. Natomiast przejazd tą drogą kombajnu rolniczego typu T. (...) nawet po wykonaniu transformacji do konfiguracji transportowej nie jest możliwy. Istnieje możliwość ułatwienia przejazdu drogą gruntową przez działkę nr (...) poprzez dokonanie zmian przebiegu tej drogi po terenie działki nr (...). Zwiększenie łuku drogi pozwoliłoby na przejazd niektórych przyczep posiadających duży promień zachodzenia. Uprawy wnioskodawczyni, które położone są na stosunkowo niewielkim obszarze gruntu, nie wymagają maszyn do upraw wielkopowierzchniowych. Stanowiąca własność wnioskodawczyni K. M. działka nr (...) bezpośrednio sąsiaduje z drogą transportu rolnego – działką nr (...). Jest to wyodrębniona działka drogowa, nieutwardzona, która ze względu na wykonane przez właścicieli okolicznych nieruchomości ogrodzeń nie spełniała swej funkcji. Gmina K. wystąpiła jednak do właścicieli sąsiednich nieruchomości o usunięcie ogrodzeń i innych urządzeń znajdujących się w obrębie działki (...).

Sąd Rejonowy powołując się na treść art. 145 par. 1 k.c. wskazał, że roszczenie o ustanowienie służebności drogi koniecznej przysługuje, gdy nieruchomość nie ma bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub gdy nieruchomość ma wprawdzie bezpośredni dostęp do drogi publicznej, ale jest on nieodpowiedni. Odpowiedni dostęp do drogi publicznej musi stwarzać rzeczywistość, bezpieczną możliwość swobodnego przedostawania 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 (vide postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 09 września 2011r., I CSK 657/10). Zdaniem Sądu Rejonowego w przedmiotowej sprawie nieruchomość wnioskodawczyni ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej, dostęp taki ma zarówno zabudowana działka nr (...), jak i stanowiąca grunty orne działka nr (...). Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy świadczy o tym, że dostęp ten jest odpowiedni. Nadto Sąd Rejonowy podniósł, że biegły sądowy z zakresu techniki samochodowej w swoich opiniach wskazał, że istnieje możliwość ułatwienia przejazdu drogą gruntową przez działkę nr (...) poprzez dokonanie zmian przebiegu tej drogi po terenie działki nr (...). Zwiększenie łuku drogi pozwoliłoby na przejazd niektórych przyczep posiadających duży promień zachodzenia. Sąd Rejonowy powołując się na wykładnię art. 145 k.c. dokonaną przez Sąd Najwyższy w uzasadnieniach do postanowień z dnia 24 listopada 2005r., IV CK 235/05 oraz z dnia 18 marca 2005r., III CK 447/04 wskazał, że przesłanką ustanowienia drogi koniecznej, obok całkowitego braku dostępu do drogi publicznej, jest też brak dostępu odpowiedniego. Sąd Rejonowy podkreślił, że instytucja drogi koniecznej, ograniczająca prawo własności może być stosowana tylko w przypadkach szczegółowo wskazanych w ustawie. W sytuacji, gdy nieruchomość ma dostęp do drogi publicznej, może to mieć miejsce wyjątkowo, tylko wtedy, gdy przemawiają za tym uzasadnione względy, interes społeczno-gospodarczy, a także, gdy właściciel nie może we własnym zakresie usunąć zaistniałych trudności. W sytuacji gdy istniejący dostęp do drogi publicznej jest nieodpowiedni, regułą powinno być przystosowanie go do prawidłowego użytku zamiast ustanowienia służebności drogi koniecznej innym szlakiem, chyba że przystosowanie dostępu do drogi publicznej byłoby niemożliwe lub wymagałoby niewspółmiernych nakładów. Zdaniem Sądu Rejonowego, skoro w niniejszej sprawie istnieje możliwość ułatwienia dojazdu maszyn rolniczych z drogi publicznej do działki nr (...) w ramach działki nr (...), to wnioskodawczyni w pierwszej kolejności powinna poczynić stosowne prace w tym zakresie, a nie żądać ustanowienia przejazdu przez sąsiednią nieruchomość. Jeśli właściciel nieruchomości we własnym zakresie może przystosować istniejący szlak drogowy do potrzeb nieruchomości, co ma miejsce w przedmiotowej sprawie, to za bezzasadny uznać należy wniosek o ustanowienie drogi koniecznej przebiegającej przez nieruchomość uczestniczki. Nadto, skoro zarówno z map, jak i pism Wójta Gminy K. wynika, że działka nr (...) sąsiaduje z drogą transportu rolnego obejmującą działkę nr (...) i działka ta stanowi wyodrębnioną działkę drogową, nieutwardzoną i droga ta nie spełniała dotychczas swojej roli ze względu na wykonane przez właścicieli okolicznych

