

**Sygn. akt II Ca 223/14**

## POSTANOWIENIE

Dnia 8 maja 2014 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Anatol Gul

Sędziowie: SO Alicja Chrzan

SO Jerzy Dydo

Protokolant: Agnieszka Ingram

po rozpoznaniu w dniu 8 maja 2014r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z wniosku R. P. i M. P.

przy udziale S. G., Z. G., K. J., Z. J., B. K., K. K., Skarbu Państwa – (...)

o ustanowienie drogi koniecznej

na skutek apelacji Skarbu Państwa – (...)

od postanowienia Sądu Rejonowego w Świdnicy

z dnia 21 listopada 2013 r., sygn. akt I Ns 1159/11

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

**I. *oddalić apelację;***

**II. *zasądzić od uczestnika Skarbu Państwa – (...)na rzecz wnioskodawców 120 zł kosztów postępowania apelacyjnego.***

Sygn.akt II Ca 223/14

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 21.11.2013r. Sąd Rejonowy w Świdnicy I Wydział Cywilny w sprawie z wniosku M. P. i R. P. przy udziale Skarbu Państwa (...), Z. G., S. G., K. K., B. K., K. J. i Z. J. ustanowił służebność drogi koniecznej, polegającą na prawie przechodu i przejazdu przez nieruchomość stanowiącą działkę o numerze (...), położoną w M. przy ul. (...), będącą własnością Skarbu Państwa w zarządzie (...) - (...) Ś., dla której Sąd Rejonowy w Świdnicy prowadzi Księgę Wieczystą nr (...) na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości, położonej w M., stanowiącej działkę nr (...), będącą obecnie współwłasnością wnioskodawców, na prawach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej, dla której Sąd Rejonowy w Świdnicy prowadzi księgę wieczystą nr (...) – zgodnie z projektem biegłego sądowego E. K. według wariantu B opinii z dnia 17.04.2012r., z obowiązkiem partycypowania przez wnioskodawców w kosztach urządzenia drogi koniecznej. Ponadto zasądził solidarnie od wnioskodawców na rzecz uczestnika Skarbu Państwa (...)kwotę 270 zł tytułem jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej.

Sąd Rejonowy oddalił wniosek wnioskodawców o zwrot kosztów postępowania i obciążył ich wydatkami w kwocie 4.576,46 zł poniesionymi na koszty opinii biegłych sądowych.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Działka rolna oznaczona numerem (...) o powierzchni 3,1753 ha, położona w M. stanowi własność M. P. i R. P. na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej majątkowej.

M. P. i R. P. zwracali się do(...) Ś. jako zarządcy działki nr (...) oraz do państwa Z. i S. G. jako właścicieli działki nr (...) o możliwość ustanowienia służebności drogi koniecznej przez ich działki, jednakże zarówno (...) Ś., jak i państwo Z. i S. G. sprzeciwili się ustanowieniu służebności drogi koniecznej na swoich działkach.

Działka rolna stanowiąca własność M. P. i R. P., położona w M., oznaczona numerem (...) nie posiada dostępu do drogi publicznej, jaką jest droga wojewódzka oznaczona jako działka nr (...).

- 2 -

Istnieje możliwość ustanowienia drogi koniecznej dla nieruchomości M. P. i R. P. stanowiącej działkę nr (...) według następujących wariantów:

**Wariant A** – droga konieczna ustanowiona na działce nr (...) – jej skrajem, przylegającym do działki nr (...), które stanowią własność Z. G. i S. G., zajmuje powierzchnię 140 m<sup>2</sup>;

**Wariant B** – droga konieczna ustanowiona na działce nr (...), stanowiącej własność Skarbu Państwa reprezentowanego przez (...) – wzdłuż szpalerów świerków i zajmuje powierzchnię 375 m<sup>(2)</sup>. Przebieg drogi koniecznej według wariantu B nie powoduje zasadniczego uszczerbku w użytkowaniu działki nr (...), ponieważ jest zlokalizowany na części rolnej tej działki i na skraju ogrodzonej części tej działki, a urządzony wjazd na drogę konieczną umożliwiłby równocześnie wjazd na działkę obciążoną, bez korzystania z nieurządzonego wjazdu zlokalizowanego na działce nr (...);

**Wariant C** – droga konieczna ustanowiona na działkach nr (...), stanowiących własność B. K. i K. K. na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej majątkowej, zajmuje powierzchnię 685 m<sup>(2)</sup>;

**Wariant D** – droga konieczna wiedzie drogą transportu rolnego, tj. działką nr (...), do drogi nr (...) i następnie tuż za zakrzaczeniem oczka wodnego przez działkę nr (...) należącą do Z. J. i K. J. do działki nr (...). Trasa ta posiada następujące utrudnienia: - przejazd przez bagnisty odcinek około 30 m na drodze nr (...), - stromy podjazd na drodze nr (...) na długości około 50 m, - zawracanie na skrzyżowaniu w drogę nr (...) i zajęcie z narożnika działki nr (...) powierzchni 188 m<sup>2</sup> (15 x 25 m<sup>2</sup>), - przejazd przez działkę nr (...) – powierzchnia przejazdu o szerokości 4,5 m wynosi 135 m<sup>2</sup> (30 x 4,5 m), - łączna długość trasy od drogi publicznej wynosi około 900 m.

Łączna powierzchnia zaprojektowanej drogi koniecznej wynosi 323 m<sup>2</sup>. Warunki terenowe w okresie opadów atmosferycznych wydają się uniemożliwiać przejazd drogą w tym wariantcie.

**Wariant E** – droga konieczna wiedzie obok zabudowań znajdujących się na działce nr (...), stanowiącej własność Z. J. i K. J., pasem gruntu o szerokości 4,5 m zlokalizowanym przy granicy działek nr (...) tego samego właściciela, do drogi transportu rolnego nr (...); dalej drogą nr (...) do miejsca, gdzie przebiega granica użytku rolnego – grunty orne z użytkowaniem zielonym, a następnie pasem gruntu o szerokości 4,5 m (z wyokrągleniem o promieniu 5 m) zlokalizowanym na działce nr (...) – do działki nr (...). Łączna powierzchnia zaprojektowanej drogi koniecznej wynosi 414 m<sup>2</sup>.

Sygn.akt II Ca 223/14

Wartość służebności drogi koniecznej ustanowionej na działce nr (...) jako nieruchomości obciążonej dla nieruchomości władającej stanowiącej działkę nr (...) wynosi 270 zł.

Działka nr (...) jest działką o charakterze rolniczym, częściowo została ogrodzona płotem, wzdłuż którego posadzono szpaler świerków, chroniący przed wiatrami i zaspami. Ogrodzona część działki jest zabudowana domkiem – leśniczówką. Część niezabudowana jest dzierżawiona. Dojazd do części niezabudowanej umożliwia m.in. K. K. dzięki zezwoleniu na korzystanie z jego drogi technologicznej.

Na działce Z. i S.G. oznaczonej numerem (...) ( w skrajnej jej części sąsiadującej z działką nr (...)) i częściowo na działce nr (...) została wybudowana przydomowa biologiczna oczyszczalnia ścieków. Działka nr (...) jest zabudowana domem mieszkalnym, działka nr (...) jest działką budowlaną i w przyszłości jest planowana zabudowa tej działki domem jednorodzinny. Obecnie działka ta stanowi ogród przydomowy z posadzonymi świerkami, jabłonią i ogródkiem warzywnym.

Działki B. K. i K. K. oznaczone numerami (...) stanowią sad ekologiczny i należą do gospodarstwa ekologicznego, które jest objęte siedmioletnim programem, przy czym aktualnie obowiązuje program od zeszłego roku (2012r). Jakikolwiek zmiany w sposobie gospodarowania na terenach objętych gospodarstwem ekologicznym wymagają uzyskania zezwolenia Agencji (...), co związane jest z konsekwencjami finansowymi. Droga wiodąca przez te działki to jest tylko tzw. droga techniczna, służąca do obsługi tylko danego terenu, służy do przejazdu maszyn rolniczych i nie może mieć więcej niż 2,28 m szerokości. Od 3 -4 lat K. K. zezwala M. P. grzecznościowo korzystać ze swojej drogi technologicznej.