działek ogrodzenia, ale Gmina K. wystąpiła w toku niniejszego postępowania do właścicieli działek sąsiednich o uprzątnięcie tej drogi i usunięcie z niej ogrodzeń, to zdaniem Sądu Rejonowego po wykonaniu tych czynności wnioskodawczyni będzie dysponowała dodatkową drogą, którą będzie mogła dojeżdżać z drogi publicznej do swojej działki rolnej. Sąd Rejonowy powołując się na uzasadnienie Sądu Najwyższego do uchwały z dnia 22 listopada 1982r., III CZP 44/82, wskazał, że nieruchomości ma odpowiedni w rozumieniu art. 145 § 1 k.c. dostęp do drogi publicznej, jeżeli z siecią dróg publicznych łączy ją gospodarczo funkcjonalna droga gruntowa pozostająca pod zarządem urzędu gminy, ujęta w planie zagospodarowania przestrzennego gminy, będąca w powszechnym korzystaniu. Zdaniem Sądu Rejonowego, skoro nieruchomości wnioskodawczyni ma dostęp do drogi publicznej z dwóch stron, a dostęp ten jest odpowiedni, bowiem wnioskodawczyni ma możliwość ułatwienia przejazdu przez swoją działkę do dalszej części nieruchomości, zwiększając łuk drogi w granicach swej nieruchomości, to nieuzasadnionym jest jej żądanie obciążenia nieruchomości sąsiedniej służebnością drogi koniecznej. Zdaniem Sądu Rejonowego wnioskodawczyni w istocie domaga się łatwiejszego dostępu części jej nieruchomości do drogi publicznej kosztem nieruchomości sąsiedniej, a nie temu służy instytucja drogi koniecznej, bowiem jak w uzasadnieniu do postanowienia z dnia 21 czerwca 2011r. w sprawie I CSK 646/10 wskazał Sąd Najwyższy, instytucja ta nie może służyć wygodzie właścicieli działki władającej, kosztem ograniczenia prawa właściciela działki obciążonej. Chodzi o odpowiedni, nie zaś o łatwiejszy dostęp do drogi publicznej. Sąd Rejonowy podkreślił, powołując się na wykładnię zawartą w uzasadnieniu do postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 07 marca 2007r., II CSK 482/06, że przepis art. 145 k.c. nie daje roszczenia o ustanowienie służebności drogi zapewniającej łatwiejsze korzystanie z nieruchomości, lecz ustanawia podstawę prawną żądania ustanowienia drogi koniecznej, zapewniającej nieruchomości dostęp do drogi publicznej lub należących do niej budynków gospodarskich. Dlatego też do ustanowienia drogi koniecznej nie wystarczy ustalenie, że droga przez grunt sąsiedni stanowiłaby przykładowo krótsze połączenie nieruchomości z należącymi do niej budynkami gospodarskimi, lecz muszą istnieć szczególne względy gospodarczo-społeczne, pozwalające uznać, że spełnione zostały określone ustawowo przesłanki jej ustanowienia. Ustawodawca nie zdefiniował pojęcia "odpowiedniego dostępu", którym posłużył się w art. 145 § 1 k.c., co nakazuje przyjąć, że chodzi o jego potoczne rozumienie. W tym zaś ujęciu "odpowiedni" oznacza odpowiadający przeznaczeniu, spełniający wymagane warunki.