M. P. próbował dojechać do swojej działki drogą nr (...), ale samochodem osobowym okazało się to niemożliwe. Droga nr (...) jest to wyjeżdżona droga polna, na której są koleiny śladów ciągników oraz kałuże. Tą drogą trzeba podjechać do kolejnej drogi nr (...), o podobnym stanie technicznym. Drogą nr (...) można podjechać do drogi powiatowej, a następnie do tzw. szosy.

Z. J. nabył działkę nr (...) niedawno, aby zapewnić spokój i bezpieczeństwo w obejściu gospodarczym na działce nr (...). Działka nr (...) jest zabudowana domem rodzinnym oraz budynkami gospodarczymi (tj. obora, stodoła, silosy). Projektowany przebieg drogi koniecznej dzieli działkę siedliskową nr (...) i działkę rolną nr (...) i przekreśla 10-cioletnie starania Z. J. o scalenie jego działek i o nie zakłócanie jego rytmu produkcji rolnej. Działka nr (...) jest w całości ogrodzona i w części projektowanej drogi koniecznej nie ma żadnej drogi. Na początku projektowanej drogi koniecznej na działce nr (...) ( w wariantcie E) biegnie rurociąg wody, później znajduje się oczyszczalnia, dalej sambo

z obory, dalej znajdują się silosy, dalej składowany jest obornik, a za ogrodzeniem znajduje się pasieka z pszczołami.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że wniosek o ustanowienie drogi koniecznej jest zasadny, ponieważ spełnia wymogi przewidziane w art.145 kc, a mianowicie zgodnie z 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. Spośród kilku wariantów ustanowienia drogi koniecznej Sąd Rejonowy uznał za najbardziej odpowiedni wariant B z opinii biegłego sądowego E. K. przez nieruchomość stanowiącą działkę nr (...) będącą własnością Skarbu Państwa w zarządzie (...). Według Sądu Rejonowego wariant ten jest najbardziej odpowiedni ponieważ: - ustanowienie drogi koniecznej przez działkę nr (...) nie spowoduje zmian w nasadzeniach w postaci świerków, albowiem zgodnie z projektem biegłego sądowego droga konieczna ma przebiegać wzdłuż szpaleru świerków, a zatem nie spowoduje obniżenia ochronnego charakteru tego szpaleru świerków przed czynnikami atmosferycznymi; - zaprojektowana droga konieczna przebiega skrajem działki (jej części niezabudowanej znajdującej się poza ogrodzeniem części zabudowanej leśniczówką) i nie spowoduje uszczerbku w rolniczym użytkowaniu tej

działki; - ustanowienie drogi koniecznej będzie korzystne również dla samego uczestnika ze względu na umożliwienie również pracownikom (...) przechodu i przejazdu tą drogą do powstałej części działki (...), bez potrzeby korzystania z nieurządzonego wjazdu zlokalizowanego na działce (...).

Sąd Rejonowy wskazał również przyczyny dla których ustanowienie drogi koniecznej według pozostałych wariantów z opinii biegłego sądowego nie jest możliwe. I tak ustanowienie drogi koniecznej przez działkę (...) należącą do Z.iS.G. nie jest możliwe, ponieważ działka ta jest działką przydomową, przylegającą do działki nr (...) zabudowanej domem mieszkalnym i stanowi jej ogród, dlatego też przeprowadzenie drogi praktycznie przez środek ogrodu byłoby niezwykle uciążliwe dla mieszkańców tej nieruchomości, działka nr (...) jest działką budowlaną i w przyszłości planowana na tej działce jest budowa domu jednorodzinnego, a ponadto w miejscu projektowanej drogi koniecznej powstała przydomowa oczyszczalnia ścieków.

Ustanowienie drogi koniecznej przez działki (...) stanowiące własność K. i B. K. nie jest możliwe, ponieważ działki te należą do gospodarstwa ekologicznego, objętego siedmioletnim programem, który obowiązuje od 2012r. Droga, która przebiega przez te działki jest tylko tzw. drogą techniczną służącą do obsługi tylko tego terenu, ingerencja w gospodarstwo ekologiczne mogłoby narazić uczestników na konsekwencje finansowe. Pozostałe warianty, z wykorzystaniem istniejących dróg lokalnych, są również zdaniem Sądu Rejonowego nieprzydatne, ponieważ istniejące

Sygn.akt II Ca 223/14

- 5 -

drogi lokalne są w bardzo złym stanie technicznym, konieczne jest pokonanie stromych podjazdów. W złych warunkach atmosferycznych korzystanie z tych dróg jest niemożliwe, a poza tym konieczne byłoby przeprowadzenie drogi koniecznej przez nieruchomość K. i Z. J., co niweczyłoby ich 10-letni okres starań o scalenie działek i zapewnienie niezakłóconego rytmu produkcji rolnej oraz spokojnego i bezpiecznego zamieszkiwania.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art.520§2 kpc uznając, że koszty powinni ponieść wnioskodawcy, skoro postępowanie toczy się niejako z ich winy i w ich interesie.

Od postanowienia Sądu pierwszej instancji apelację wniósł uczestnik postępowania Skarb Państwa(...)zaskarżając postanowienie w pkt I i II i zarzucając: 1) naruszenie prawa materialnego, a to art.145 kc poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, iż spośród możliwych wariantów przeprowadzenia drogi koniecznej warunkom określonym w powołanym przepisie odpowiada jedynie wariant B zgodnie z projektem biegłego sądowego E. K., 2) naruszenie prawa materialnego, a to art.145 kc poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na braku ustalenia celu dostępu do nieruchomości rolnej wnioskodawców i ustalenie treści służebności, obejmującej owo uprawnienie do :korzystania” z nieruchomości uczestnika postępowania „w oznaczonym zakresie” bez odniesienia się do owego celu, 3) prawa procesowego, a to art.233 kpc i przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów poprzez dokonanie ustaleń faktycznych co do posiadania przez nieruchomość B. i K. K.charakteru sadu ekologicznego (gospodarstwa ekologicznego) objęte 7 letnim bliżej przez Sąd nieokreślonym programem z 2012r. wyłącznie na podstawie dowodu z przesłuchania strony podczas gdy tego typu okoliczności mogły być i powinny być wykazane innymi środkami dowodowymi, w szczególności dokumentami, 4) prawa procesowego, a to art.233 kpc i przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów poprzez dokonanie ustaleń faktycznych co do podziału nieruchomości K. i Z. J.i przekreślenia 10 letnich starań o scalenie działek i nie zakłócanie jego rytmu produkcji rolnej wyłącznie na podstawie dowodu z przesłuchania strony podczas gdy tego typu okoliczności mogły być i powinny być wykazane innymi środkami dowodowymi, w szczególności dokumentami.

Biorąc powyższe zarzuty pod uwagę wniósł o: 1) zmianę zaskarżonego postanowienia i ustanowienie drogi koniecznej do działki nr (...) będącej obecnie współwłasnością wnioskodawców wg wariantu E bądź C lub D, zgodnie z projektem biegłego sądowego zawartym w opinii z dnia 17 grudnia 2012r. oraz w opinii uzupełniającej z dnia 10 lipca 2013r. 2) zasądzenie solidarnie od wnioskodawców na rzecz uczestnika postępowania kosztów

zastępstwa procesowego wg norm przypisanych, względnie o:

3) uchylenie zaskarżonego postanowienia celem przekazania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył:

Apelacja jest bezzasadna.

Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, znajdujący oparcie w materiale dowodowym i właściwie zastosował prawo materialne, w szczególności przepis art.145 kc.