Wnioskodawczyni zaskarżając powyższe postanowienie w całości apelacją, zarzuciła sprzeczność dokonanych ustaleń z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, polegającą na bezzasadnym uznaniu, że wnioskodawczyni posiada odpowiedni dojazd do swojej nieruchomości, gdy tymczasem wnikliwa i właściwa ocena tego materiału pozwala na uznanie, że wnioskodawczyni takiego wjazdu nie posiada, co powoduje, że wniosek o ustanowienie służebności we wskazanym zakresie jest konieczny i uzasadniony i wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

**Sąd Okręgowy przyjmując ustalenia Sądu Rejonowego za własne, zważył co następuje:**

***Apelacja nie jest zasadna.***

Przede wszystkim wskazać należy, że Sąd Rejonowy dokonał właściwej wykładni art. 145 k.c. ustalającego przesłanki ustanowienia drogi koniecznej, popartej przytoczonymi orzeczeniami Sądu Najwyższego, którą Sąd Okręgowy w całości aprobuje, ponownie ich nie przytaczając i wbrew zarzutom apelującej, trafnie ocenił, że w okolicznościach niniejszej sprawy ***wnioskodawczyni ma rzeczywistą, bezpieczną możliwość swobodnego przedostania się z nieruchomości stanowiącej działkę Nr (...) do drogi publicznej, po przywróceniu należnej funkcji wyodrębnionej w ewidencji gruntowej działki gruntowej Nr (...) stanowiącej drogę transportu rolnego*** (vide: pisma Wójta Gminy K. z dnia 12 czerwca 2013 roku i z dnia 28 czerwca 2013 roku – k.145, 155, mapa – k.29).

Fakt, iż właściciel tej działki gruntowej o Nr (...) stanowiącej drogę transportu rolnego zaniedbał jej właściwego utrzymania nie jest przesłanką do ustanowienia drogi koniecznej na nieruchomości uczestniczki postępowania nawet w sytuacji, gdy przez nieruchomości wnioskodawczyni stanowiącej działkę Nr (...) nie może przejechać wóz straży pożarnej do hydrantu znajdującego się na tej działce Nr (...), ani sprzęt rolniczy wielkogabarytowy.

Na marginesie tylko Sąd Okręgowy zauważa, bowiem przedmiotem wniosku nie jest ustanowienie służebności działki Nr (...) na rzecz działki nr (...), że skoro w toku projektowania i wydawania decyzji o pozwolenie na budowę domu na działce Nr (...) nie uwzględniono dostępności do usytuowanego na tej działce hydrantu, to rzeczą właściciela tej działki jest odpowiednie usytuowanie tego hydrantu po wybudowaniu domu.

Natomiast rzeczą właściciela działki gruntowej Nr (...) stanowiącej drogę transportu rolnego jest przywrócenie jej funkcji, co jednak nie jest przedmiotem postępowania w niniejszej sprawie.

Zatem w powyższych okolicznościach nie jest zasadne ustanowienie nieodpłatnej służebności przechodu i przejazdu na rzecz przedmiotowej działki Nr (...) pasem gruntu wzdłuż działki (...) w celu zwiększenia użyteczności działki Nr (...), bowiem nie jest to zgodne z interesem społeczno-gospodarczym w rozumieniu art.145 par 3 k.c., skoro **istnieje inna możliwość** bezpiecznego, swobodnego przedostania się z nieruchomości stanowiącej działkę Nr (...) do drogi publicznej.

W świetle powyższych rozważań bezzasadny jest zarzut apelującej sprzeczności dokonanych przez Sąd Rejonowy ustaleń z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności oceny dowodu z opinii powołanego w sprawie biegłego sądowego na okoliczność możliwości przejazdu na działkę Nr (...) przez działkę Nr (...), bowiem wnioskodawczyni posiada możliwość odpowiedniego dojazdu do swojej nieruchomości Nr 16 nawet pojazdu rolniczego wielkogabarytowego.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację wnioskodawczyni jako bezzasadną.