Nietrafny jest zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy art.233 kpc poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, w szczególności dokonania istotnych ustaleń na podstawie samego tylko dowodu z przesłuchania uczestników postępowania B. i K. K. i K. i Z. J.. Należy zauważyć, że kodeks postępowania cywilnego nie określa żadnej hierarchii ważności dowodów. Dowód z przesłuchania uczestników postępowania może być podstawą do dokonania ustaleń faktycznych o ile sąd uzna go za wiarygodny. Dowód z przesłuchania uczestników postępowania ma często bardzo ważne znaczenie w postępowaniu nieprocesowym, a w takim właśnie postępowaniu toczyła się przedmiotowa sprawa. Ponadto w toku postępowania przed sądem pierwszej instancji skarżący nie kwestionował zeznań B. i K. K. i Z. J., nie składał wniosków dowodowych, które miały wykazać, że zeznania te są niewiarygodne, a zastrzeżenia tych uczestników co do braku możliwości przeprowadzenia drogi koniecznej przez ich nieruchomości bezpodstawne. W tej sytuacji Sąd Rejonowy nie miał żadnych podstaw by kwestionować zeznania tych uczestników postępowania. Ponadto uznanie wariantów z przeprowadzeniem drogi koniecznej przez nieruchomości należące do uczestników B. i K. K. oraz K. i Z. J. za nieprzydatne nastąpiło nie tylko na podstawie dowodu z przesłuchania uczestników, ale również innych dowodów i faktów bezspornych. Sąd Rejonowy w uzasadnieniu wskazał dlaczego jego zdaniem te warianty są nieprzydatne, a podniesione argumenty przeciw takim rozważaniom są przekonujące i nie budzą wątpliwości Sądu Okręgowego.

Nietrafny jest zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisu prawa materialnego, a to art.145 kc. Bezspornym było, że działka wnioskodawców nie ma dostępu do drogi publicznej, a zatem co do zasady roszczenie o ustanowienie drogi koniecznej było usprawiedliwione. Wybór przez Sąd Rejonowy wariantu B z opinii biegłego E. K. został przez Sąd Rejonowy szczegółowo uzasadniony. Był to wariant preforowany przez wnioskodawców, a więc najlepiej uwzględniający potrzeby nieruchomości władnącej, a przy tym najmniej spośród wszystkich wariantów obciążający nieruchomości uczestników. Droga konieczna według wariantu B dzieli wprawdzie działkę (...) na dwie

Sygn.akt II Ca 223/14

części, ale przebiega w miejscu, w którym ten podział został już nieformalnie dokonany przez użytkownika działki (...). Droga konieczna przebiega wzdłuż nasadzeń drzew iglastych stanowiących naturalną ochronę przed wiatrem, tej części nieruchomości, która została zabudowana domem mieszkalnym – leśniczówka i ogrodzona płotem. Pozostała część działki, wzdłuż której ma przebiegać droga konieczna – jak wynika ze zdjęć - jest nieużytkowana, przeznaczona na nasadzenia leśne. Nie można zatem twierdzić, że planowana droga konieczna będzie utrudnieniem dla możliwości korzystania z działki (...) i to tej jej części już zagospodarowanej i zabudowanej. Jest wręcz przeciwnie, skarżący poprzez ustanowienie drogi koniecznej uzyskuje łatwy dostęp do drugiej części działki (...) jeszcze niezagospodarowanej. Nie będzie musiał uzyskiwać grzecznościowej zgody właścicieli działki (...) B. i K. K.. Każde inne z możliwych rozwiązań jest albo zupełnie niemożliwe – jak w przypadku wariantu A – lub byłoby zbyt obciążające działki pozostałych uczestników.

Nie można nie brać również pod uwagę okoliczności, że to uczestnik postępowania Skarb Państwa – (...) dokonał w drodze przetargu sprzedaży działki bez dostępu do drogi publicznej, a wnioskodawców informował o możliwości przeprowadzenia drogi koniecznej właśnie przez działkę nr (...).

Nie jest również trafny zarzut naruszenia art.145 kc w kontekście braku ustalenia celu dostępu do nieruchomości wnioskodawców. Sąd ustalił, że jest to nieruchomość rolna i w taki sposób jest wykorzystywana.

Z powyższych względów na podstawie art.385 kpc w związku z art.391§1 kpc i art.13§2 kpc apelacja podlegała oddaleniu.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art.520§3 kpc, ponieważ interesy uczestników były sprzeczne, a apelacja, której wniesienie spowodowało koszty – oddalona.